

Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

- Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng. Địa chỉ: quận H, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Quang V - Chức vụ: Phó Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng. Có mặt

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

- Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng. Địa chỉ: quận H, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần B T - Chức vụ: Phó Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

- Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng. Địa chỉ: quận H, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

- Cục Thuế thành phố Đà Nẵng. Địa chỉ: quận H, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Xuân L - Chức vụ: Phó trưởng phòng Nghiệp vụ - Dự toán - Pháp chế Cục thuế thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

- Chị Võ Thanh Huyền T, sinh năm: 1999; Địa chỉ: số 27 P, quận H, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Văn H, sinh năm 1958. Địa chỉ: thành phố Hà Nội. Có mặt.

Người kháng cáo: Người bị kiện - Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng và Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện là các ông Lê Hồng Hạnh và Lê Văn Hợp trình bày:**

Nguồn gốc Lô đất A12, tờ bản đồ số 7/7 phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng, diện tích: 2.700 m²; đã được UBND tỉnh Quảng Nam - Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số E684110 ngày 07/02/1995 cho các ông: Lê Phước B, Huỳnh Đức P và Nguyễn Văn B với mục đích sử dụng là xây dựng; thời hạn sử dụng là lâu dài.

Năm 2001, ông Nguyễn Văn B (đại diện) đã chuyển nhượng lô đất nêu trên cho vợ chồng ông bà Võ Thanh V và Võ Thị N. Việc chuyển nhượng đã được thực hiện theo đúng quy định và đã được Giám đốc Sở Địa chính - Nhà đất thành phố Đà Nẵng cho phép chuyển quyền sử dụng đất ở tại Quyết định số 708/NĐ-ĐCND ngày 27/11/2001, trong đó đã xác định loại đất sử dụng là: Đất ở đô thị; Mục đích sử dụng là Xây dựng nhà ở; Thời hạn sử dụng là Lâu dài.

Ngày 27/11/2001, Sở Địa chính - Nhà đất thành phố Đà Nẵng đã đăng ký biến động ghi vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với nội dung “Đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 2.700 m² cho ông Võ Thanh V và bà Võ Thị N theo quyết định 708/QĐ-ĐCND”.

Căn cứ Quyết định nêu trên, Cơ quan thuế thành phố Đà Nẵng đã phát hành Thông báo nộp thuế và lệ phí trước bạ (theo giá đất ở đô thị) và gia đình bà Võ Thị N đã nộp lệ phí trước bạ và các khoản thu khác với số tiền 49.500.000đ vào ngày 28/11/2001 và thuế chuyển quyền sử dụng đất bên

chuyển nhượng đã nộp đủ cho nhà nước. Trong quá trình sử dụng đất từ năm 2001 đến nay gia đình bà Võ Thị N sử dụng đất ổn định, đúng mục đích và nộp thuế sử dụng đất theo giá đất ở đô thị đầy đủ và đúng quy định. Năm 2014, bà N tặng một phần diện tích đất trong lô đất trên cho con trai là ông Võ Thanh T.

Do trang 4 của GCNQSDĐ đã cũ và hết chỗ để ghi biến động nên ngày 06/6/2017, bà N làm đơn đề nghị cấp đổi lại giấy chứng nhận theo quy định tại Khoản 2 Điều 97 Luật Đất đai năm 2013 và Điểm i khoản 2 Điều 17 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 và đã nộp đầy đủ hồ sơ theo quy định tại Tổ một cửa của Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ quận H từ ngày 06/6/2017. Tuy nhiên, ngày 20/9/2017, Sở TNMT thành phố Đà Nẵng có Báo cáo số 656/BC-STNMT gửi UBND thành phố Đà Nẵng với nội dung “Sở TN&MT thành phố Đà Nẵng nhận thấy việc bà N đề nghị cấp đổi lại GCNQSDĐ với mục đích sử dụng đất ở tại đô thị không đúng với mục đích cấp GCNQSDĐ ban đầu là đất xây dựng nên Sở TN&MT thành phố Đà Nẵng không có đủ cơ sở để thực hiện”.

Ngày 26/9/2017, UBND thành phố Đà Nẵng có Công văn số 7570/UBND-STNMT trả lời cho bà Võ Thị N với nội dung: “Thông nhất theo đề xuất của Sở TN&MT thành phố Đà Nẵng tại Báo cáo số 656/BC-STNMT về việc không đủ cơ sở để cấp đổi lại GCNQSDĐ với mục đích sử dụng đất ở đô thị do không đúng với mục đích cấp Giấy chứng nhận ban đầu là đất xây dựng”. Sau khi nhận thông báo của UBND thành phố bà N thấy việc Sở TNMT và UBND thành phố Đà Nẵng không thực hiện việc cấp đổi lại GCNQSDĐ cho mình là trái với quy định của pháp luật, bởi vì các lý do sau:

Thứ nhất: Theo Điều 11 Luật Đất đai 1993 quy định có 6 loại đất gồm: 1- Đất nông nghiệp; 2- Đất lâm nghiệp; 3- Đất khu dân cư nông thôn; 4- Đất đô thị; 5- Đất chuyên dùng; 6- Đất chưa sử dụng.

Đối chiếu các quy định về đất chuyên dùng tại mục 4 Luật Đất đai 1993, thì Lô đất A12 nêu trên không phải là đất chuyên dùng. Vì đất chuyên dùng thời kỳ này chủ yếu giao cho các tổ chức sản xuất kinh doanh, không thu tiền sử dụng đất, phục vụ phát triển kinh tế - xã hội, sử dụng vào mục đích công.

Thứ hai: Quyết định số 708/QĐ-ĐCND ngày 27/11/2001 của Giám đốc Sở Địa chính - Nhà đất có hiệu lực pháp luật, đúng thẩm quyền và việc điều chỉnh, xác định cụ thể loại đất ở đô thị; mục đích sử dụng xây dựng nhà ở; thời hạn sử dụng lâu dài, là có căn cứ pháp luật.

Vì lô đất này được quy hoạch để xây dựng nhà ở thuộc quỹ đất vệt trục đường Núi Thành mới theo Quyết định số 1404/QĐ-UB ngày 08/8/1994 của UBND tỉnh Quảng Nam - Đà Nẵng về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 phần kiến trúc đoạn từ Nguyễn Văn Trỗi đến Lò Xu vệt trục đường 14B – thành phố Đà Nẵng.

Như vậy, phải hiểu rằng, Quyết định số 708/QĐ-ĐCND ngày 27/11/2001 của Sở Địa chính - Nhà đất thành phố Đà Nẵng là cho phép chuyển quyền sử dụng đất và xác định lại mục đích sử dụng đất cho phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt, đối với lô đất A12 chứ không phải là quyết định theo mẫu như ý kiến của UBND thành phố Đà Nẵng đưa ra. Việc sửa sai là trách nhiệm của cơ quan quản lý nhà nước về đất đai, không

thuộc trách nhiệm của người sử dụng đất. Người sử dụng đất có trách nhiệm sử dụng đất đúng mục đích và thực hiện nghĩa vụ theo đúng quy định của pháp luật.

