

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Quyết định giám đốc thẩm
Số: 25/2022/HC-GĐT
Ngày 29 tháng 8 năm 2022
V/v Yêu cầu thực hiện hành vi hành
chính và hủy quyết định hành chính

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO

- Thành phần Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đào Thị Minh Thủy;

Các Thẩm phán: - Ông Ngô Tiến Hùng;

- Ông Trần Hồng Hà;

- Ông Nguyễn Biên Thùy;

- Ông Phạm Quốc Hưng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Huyền, Thư ký Tòa án nhân dân tối cao.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Việt Hùng, Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tối cao.

Ngày 29 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tối cao mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án “*Yêu cầu thực hiện hành vi hành chính và hủy quyết định hành chính*” giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện:

1.1. Bà Võ Thị N; sinh năm 1962; cư trú tại số 27 PCT, quận HC, thành phố Đà Nẵng;

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Hồng H; sinh năm 1953; cư trú tại tổ 32, phường TH, quận CG, thành phố Hà Nội là đại diện theo ủy quyền (theo Văn bản ủy quyền số 9020TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/10/2019 của bà Võ Thị N).

1.2. Anh Võ Thanh T; sinh năm 1989; cư trú tại số 27 PCT, quận HC, thành phố Đà Nẵng;

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Văn H1; sinh năm 1958; cư trú tại số 8A-TT, XĐ, quận TL, thành phố Hà Nội là đại diện theo ủy quyền (theo Văn bản ủy quyền số 9219TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/12/2019 của ông Võ Thanh T).

2. Người bị kiện:

2.1. Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng; địa chỉ tại số 24 đường TP, quận HC, thành phố Đà Nẵng;

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Văn M - Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng là đại diện theo ủy quyền (theo Văn bản ủy quyền số 4734/UQ-UBND ngày 15/7/2019 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng);

2.2. Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng; địa chỉ tại số 24 đường TP, quận HC, thành phố Đà Nẵng;

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Quang V – Phó Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng là người đại diện theo ủy quyền (theo Văn bản ủy quyền số 1527/STNMT-CCQLĐĐ ngày 23/5/2019 của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng).

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

3.1. Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng; địa chỉ tại số 57, QT, quận HC, thành phố Đà Nẵng;

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Bá T1 – Phó Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng là người đại diện theo ủy quyền (theo Văn bản ủy quyền số 213/GUQ-VPĐKĐĐ ngày 26/02/2020 của Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng);

3.2. Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng; địa chỉ tại số 24, đường TP, quận HC, thành phố Đà Nẵng;

Người đại diện hợp pháp: Ông Phùng Phú P – Phó Giám đốc Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng là người đại diện theo ủy quyền (theo Văn bản ủy quyền số 4406/GUQ-SXD ngày 23/6/2020 của Giám đốc Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng).

3.3. Cục Thuế thành phố Đà Nẵng; địa chỉ tại số 190, đường PDL, quận HC, thành phố Đà Nẵng;

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Xuân L – Phó Trưởng phòng Phòng Nghiệp vụ, Dự toán, Pháp chế Cục Thuế thành phố Đà Nẵng là người đại diện theo ủy quyền (theo Văn bản ủy quyền số 2643/CT-TCCB ngày 19/6/2020 của Cục trưởng Cục Thuế thành phố Đà Nẵng).

3.4. Chị Võ Thanh Huyền T2; sinh năm 1999; cư trú tại số 27 PCT, quận HC, thành phố Đà Nẵng;

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Văn H1; sinh năm 1958; cư trú tại số 8A-TT, XD, quận TL, thành phố Hà Nội là người đại diện theo ủy quyền (theo Văn bản ủy quyền số 9019 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/10/2019 của chị Võ Thanh Huyền T2),

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 28/01/2019 và trong quá trình tố tụng, đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện là ông Lê Hồng H trình bày:

Nguồn gốc diện tích 2.700m² đất tại Lô A12, Tờ bản đồ số 7/7, phường H, quận HC, thành phố Đà Nẵng là của ông Lê Phước B, ông Huỳnh Đức P và ông Nguyễn Văn B1; đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Nam – Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E684110 ngày 07/02/1995, với mục đích sử dụng là xây dựng, thời hạn sử dụng lâu dài.

Năm 2001, ông Nguyễn Văn B (đại diện cho ông B và ông P1) chuyển nhượng lô đất nêu trên cho vợ chồng ông Võ Thanh V1 và bà Võ Thị N. Việc chuyển nhượng 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-ĐC.NĐ ngày 27/11/2001; trong đó 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 ghi vào mục đăng ký biến động của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nội dung: *“đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 2.700m² cho ông bà Võ Thanh V1 và 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); gia đình bà Võ Thị N đã nộp lệ phí trước bạ, các khoản thu khác với số tiền 49.500.000 đồng vào ngày 28/11/2001 và bên chuyển nhượng đã nộp đủ cho Nhà nước thuế chuyển quyền sử dụng đất. Trong quá trình sử dụng đất từ năm 2001 đến nay gia đình bà 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 cho con trai là anh Võ Thanh T một phần lô đất trên.