Thứ ba: Ngày 07/02/2018 Tổng cục Quản lý đất đai có Công văn số 239/TCQLĐĐ hướng dẫn gửi cho Sở TN&MT thành phố Đà Nẵng với nội dung cụ thể: “*Theo quy định tại Điểm d khoản 2 và khoản 3 Điều 106 về điều chỉnh, thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp của Luật đất đai 2013; 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.*

Như vậy, trường hợp của bà N là đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất và đã được điều chỉnh mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật thì không được phép thu hồi, công nhận nguyên trạng.

Từ những căn cứ pháp lý nêu trên, khẳng định việc bà Võ Thị N đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với Lô đất A12, công nhận là đất ở đô thị, sử dụng lâu dài là đúng quy định của pháp luật.

Sau khi nhận được Công văn số 7570/UBND-STNMT ngày 26/9/2017 của Phó chủ tịch UBND thành phố bà N đã gửi đơn đến Tổng cục Quản lý đất đai - Bộ Tài nguyên Môi trường yêu cầu hướng dẫn về trường hợp của bà. Ngày 07/02/2018, Tổng cục Quản lý đất đai - Bộ Tài nguyên Môi trường có Công văn số 239/TCQLĐĐ hướng dẫn gửi cho Sở TN&MT thành phố Đà Nẵng nhưng Sở TNMT vẫn không thực hiện.

Liên tiếp theo đó vào các thời gian từ ngày 4/01/2018 đến 12/10/2018 bà N đã căn cứ vào Công văn số 239/TCQLĐĐ của Bộ TNMT 03 lần làm đơn nộp hồ sơ yêu cầu đổi GCNQSDĐ đến Tổ 01 của văn phòng quản lý đất đai thành phố Đà Nẵng (có giấy hẹn) nhưng vẫn không được Sở TNMT trả kết quả cấp GCNQSDĐ. Vậy nên ngày 30/01/2019 bà N đã làm đơn khởi kiện đến Tòa án.

Nay bà Võ Thị N và ông Võ Thanh T yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xem xét giải quyết hủy Công văn số 7570/UBND-STNMT ngày 26/9/2017 của Phó chủ tịch UBND thành phố Đà Nẵng và yêu cầu Sở TN&MT thành phố Đà Nẵng cấp đổi GCNQSDĐ cho gia đình bà Võ Thị N đúng với nội dung Quyết định số 708/NĐ-ĐCND ngày 27 tháng 11 năm 2001 của Giám đốc Sở Địa chính - Nhà đất thành phố Đà Nẵng, cụ thể mục đích sử dụng là Đất ở đô thị, thời hạn sử dụng là Lâu dài.

**** Người bị kiện là Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng tại Văn bản số 5001/UBND-STNMT ngày 25/7/2019 và Văn bản số 5986/UBND-STNMT ngày 04/9/2019, trình bày:***

Ngày 07/02/1995, UBND tỉnh Quảng Nam - Đà Nẵng cấp GCNQSDĐ số E 684110 cho ông Lê Phước B, Huỳnh Đức P và Nguyễn Văn B tại lô đất A12, Tờ bản đồ số 7/7 phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng, diện tích: 2.700 m²; mục đích sử dụng là xây dựng; thời hạn sử dụng là lâu dài theo Quyết định số 110/QĐ-UB ngày 07/02/1995 của UBND tỉnh Quảng Nam - Đà Nẵng về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Địa chỉ thửa đất hiện nay là lô A12 đường 2 tháng 9, phường H Bắc, quận H, thành phố Đà Nẵng.

Ngày 27/11/2001 Sở Địa chính - Nhà đất thành phố Đà Nẵng đăng ký biến động trên GCNQSDĐ số E 684110 như sau: Đã chuyển nhượng toàn bộ lô đất nêu trên cho vợ chồng ông bà Võ Thanh V và Võ Thị N theo Quyết định số 708/NĐ-ĐCND ngày 27/11/2001 của Sở Địa chính - Nhà đất thành phố Đà Nẵng.

Ngày 24/8/2006, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất quận H đăng ký biến động trên GCNQSDĐ số E 684110 như sau: Bà Võ Thị N và làm đại diện cho 02 con chưa thành niên là Võ Thanh T và Võ Thanh Huyền T và con Võ Thanh H. Nhận thừa kế $\frac{1}{2}$ lô đất theo Văn bản khai nhận di sản thừa kế số 6421 ngày 10/8/2006 tại Phòng Công chứng số 1 Đà Nẵng.

Ngày 09/01/2014, Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Đà Nẵng tại quận H đăng ký biến động trên T bổ sung kèm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E684110: Tặng một phần diện tích (phần của bà Võ Thanh H) cho ông Võ Thanh T theo Hợp đồng số 20 lập ngày 08/01/2014 tại Phòng Công chứng số 3 thành phố Đà Nẵng.

Ngày 20/9/2017, Sở TN & MT có Báo cáo số 656/BC-STNMT báo cáo UBND thành phố Đà Nẵng về việc giải quyết đơn của bà Võ Thị N; theo đó: *“Sở Tài nguyên và Môi trường nhận thấy việc bà Võ Thị N đề nghị cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với mục đích sử dụng đất ở tại đô thị không đúng với mục đích cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ban đầu là đất xây dựng nên Sở Tài nguyên và Môi trường không đủ cơ sở để thực hiện”*.

Ngày 26/9/2017, UBND thành phố Đà Nẵng có Công văn số 7570/UBND-STNMT về việc xử lý đơn kiến nghị của bà Võ Thị N, Chủ tịch UBND thành phố có ý kiến như sau: *“Thống nhất theo đề xuất của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Báo cáo số 656/BC-STNMT ngày 20/9/2017 về việc không có đủ cơ sở để thực hiện cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Võ Thị N với mục đích sử dụng đất ở tại đô thị do không đúng với mục đích cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ban đầu là đất xây dựng tại đô thị do không đúng với mục đích cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ban đầu là đất xây dựng tại lô đất A12 đường 2/9, phường H Bắc, quận H, thành phố Đà Nẵng”*.

Do không đồng ý với việc UBND thành phố Đà Nẵng và Sở TNMT đã trả lời, bà Võ Thị N có Đơn đề nghị ngày 03/11/2017 gửi đến Tổng cục Quản lý đất đai đề hướng dẫn, giải đáp chính sách pháp luật liên quan đến việc cấp đổi GCNQSDĐ.

Ngày 07/02/2018, Tổng cục Quản lý đất đai có Công văn số 239/TCQLĐĐ-ĐKĐĐ về việc giải quyết đơn thư của công dân; theo đó: *“Theo quy định tại Điểm d, Khoản 2 và Khoản 3, Điều 106 của 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 thì trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích đất, không đúng điều kiện được cấp, không đúng mục đích sử dụng đất hoặc thời hạn sử dụng đất mà người được cấp Giấy chứng nhận đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và đã được giải quyết theo quy định thì không thực hiện*

thu hồi giấy chứng nhận đã cấp. Như vậy, trường hợp ba ông Lê Phước Bốn, Huỳnh Đức P, Nguyễn Văn B đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất và đã được giải quyết theo quy định cho ông Võ Thanh V và bà Võ Thị N thì pháp luật đất đai hiện hành không có quy định xác định lại mục đích và thời hạn sử dụng đất của bên chuyển quyền sử dụng đất khi thực hiện đăng ký biến động đất đai cho bên nhận chuyển quyền.

Theo quy định tại Điểm 1, khoản 2, Điều 17 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì các trường hợp đăng ký biến động về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mà trên trang 4 của Giấy chứng nhận đã cấp không còn dòng trống để xác nhận thay đổi thì thuộc trường hợp đăng ký biến động được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”.

Qua xem xét nội dung công văn của Tổng cục Quản lý đất đai nêu trên, UBND thành phố Đà Nẵng nhận thấy: Không có nội dung trả lời về việc xác định mục đích sử dụng của Giấy chứng nhận số E 684110 theo đúng quy định tại Luật Đất Đai 2013 để làm cơ sở xem xét giải quyết cấp đổi Giấy chứng nhận cho bà N.

Bà N tiếp tục gửi Đơn kiến nghị đề nghị cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với lô đất A12 đường 2 tháng 9, phường H Bắc, quận H, thành phố Đà Nẵng theo nội dung Quyết định số 708/QĐ-ĐC.NĐ ngày 27/11/2001 của Giám đốc Sở Địa chính - Nhà đất thành phố Đà Nẵng về việc cho phép chuyển quyền sử dụng đất với loại đất: Đất ở đô thị; mục đích sử dụng: Xây dựng nhà ở; thời hạn sử dụng: Lâu dài, diện tích chuyển quyền 2.700m².

Qua sao lục trường hợp tương tự: Lô số A11, tờ bản đồ 7/7, diện tích 3.150m²; mục đích sử dụng: Xây dựng (nay là thửa số 6, tờ bản đồ số 1), phường H Bắc, quận H, thành phố Đà Nẵng được UBND thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E684112 ngày 07/02/1995 cho các ông Lê Phước Bốn, ông Huỳnh Đức P và ông Nguyễn Văn B. Ngày 25/01/2002, Sở Địa chính - Nhà đất ban hành Quyết định số 64/QĐ-ĐC.NĐ về việc cho phép chuyển quyền sử dụng đất ở cho các ông Lê Phú Sơn, ông Nguyễn Minh Ánh và ông Phan Lưu Quý. Tại Quyết định đã ghi loại đất: Đất ở đô thị; mục đích sử dụng: Xây dựng; thời hạn sử dụng: Lâu dài, được đăng ký biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E 684112 ngày 25/01/2002, hiện nay chưa cấp đổi GCNQSDĐ. Ngoài ra, căn cứ theo quy định tại Điều 11 Luật Đất đai 1993 căn cứ vào mục đích sử dụng chủ yếu, đất được phân thành các loại sau đây: “1. Đất nông nghiệp; 2. Đất lâm nghiệp; 3. Đất khu dân cư nông thôn; 4. Đất đô thị; 5. Đất chuyên dùng; 6. Đất chưa sử dụng”.

Căn cứ theo quy định tại Điều 62 Luật Đất Đai năm 1993: “Đất chuyên dùng là đất được xác định sử dụng vào mục đích không phải là nông nghiệp, lâm nghiệp, làm nhà ở bao gồm: đất xây dựng các công trình công nghiệp, khoa học, kỹ thuật, hệ thống giao thông, hệ thống thủy lợi, đê điều, văn hóa, xã

hội, giáo dục, y tế, thể dục, thể thao, dịch vụ, đất sử dụng cho nhu cầu quốc phòng, an ninh, đất dùng cho thăm dò, khai thác khoáng sản, đá, cát, đất làm muối, đất đồ làm gốm, gạch, ngói và các vật liệu xây dựng khác, đất lịch sử, văn hóa và danh lam thắng cảnh, đất nghĩa trang, nghĩa địa, đất có mặt nước sử dụng vào các mục đích không phải là nông nghiệp”.

Như vậy, về mục đích sử dụng đất: Xây dựng đã được GCNQSDĐ số E684112 ngày 25/01/2002 là thuộc nhóm đất chuyên dùng và chỉ được xây dựng theo quy định tại Điều 62 Luật Đất đai 1993.

Qua đó, Chủ tịch UBND thành phố Đà Nẵng nhận thấy:

- Theo nội dung Quyết định số 708/QĐ-ĐC.NĐ ngày 27/11/2001 của Sở Địa chính - Nhà đất thành phố Đà Nẵng về việc cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ là mẫu chung áp dụng cho các trường hợp chuyển quyền sử dụng đất tại thời điểm đó, chứ không phải là quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất hoặc quyết định chuyển đổi loại đất; theo đó, Quyết định số 708/QĐ-ĐC.NĐ ngày 27/11/2001 của Sở Địa chính - Nhà đất thành phố Đà Nẵng về việc cho phép chuyển quyền sử dụng đất chỉ có bản chất là Quyết định cho phép chuyển quyền sử dụng đất; vì vậy, không có tài liệu, hồ sơ về việc chuyển mục đích sử dụng từ đất xây dựng sang đất ở.

- Theo nội dung Công văn số 7570/UBND-STNMT ngày 26/9/2017 của UBND thành phố về việc xử lý đơn kiến nghị của bà N, Chủ tịch UBND thành phố đã có ý kiến “Thống nhất theo đề xuất của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Báo cáo số 656/BC-STNMT ngày 20/9/2017 về việc không có đủ cơ sở để thực hiện cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Võ Thị N với mục đích sử dụng đất ở tại đô thị không đúng với mục đích cấp GCNQSDĐ ban đầu là đất xây dựng tại lô đất A12 đường 2/9, phường H Bắc, quận H, thành phố Đà Nẵng”.

Từ những nội dung trên, Chủ tịch UBND thành phố Đà Nẵng đề nghị Tòa án không chấp nhận nội dung khởi kiện của bà Võ Thị N và ông Võ Thanh T.

**** Người bị kiện là Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng trình bày tại công văn số 892/STNMT ngày 17/3/2020 và tại các lần đối thoại đại diện theo ủy quyền của người bị kiện là ông Nguyễn Quang Vinh trình bày:***

- Ngày 08/8/1994 UBND thành phố Đà Nẵng ban hành Quyết định số 1404/QĐ-UB ngày 08/8/1994 của UBND tỉnh Quảng Nam - Đà Nẵng về việc phê duyệt đồ án quy hoạch cho tiết 1/500 phần kiến trúc đoạn từ Nguyễn Văn Trỗi đến Đò Xu Vệt trục đường 14B - thành phố Đà Nẵng, với mục tiêu nghiên cứu quy hoạch: Tiến hành lập các dự án đầu tư liên doanh các khu thương mại và dịch vụ công cộng, đạt hiệu quả cao.

Ngày 02/12/1994, ông Lê Phước Bốn, Nguyễn Văn B, Huỳnh Đức P có Đơn xin đăng ký nhận quyền sử dụng đất vệt trục đường Núi Thành mới Quốc lộ 14B- thành phố Đà Nẵng thì đã ghi rõ lý do xin đăng ký nhận quyền sử dụng đất là xây dựng khách sạn, dịch vụ thương mại, du lịch chứ không phải là đất ở

cho lô đất A12, tờ bản đồ số 7/7 phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng, diện tích: 2.700 m²

Ngày 07/02/1995 UBND tỉnh Quảng Nam - Đà Nẵng cấp GCNQSDĐ số E684110 ngày 07/02/1995 cho các ông: Lê Phước B, Huỳnh Đức P và Nguyễn Văn B với mục đích sử dụng là xây dựng; thời hạn sử dụng là lâu dài.

Năm 2001 ông Nguyễn Văn B đã chuyển nhượng lô đất nêu trên cho vợ chồng ông bà Võ Thanh V và Võ Thị N.

Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng, Giám đốc Sở Địa chính - Nhà đất thành phố Đà Nẵng đã ban hành Quyết định số 708/NĐ-ĐCND ngày 27/11/2001, cho phép ông B được chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông Võ Thanh V trong đó đã xác định loại đất sử dụng là: Đất ở đô thị; Mục đích sử dụng là: Xây dựng nhà ở; Thời hạn sử dụng là: Lâu dài. Ngày 27/11/2001, Sở Địa chính - Nhà đất thành phố Đà Nẵng chỉnh lý biên động ghi vào GCNQSDĐ với nội dung “Đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 2.700 m² cho ông Võ Thanh V và bà Võ Thị N theo quyết định 708/QĐ-ĐCND” (có chữ ký của ông Phó Giám đốc Sở TN&MT Nguyễn Thanh Cảnh) tại trang 4 GCNQSDĐ. Tuy nhiên việc Quyết định số 708/NĐ-ĐCND ngày 27/11/2001 xác định loại đất sử dụng là: Đất ở đô thị; Mục đích sử dụng là xây dựng nhà ở là sai sót.

Nay bà N có đơn đề nghị đổi lại GCNQSDĐ với mục đích là đất ở tại đô thị thì Sở TNMT thành phố không đồng ý với lý do:

- Theo pháp luật đất đai xuyên suốt qua các thời kỳ, đặc biệt là Luật Đất đai 1993 thì hạn mức giao đất ở cho đối tượng là hộ gia đình cá nhân không có việc giao với hạn mức 2700m²/lô.

- Hiện nay phê duyệt quy hoạch phân khu và chi tiết sẽ cụ thể hóa phê duyệt chung, thì tại vị trí lô đất trên của gia đình bà N thì thể hiện khu đất này là đất thương mại dịch vụ.

- Việc cấp đổi Giấy chứng nhận thì mục đích sử dụng ban đầu là gì thì phải cấp đổi sang đúng mục đích đó.

- Tại Điều 62 Luật Đất đai 1993 quy định rõ: “*Đất chuyên dùng là đất được xác định sử dụng vào mục đích không phải là nông nghiệp, lâm nghiệp, làm nhà ở bao gồm: đất xây dựng các công trình công nghiệp, khoa học, kỹ thuật, hệ thống giao thông, hệ thống thủy lợi, để điều, văn hóa, xã hội, giáo dục, y tế, thể dục, thể thao, dịch vụ, đất sử dụng cho nhu cầu quốc phòng, an ninh, đất dùng cho thăm dò, khai thác khoáng sản, đá, cát, đất làm muối, đất đồ làm gốm, gạch, ngói và các vật liệu xây dựng khác, đất lịch sử, văn hóa và danh lam thắng cảnh, đất nghĩa trang, nghĩa địa, đất có mặt nước sử dụng vào các mục đích không phải là nông nghiệp*”.

- Quyết định số 708/QĐ-ĐCND ngày 27/11/2001 của Giám đốc Sở Địa chính - Nhà đất thành phố Đà Nẵng về việc cho phép chuyển quyền sử dụng đất, chứ không phải là quyết định cho phép chuyển mục đích quyền sử dụng đất hoặc quyết định chuyển đổi loại đất. Sở TNMT thành phố có thể đính chính cho đúng.

- Người sử dụng đất đã nộp thuế quyền sử dụng đất trong mười mấy năm là đất ở, việc nộp thuế đất ở là tự nguyện kê khai của người sử dụng đất, không đồng nghĩa với việc nộp thuế đất gì thì mục đích sử dụng là đất ở.

- Trước đây ông Lê Phước Bốn, Nguyễn Văn B, Huỳnh Đức P khi làm đơn xin đăng ký nhận quyền sử dụng đất vệt trục đường Núi Thành mới Quốc lộ 14B- thành phố Đà Nẵng thì đã ghi rõ lý do xin đăng ký nhận quyền sử dụng đất là xây dựng khách sạn, dịch vụ thương mại, du lịch chứ không phải là đất ở.

- Giấy chứng nhận là chứng thư có giá trị pháp lý cao nhất, năm 1995 được cấp sổ, việc gia đình bà N nhận chuyển nhượng thì phải có nghĩa vụ kế thừa mục đích sử dụng đất ghi trong giấy chứng nhận rõ là đất xây dựng. Vậy việc cấp đổi giấy chứng nhận sang đất ở là không có cơ sở để thực hiện.

Vì vậy đề nghị Tòa án không chấp nhận nội dung khởi kiện của bà Võ Thị N và ông Võ Thanh T.

*** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng là ông Trần B Thành trình bày:**

Thống nhất với ý kiến trình bày của Sở TNMT thành phố Đà Nẵng. Đề nghị bổ sung như sau:

- Căn cứ đơn xin nhận quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận ban đầu cấp giấy chứng nhận cho các ông Lê Phước Bốn, Nguyễn Văn B, Huỳnh Đức P là đất xây dựng.

- Đối với Quyết định số 708/QĐ-ĐCND ngày 27/11/2001 của Giám đốc Sở Địa chính - Nhà đất thành phố Đà Nẵng về việc cho phép chuyển quyền sử dụng đất chỉ là mẫu chung áp dụng cho các trường hợp chuyển quyền sử dụng đất tại thời điểm đó, chứ không phải là quyết định cho phép chuyển mục đích quyền sử dụng đất hoặc quyết định chuyển đổi loại đất. Gia đình bà N phải giữ nguyên mục đích sử dụng đất theo giấy chứng nhận.

Vì vậy đề nghị Tòa án không chấp nhận nội dung khởi kiện của bà Võ Thị N và ông Võ Thanh T

*** Người đại diện theo ủy quyền của Sở Xây dựng trình bày:**

- Nguồn gốc sử dụng đất: UBND tỉnh Quảng Nam- Đà Nẵng cấp giấy chứng nhận QSDĐ ngày 07/02/1995, diện tích 2.700m²; mục đích sử dụng đất ghi tại giấy chứng nhận QSDĐ: Xây dựng; Thời hạn sử dụng: Lâu dài.

- Trước đây Sở TNMT có Công văn số 2127/STNMT-CCQLĐĐ ngày 07/8/2017 đề nghị có ý kiến về mục đích sử dụng đất lô đất A12 đường 2/9, phường H Bắc, quận H, theo quy hoạch chi tiết 1/500 đoạn từ Nguyễn Văn Trỗi đến Đò Xu vệt trục đường 14B được UBND tỉnh Quảng Nam - Đà Nẵng (cũ) phê duyệt tại Quyết định số 1404/QĐ-UBND ngày 08/8/1994 và cung cấp sơ đồ phê duyệt kèm theo. Sở Xây dựng đã liên hệ Trung tâm lưu trữ lịch sử thành phố, Viện Quy hoạch xây dựng để sao lục Quyết định số 1404/QĐ-UBND ngày 08/8/1994 và bản đồ quy hoạch kèm theo tuy nhiên các đơn vị không có hồ sơ lưu trữ.

- Sở Xây dựng cũng đã liên hệ với các đơn vị nêu tại Điều III Quyết định 1404/QĐ-UBND ngày 08/8/1994 của UBND tỉnh Quảng Nam - Đà Nẵng (cũ) gồm các Sở: Giao thông vận tải, Tài chính vật giá, Xây dựng, Nông nghiệp -

Chi cục quản lý đất đai, UBND thành phố Đà Nẵng, UBND phường Hòa Thuận, UBND phường Hòa cường để sao lục và tìm hiểu thêm hồ sơ lưu trữ nhưng không thu thập được.

Sở xây dựng chỉ lưu trữ Quyết định số 2357/QĐ-TTg ngày 04/12/2013 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Đà Nẵng đến năm 2030 và tầm nhìn năm 2050 thì lô đất A12 thuộc khu vực quy hoạch “Đất ở mới”

Căn cứ đồ án quy hoạch phân khu TL 1/5.000 Khu vực trung tâm được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1545/QĐ ngày 27/3/2017 thì khu đất trên quy hoạch “Đất công cộng”

*** Đại diện theo ủy quyền của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng là ông Trần B Thành trình bày:**

- Ngày 07/02/1995 UBND tỉnh Quảng Nam - Đà Nẵng cấp GCNQSDĐ số E684110 cho ông Lê Phước Bốn, Huỳnh Đức P và Nguyễn Văn B đối với lô đất A12, tờ bản đồ 7/7 phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng. diện tích: 2.700m²; mục đích sử dụng: xây dựng; thời hạn sử dụng: lâu dài. Vậy mục đích ban đầu là xây dựng chứ không phải là đất ở. GCNQSDĐ là giấy tờ có giá trị pháp lý cao nhất, mọi giấy tờ chuyển quyền sau này không thể có giá trị pháp lý cao hơn.

- Trong Quyết định số 708/NĐ-ĐCND ngày 27/11/2001 của Giám đốc Sở Địa chính - Nhà đất thành phố Đà Nẵng có sai sót và nhầm lẫn về việc xác định mục đích đất ở đô thị. Quyết định chỉ có giá trị trong việc chuyển quyền sử dụng đất chứ không xác định mục đích sử dụng. Hơn nữa tại đơn đăng ký của ông Lê Phước Bốn, Huỳnh Đức P và Nguyễn Văn B thì chỉ đăng ký mục đích xây dựng khách sạn và dịch vụ thương mại du lịch.

- Vì vậy không có tài liệu, hồ sơ về việc chuyển mục đích sử dụng từ đất xây dựng sang đất ở. Văn phòng ĐKĐĐ thành phố Đà Nẵng đề nghị Tòa án không chấp nhận nội dung khởi kiện của bà Võ Thị N và ông Võ Thanh T.

- Việc sai sót trong Quyết định 708 tôi kiến nghị Sở TNMT thành phố Đà Nẵng điều chỉnh nội dung này cho phù hợp.

*** Cục thuế thành phố Đà Nẵng - người đại diện theo ủy quyền là ông Trần Xuân Lan đã trình bày:**

Việc thu lệ phí trước bạ lô đất A12 đường 2/9, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng của bà Võ Thị N áp dụng theo giá đất khu trung tâm và cận Trung tâm thành phố (áp dụng chung đối với mục đích sử dụng là đất ở, đất xây dựng công trình thuộc thành phố Đà Nẵng) theo quy định giá các loại đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng (kèm theo quyết định số 85/2000/QĐ-UB ngày 20/7/2000 của UBND thành phố Đà Nẵng).

Về thuế đất lô đất A12 đường 2/9, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng của bà Võ Thị N:

- Từ năm 2011 trở về trước, căn cứ vào tờ khai thuế đất của bà N và GNQSDĐ số E684110 ngày 07/02/1995 do UBND tỉnh Quảng Nam - Đà Nẵng cấp mục đích sử dụng là đất xây dựng; Chi cục thuế quận H tính thuế đất theo mục đích sử dụng là đất xây dựng.

- Năm 2012, căn cứ vào tờ khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp của bà N và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E684110 ngày 07/02/1995 do UBND tỉnh Quảng Nam - Đà Nẵng cấp mục đích sử dụng là đất xây dựng; Chi cục Thuế quận H tính thuế đất theo mục đích đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp.

- Từ năm 2013 đến nay, theo tờ khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp bổ sung năm 2013 của bà Võ Thị N, được cán bộ địa chính phường và Chủ tịch UBND phường H Bắc lập, xác định mục đích sử dụng là đất ở. Căn cứ tờ khai có xác định của cán bộ địa chính phường và UBND phường H Bắc, Chi cục Thuế quận H tính thuế, lập bộ thuế sử dụng đất phi nông nghiệp lô đất A12 đường 2/9, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng, diện tích 2.700m² là loại đất ở.

Tại điểm 2c Mục I Thông tư số 83-TC/TCT ngày 07/10/1994 của Bộ Tài chính và điểm c khoản 1 Điều 4 Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp số 48/2010/QH12 thì việc nộp thuế đất (thuế sử dụng đất phi nông nghiệp) của bà Võ Thị N là lô đất A12 đường 2/9, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng không phải là căn cứ để giải quyết tranh chấp về quyền sử dụng đất.

*** Người đại diện theo ủy quyền của bà Võ Thanh H T là ông Lê Văn Hợp:**

Thống nhất với ý kiến của người khởi kiện.

* Tại phiên tòa sơ thẩm, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước khi Hội đồng xét xử vào phòng nghị án là tuân thủ đúng các quy định của Luật tố tụng hành chính. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận đơn khởi kiện của bà Võ Thị N và ông Võ Thanh T; Tuyên hủy Công văn số 7570/UBND-STNMT ngày 26/9/2017 của Phó Chủ tịch UBND thành phố Đà Nẵng và tuyên bố hành vi không cấp đổi GCNQSDĐ của Sở TNMT thành phố Đà Nẵng cho gia đình bà Võ Thị N đúng với nội dung Quyết định số 708/NĐ-ĐCND ngày 27 tháng 11 năm 2001 của Giám đốc Sở Địa chính - Nhà đất thành phố Đà Nẵng là hành vi hành chính trái pháp luật.

Tại Bản án số 10/2020/HC-ST ngày 10 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng đã quyết định:

- Căn cứ các Điều 97, 106 Luật đất đai 2013.

- Căn cứ Điều 30, Điều 32, khoản 2 Điều 193, Điều 196, Điều 206 và Điều 213 của Luật tố tụng Hành chính.

- Căn cứ 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị N và ông Võ Thanh T đối với Chủ tịch UBND thành phố Đà Nẵng và Sở TNMT thành phố Đà Nẵng.

Tuyên xử: Hủy Quyết định hành chính trái pháp luật là Công văn số 7570/UBND-STNMT ngày 26/9/2017 của Phó Chủ tịch UBND thành phố Đà Nẵng và tuyên bố hành vi không cấp đổi GCNQSDĐ của Sở TNMT thành phố Đà Nẵng cho gia đình bà Võ Thị N đúng với nội dung Quyết định số 708/NĐ-ĐCND ngày 27 tháng 11 năm 2001 của Giám đốc Sở Địa chính - Nhà đất thành phố Đà Nẵng là hành vi hành chính trái pháp luật.

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.

Sau khi xét xử sơ thẩm: ngày 04/8/2020, người bị kiện - Chủ tịch UBND thành phố Đà Nẵng; Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm: Bác toàn bộ Bản án sơ thẩm số 10/2020/HC-ST ngày 26/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng về việc khiếu kiện yêu cầu thực hiện hành vi hành chính và hủy Quyết định hành chính; áp dụng thời hiệu đối với Công văn số 7570/UBND-STNMT ngày 26/9/2017 của Chủ tịch UBND thành phố Đà Nẵng theo đúng quy định tại khoản 1, điểm a khoản 2 Điều 116 Luật tố tụng hành chính năm 2015. Đồng thời, giữ nguyên nội dung Công văn số 7570/UBND-STNMT ngày 26/9/2017 của Chủ tịch UBND thành phố Đà Nẵng.

Tại phiên tòa: Người khởi kiện không rút đơn khởi kiện; người bị kiện không rút đơn kháng cáo mà vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo như trên; các đương sự không thống nhất được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Người bị kiện. Giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 10/2020/HC-ST ngày 26/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

Sau khi nghe: Ý kiến của các bên liên quan đến nội dung kháng cáo và tranh luận tại phiên tòa; Ý kiến của Kiểm sát viên về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và quan điểm của Viện kiểm sát về giải quyết vụ án. Sau khi thảo luận và nghị án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng: Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng là người bị kiện đồng thời là người kháng cáo có đơn xin xét xử vắng mặt; người khởi kiện và người đại diện của người khởi kiện có đơn xin xét xử vắng mặt; một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án vắng mặt vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 4 Điều 225 Luật tố tụng hành chính tiến hành xét xử vụ án vắng mặt những người tham gia tố tụng nói trên.

[2]. Xét kháng cáo của người bị kiện - Chủ tịch UBND thành phố Đà Nẵng đề nghị áp dụng thời hiệu đối với Công văn số 7570/UBND-STNMT ngày 26/9/2017 của Chủ tịch UBND thành phố Đà Nẵng theo đúng quy định tại khoản 1, điểm a khoản 2 Điều 116 Luật tố tụng hành chính năm 2015 thì thấy:

[2.1]. Bản án sơ thẩm nhận định: “Nhận được Công văn số 7570/UBND-STNMT ngày 26/9/2017 của Phó chủ tịch UBND thành phố và biết được Sở

TNMT không thực hiện việc cấp đổi GCNQSDĐ cho mình, bà Võ Thị N gửi đơn đến Tổng cục Quản lý đất đai - Bộ TNMT yêu cầu hướng dẫn về trường hợp của bà. Ngày 07/02/2018, Tổng cục Quản lý đất đai - Bộ TNMT có Công văn số 239/TCQLĐĐ hướng dẫn gửi cho Sở TN&MT Tp. Đà Nẵng về việc cấp đổi GCNQSDĐ cho bà là có cơ sở. Tuy nhiên Sở TNMT thành phố Đà Nẵng vẫn không thực hiện. Từ ngày 04/01/2018 đến ngày 12/10/2018 bà N căn cứ vào Công văn số 239/TCQLĐĐ của Tổng cục Quản lý đất đai - Bộ TNMT 03 lần nộp hồ sơ yêu cầu đổi GCNQSDĐ đến Tổ 01 của Văn phòng quản lý đất đai TP Đà Nẵng nhưng vẫn không được Sở TNMT thành phố Đà Nẵng trả kết quả cấp GCNQSDĐ. Vậy nên ngày 30/01/2019, bà N và ông T đã làm đơn khởi kiện đến Tòa án yêu cầu giải quyết hủy Công văn số 7570/UBND-STNMT ngày 26/9/2017 của Chủ tịch UBND thành phố Đà Nẵng và yêu cầu Sở TN&MT thành phố Đà Nẵng cấp đổi GCNQSDĐ cho bà Võ Thị N và ông Võ Thanh T đúng với nội dung Quyết định số 708/NĐ-ĐCND ngày 27 tháng 11 năm 2001 của Giám đốc Sở Địa chính - Nhà đất thành phố Đà Nẵng, cụ thể mục đích sử dụng là Đất ở đô thị, thời hạn sử dụng là Lâu dài.

Ngày 12/10/2018 Sở TNMT thành phố Đà Nẵng vẫn nhận hồ sơ đề nghị cấp đổi GCNQSDĐ của bà N và ông T có giấy hẹn ngày 06/11/2018 trả kết quả nhưng Sở TN&MT thành phố Đà Nẵng không trả kết quả cho bà N nên ngày 30/01/2019 bà N có đơn khởi kiện Sở TN&MT thành phố Đà Nẵng yêu cầu Sở TN&MT thành phố Đà Nẵng cấp đổi GCNQSDĐ cho gia đình bà Võ Thị N đúng với nội dung Quyết định số 708/NĐ-ĐCND ngày 27 tháng 11 năm 2001 của Giám đốc Sở Địa chính - Nhà đất thành phố Đà Nẵng là còn thời hiệu khởi kiện theo quy định tại khoản 2 Điều 116 Luật TTHC năm 2015. Đối với yêu cầu hủy Công văn số 7570/UBND-STNMT ngày 26/9/2017 của Chủ tịch UBND thành phố Đà Nẵng. Đây là Quyết định hành chính có liên quan đến yêu cầu khởi kiện của bà N về việc buộc Sở TN&MT thành phố Đà Nẵng cấp đổi GCNQSDĐ cho gia đình bà Võ Thị N đúng với nội dung Quyết định số 708/NĐ-ĐCND ngày 27 tháng 11 năm 2001 của Giám đốc Sở Địa chính - Nhà đất thành phố Đà Nẵng nên theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 193 Luật tổ tụng hành chính năm 2015 thì Tòa án có quyền xem xét để giải quyết đối với Công văn số 7570/UBND-STNMT ngày 26/9/2017 của Chủ tịch UBND thành phố Đà Nẵng và không tính thời hiệu khởi kiện đối với quyết định hành chính này. Đồng thời yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị N và ông Võ Thanh T thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng bằng vụ án hành chính theo quy định tại khoản 1 Điều 30, Điều 32 Luật tổ tụng hành chính ”.

[2.2]. Nhận định được trích dẫn ở trên về thời hiệu khởi kiện đối với Công văn số 7570/UBND-STNMT ngày 26/9/2017 của Chủ tịch UBND thành phố Đà Nẵng, của Bản án sơ thẩm là đúng với diễn biến vụ việc và đúng quy định tại khoản 2 Điều 116 Luật TTHC năm 2015. Kháng cáo của chủ tịch UBND thành phố Đà Nẵng về nội dung này không có căn cứ để chấp nhận.

[3]. Xét kháng cáo đề nghị: Bác toàn bộ Bản án sơ thẩm số 10/2020/HC-ST ngày 26/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng về việc khiếu kiện yêu cầu thực hiện hành vi hành chính và hủy Quyết định hành chính; giữ

nguyên nội dung Công văn số 7570/UBND-STNMT ngày 26/9/2017 của Chủ tịch UBND thành phố Đà Nẵng thì thấy:

[3.1]. Lô đất A12, Tờ bản đồ số 7/7 phường H, quận H, Tp. Đà Nẵng, diện tích: 2.700 m²; đã được UBND tỉnh Quảng Nam - Đà Nẵng cấp GCNQSDĐ số E684110 ngày 07/02/1995 cho các ông: Lê Phước B, ông Huỳnh Đức P và ông Nguyễn Văn B với mục đích sử dụng là xây dựng; thời hạn sử dụng lâu dài. Tuy nhiên tại thời điểm cấp GCNQSDĐ, theo Luật đất đai năm 1993 thì không quy định loại đất xây dựng mà tại Điều 11 Luật Đất đai năm 1993 chỉ quy định có 6 loại đất gồm: 1- Đất nông nghiệp; 2- Đất lâm nghiệp; 3- Đất khu dân cư nông thôn; 4- Đất đô thị; 5- Đất chuyên dùng; 6- Đất chưa sử dụng, do đó việc Cơ quan có thẩm quyền đã ghi vào cột 4 của GCNQSDĐ số E684110 ngày 07/02/1995 cho lô đất A12 có mục đích sử dụng “Xây dựng” là chưa đúng với quy định tại Điều 11 Luật đất đai năm 1993 và cũng không đúng với quy định tại mục V Thông tư số 302/TT/ĐKTK ngày 28/10/1989 của Tổng cục quản lý ruộng đất về việc hướng dẫn thi hành quyết định về cấp GCNQSDĐ đã quy định về việc viết GCNQSDĐ. Vì vậy, không thể căn cứ mục đích sử dụng đất đã ghi tại cột 4 GCNQSDĐ số E684110 ngày 07/02/1995 để làm căn cứ xác định mục đích sử dụng đất của lô đất A12 tại thời điểm hiện nay.

[3.2]. Để xác định đúng mục đích sử dụng đất đối với lô đất A12 nói trên, ngày 10/8/2019, Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng đã có Công văn số 736/CV-TA gửi Tổng cục Quản lý đất đai - Bộ TNMT yêu cầu xác định mục đích sử dụng đất đối với lô đất A12;

Ngày 19/9/2019 Tổng cục Quản lý đất đai - Bộ TNMT có Văn bản số 1858/TCQLĐĐ trả lời như sau: “*Theo quy định của luật đất đai năm 2013 thì việc UBND tỉnh Quảng Nam- Đà Nẵng xác định mục đích sử dụng đất của lô đất trên là đất “Xây dựng” để cấp Giấy chứng nhận cho ông Lê Phước Bốn, ông Huỳnh Đức P và ông Nguyễn Văn B tại thời điểm năm 1995 là chưa phù hợp với các quy định về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Quyết định số 201/QĐ/ĐKTK ngày 14/7/1989 của Tổng cục Quản lý ruộng đất về việc ban hành quy định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và của Thông tư số 302/TT/ĐKTK ngày 28/10/1989 của Tổng cục quản lý ruộng đất về việc hướng dẫn thi hành quyết định về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo đó đối với cả nhận thì mục đích sử dụng đất được ghi theo loại ruộng đất đã được xác định cho từng thửa theo Sổ địa chính.*

Trong quá trình sử dụng đất, ông Nguyễn Văn B người được ủy quyền đã chuyển quyền sử dụng thửa đất trên cho bà Võ Thị N theo quyết định số 708/QĐ-NĐ ngày 27/11/2011 của Sở địa chính- Nhà đất thành phố Đà Nẵng (Quyết định số 708 đã xác định mục đích sử dụng đất của lô đất là đất ở đô thị với thời hạn sử dụng đất là lâu dài) theo đó Sở địa chính đã đăng ký biến động vào trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với nội dung “Đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 2,700m² cho ông Võ Thanh V và bà Võ Thị N theo quyết định số 708/QĐ của sở Địa chính nhà đất thành phố Đà Nẵng”

Căn cứ vào các thông tin và tài liệu cung cấp thì lô đất A12, Tờ bản đồ số 7/7 phường H, quận H, Tp. Đà Nẵng đủ cơ sở để xác định mục đích sử dụng đất là “đất ở đô thị”. Nội dung Văn bản số 1858/TCQLĐĐ của Tổng cục Quản lý đất đai - Bộ TNMT xác định: “ lô đất A12, Tờ bản đồ số 7/7 phường H, quận H, Tp. Đà Nẵng đủ cơ sở để xác định mục đích sử dụng đất là “đất ở đô thị” cũng phù hợp với các nội dung sau:

+ Năm 2001, ông Nguyễn Văn B (đại diện) đã chuyển nhượng lô đất nêu trên cho vợ chồng ông bà Võ Thanh V và Võ Thị N. Việc chuyển nhượng đã được thực hiện theo đúng quy định và đã được Giám đốc Sở Địa chính - Nhà đất thành phố Đà Nẵng cho phép chuyển quyền sử dụng đất ở tại Quyết định số 708/NĐ-ĐCND ngày 27/11/2001 của Giám đốc Sở Địa chính - Nhà đất thành phố Đà Nẵng, trong đó đã xác định lô đất A12 có mục đích sử dụng là: Đất ở đô thị; Thời hạn sử dụng là Lâu dài.

+ Ngày 27/11/2001, Sở Địa chính - Nhà đất thành phố Đà Nẵng đã tiến hành chỉnh lý biến động ghi vào trang 4 GCNQSDĐ với nội dung “Đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 2.700 m² cho ông Võ Thanh V và bà Võ Thị N theo quyết định 708/QĐ-ĐCND”. Cụ thể là cơ quan có thẩm quyền đã chỉnh lý biến động vào GCNQSDĐ và xác định mục đích sử dụng của lô đất A12 là Đất ở đô thị; Thời hạn sử dụng là Lâu dài theo quyết định 708/QĐ-ĐCND của Sở Địa chính - Nhà đất thành phố Đà Nẵng.

+ Từ năm 2001 đến năm 2019, bà N được Cơ quan Thuế thành phố Đà Nẵng thông báo nộp thuế nhà đất và bà N đã nộp thuế Đất ở đô thị 18 năm liên tục theo đúng quy định của pháp luật. Như vậy, GCNQSDĐ số E684110 ngày 07/02/1995 của lô đất A12 đã được Cơ quan có thẩm quyền xác định tại phần chỉnh lý biến động là loại: Đất ở đô thị; Thời hạn sử dụng là: Lâu dài.

+ Ngoài ra, để có cơ sở xác định mục đích sử dụng đất của lô đất A12, Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng đã tiến hành thu thập thêm chứng cứ tại Cơ quan quản lý đất đai thành phố Đà Nẵng đối với toàn bộ hồ sơ cấp GCNQSDĐ đối với lô đất A13 tờ bản đồ số 7/7, phường H, quận H (là lô đất nằm kề với lô đất A12 tờ bản đồ số 7/7, phường H, quận H của bà N), 02 lô đất trên nằm trong một khu đất có cùng một quy hoạch về loại đất nhưng hiện lô đất A13 có GCNQSDĐ được cấp với mục đích sử dụng đất là đất ở đô thị và đất sản xuất kinh doanh.

Như vậy, 02 lô đất A12 (đất của bà N) và lô đất A13 (đất của Công ty TNHH ME KONG) đều nằm trong diện quy hoạch của Quyết định 243/TTg ngày 13/5/1994 của Thủ tướng chính phủ về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất đường Núi Thành mới - Quốc lộ 14B thành phố Đà Nẵng. 02 lô đất có chung một khu đất có quy hoạch loại đất như nhau và đều được mua thông qua một hình thức bán đấu giá và được cấp GCNQSDĐ với mục đích là xây dựng dịch vụ, tuy nhiên lô đất A13 được cấp đổi GCNQSDĐ và xác định lại mục đích sử dụng là đất ở đô thị nhưng lô đất A12, Sở TNMT thành phố cho rằng vì mục đích sử dụng được xác định ban đầu là đất dịch vụ là không đúng với các căn cứ nêu trên.

[3.3]. Từ những nội dung nêu trên có căn cứ xác định lô đất A12, tờ bản đồ số 7/7 phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng có mục đích sử dụng là “ **Đất ở đô thị, có thời hạn sử dụng lâu dài** ”.

[4]. Về việc không cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Võ Thị N của Sở TNMT thành phố Đà Nẵng và nội dung hủy Công văn số 7570/UBND-STNMT ngày 26/9/2017 của Phó Chủ tịch UBND thành phố Đà Nẵng thì thấy:

[4.1]. Theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 luật Đất đai năm 2013: Người được cấp GCNQSDĐ 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 thì không thuộc trường hợp thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cấp sai. Tại Điều 97 luật Đất đai 2013 thì trường hợp người đã được cấp Giấy chứng nhận trước ngày 10 tháng 12 năm 2009 có nhu cầu cấp đổi thì được đổi sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Đồng thời tại điểm i khoản 2 Điều 17 Thông tư số 23/2014 ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên Môi trường quy định các trường hợp đăng ký biến động về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà trên trang 4 của Giấy chứng nhận đã cấp không còn dòng trống thì thuộc trường hợp được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

[4.2]. Tại Công văn số 239/TCQLĐĐ ngày 07/02/2018, Tổng cục quản lý đất đai - Bộ Tài nguyên và Môi trường gửi Sở TNMT thành phố Đà Nẵng với nội dung: “*Theo quy định tại điểm d khoản 2, khoản 3 Điều 106 Luật đất đai năm 2013 và khoản 5 Điều 87 Nghị định số 43/1014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số Điều của Luật đất đai 2013 thì trường hợp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp không đúng thẩm quyền không đúng đối tượng, không đúng mục đích sử dụng đất hoặc thời hạn sử dụng đất.... mà người được cấp Giấy chứng nhận đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất,.... đã được giải quyết theo quy định thì không được thực hiện thu hồi giấy chứng nhận đã cấp. Như vậy, trường hợp các ông Lê Phước Bốn, ông Huỳnh Đức P và ông Nguyễn Văn B đã thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất cho ông Võ Văn Thanh và bà Võ Thị N thì pháp luật đất đai hiện hành không quy định xác định lại mục đích sử dụng đất và thời hạn sử dụng đất của bên nhận chuyển quyền sử dụng đất khi thực hiện đăng ký biến động đất đai cho bên nhận chuyển quyền.*

Theo quy định tại điểm i khoản 2 Điều 17 Thông tư số 23/2014 ngày 19/5/2014 của Bộ tài nguyên môi trường thì khi trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không còn chỗ trống để xác nhận thay đổi khi đăng ký biến động thì được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Căn cứ các quy định trên của Luật đất đai 2013 và Thông tư số 23/2014 của Bộ tài nguyên môi trường, thì GCNQSDĐ của bà N đã bị rách và tại trang 4 không còn dòng trống để đăng ký biến động thì được cấp đổi lại GCNQSDĐ. Vì có căn cứ xác định lô đất trên của bà N có mục đích sử dụng là “ **Đất ở đô thị, có thời hạn sử dụng lâu dài** ” nên GCNQSDĐ được cấp đổi lại phải ghi mục đích sử dụng đất là Đất ở đô thị có thời hạn sử dụng lâu dài là có căn cứ,

đúng quy định của pháp luật, đảm bảo quyền lợi cho người sử dụng đất. Công văn số 7570/UBND-STNMT ngày 26/9/2017 của Phó Chủ tịch UBND thành phố Đà Nẵng không đồng ý cấp đổi GCNQSDĐ cho bà N là không đúng với các quy định được viện dẫn ở trên. Kháng cáo của Người bị kiện về nội dung này cũng không có căn cứ để chấp nhận.

[5]. Từ những phân tích trên, có căn cứ để khẳng định: Bản án hành chính sơ thẩm số 10/2020/HC-ST ngày 10/7/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị N, hủy Công văn số 7570/UBND-STNMT ngày 26/9/2017 của Phó Chủ tịch UBND thành phố Đà Nẵng và Tuyên bố hành vi không cấp đổi GCNQSDĐ của Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cho bà Võ Thị N đúng với nội dung Quyết định số 708/NĐ-ĐCND ngày 27 tháng 11 năm 2001 của Giám đốc Sở Địa chính - Nhà đất thành phố Đà Nẵng là hành vi hành chính trái pháp luật là có căn cứ, đúng pháp luật. Sau khi xét xử sơ thẩm, người bị kiện – Chủ tịch ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng và Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại các quyết định của Bản án hành chính sơ thẩm nhưng không có chứng cứ nào mới nên Hội đồng xét xử phúc thẩm bác đơn kháng cáo của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng và Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng. Giữ nguyên Quyết định của Bản án hành chính sơ thẩm số 10/2020/HC-ST ngày 10/7/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

[6]. Do bị bác đơn kháng cáo nên Chủ tịch ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng, mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 34 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

Từ những nhận định trên.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật tổ tụng hành chính.

Bác kháng cáo của Chủ tịch ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng và kháng cáo của Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng . Giữ nguyên Quyết định của Bản án hành chính sơ thẩm số 10/2020/HC-ST ngày 10/7/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

- Áp dụng các Điều 97, 106 Luật đất đai 2013.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị N và ông Võ Thanh T đối với Chủ tịch ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng và Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng.

Hủy Quyết định hành chính trái pháp luật là Công văn số 7570/UBND-STNMT ngày 26/9/2017 của Phó Chủ tịch UBND thành phố Đà Nẵng và tuyên bố hành vi không cấp đổi GCNQSDĐ của Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cho gia đình bà Võ Thị N đúng với nội dung Quyết định số

708/NĐ-ĐCND ngày 27 tháng 11 năm 2001 của Giám đốc Sở Địa chính - Nhà đất thành phố Đà Nẵng là hành vi hành chính trái pháp luật.

2. Án phí phúc thẩm: Áp dụng khoản 1 Điều 34 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

- Buộc Chủ tịch ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại các biên lai số 0002671 ngày 11/8/2020 và số 0002673 ngày 17/8/2020 của Cục thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

3. Án phí sơ thẩm được thực hiện theo Quyết định của Bản án hành chính sơ thẩm số 10/2020/HC-ST ngày 10/7/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

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

Nơi nhận:

- TANDTC;
- VKSNDCC Đà Nẵng;
- TAND thành phố Đà Nẵng;
- VKSND thành phố Đà Nẵng;
- Cục THADS thành phố Đà Nẵng;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Tiến