Do trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cũ và hết chỗ 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. Bà N đã nộp đầy đủ hồ sơ theo quy định tại Tổ một cửa Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận HC từ ngày 06/6/2017.

Ngày 26/9/2017, Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng có Công văn số 7570/UBND-STNMT trả lời bà N, với nội dung: *“không đủ cơ sở để cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 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”*.

Ngày 03/11/2017, bà N có đơn đề nghị gửi đến Tổng cục quản lý đất đai đề hướng dẫn giải đáp chính sách pháp luật liên quan đến việc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 07/02/2018, Tổng cục Quản lý đất đai có Công văn số 239/TCQLĐĐ-CDKĐĐ về việc giải quyết đơn thư của công dân, nội dung: *“trường hợp ba ông Lê Phước B, Huỳnh Đức P1, Nguyễn Văn B1 đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất và đã được giải quyết theo quy định cho ông Võ Thanh V1 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”.

Ngày 30/01/2019, bà N có đơn khởi kiện đề nghị hủy Công văn số 7570/UBND-STNMT ngày 26/9/2017 của Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng và yêu cầu Sở Tài nguyên Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bà theo nội dung Quyết định số 708/QĐ-ĐC.NĐ (mục đích sử dụng đất là đất ở đô thị, thời hạn sử dụng lâu dài).

Người bị kiện là Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng trình bày:

Thông nhất với lời trình bày của người khởi kiện về nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất và biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E684110 nêu trên.

Tuy nhiên, 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 chỉ 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. Do đó, 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 đô thị.

Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N và ông T.

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

Ngày 08/8/1994, Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Nam - Đà Nẵng ban hành Quyết định số 1404/QĐ-UB về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 phân kiến trúc đoạn từ NVT đến ĐX 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 B, ông Nguyễn Văn B1 và ông Huỳnh Đức P1 có đơn xin đăng ký nhận quyền sử dụng đất vệt trục đường NT mới Quốc lộ 14B, thành phố Đà Nẵng đã ghi rõ lý do xin đăng ký nhận quyền sử dụng đất cho lô đất A12, tờ bản đồ số 7/7, phường H, quận HC, thành phố Đà Nẵng, diện tích 2.700m² là xây dựng khách sạn, dịch vụ thương mại, du lịch chứ không phải là đất ở.

Sau khi ông B, ông P1 và ông B1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì năm 2001, ông B1 (đại diện cho ông B, ông P1) đã chuyển nhượng lô đất nêu trên cho vợ chồng ông Võ Thanh V1 và bà Võ Thị N và ngày 27/11/2001, Giám đốc Sở Địa chính Nhà đất thành phố Đà Nẵng ban hành Quyết định số 708/NĐ-ĐC.NĐ cho phép ông B1 được chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông V1, bà N; 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 lâu dài là có sai sót.

Do đó, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N, ông T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng trình bày:

Theo Quyết định số 2357/QĐ-TTg ngày 04/12/2013 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 nêu trên 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 Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng phê duyệt tại Quyết định số 1545/QĐ ngày 27/3/2017 thì khu đất trên quy hoạch là “Đất công cộng”.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng (đại diện là ông Trần Bá T1) trình bày:

Quyết định 708/QĐ-ĐC.NĐ có sai sót, nhầm lẫn về việc xác định diện tích 2.700m² đất nêu trên là đất ở đô thị. Tuy nhiên, Quyết định này 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 B, ông B1, ông P1 chỉ đăng ký mục đích là xây dựng khách sạn và dịch vụ thương mại du lịch. Do đó, Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N, ông T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Cục thuế thành phố Đà Nẵng (đại diện theo ủy quyền là ông Trần Xuân L) trình bày:

Mặc dù việc thu lệ phí trước bạ Lô đất A12 nêu trên áp dụng đối với mục đích sử dụng là đất ở; từ năm 2011 trở về trước, thu thuế theo loại đất xây dựng; năm 2012, thu thuế đất theo loại đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp; từ năm 2013 đến nay, thu thuế đất theo loại đất ở. Tuy nhiên, 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 không phải là căn cứ để giải quyết tranh chấp về quyền sử dụng đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Võ Thanh Huyền T2, ủy quyền cho ông Lê Văn H1 trình bày: Thống nhất với ý kiến của người khởi kiện.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 10/2020/HC-ST ngày 10/7/2020, Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng quyết định:

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 TN&MT 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 Chủ tịch UBND thành phố Đà Nẵng và tuyên bố hành vi không cấp đổi GCNQSDĐ của Sở TN&MT thành phố Đà Nẵng cho gia đình bà Võ Thị N đúng với nội dung Quyết định số 708/NĐ-ĐC.NĐ 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.

Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 04/8/2020, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng và Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng có đơn kháng cáo đối với Bản án hành chính sơ thẩm nêu trên.

Tại Bản án hành chính phúc thẩm số 59/2020/HC-PT ngày 16/12/2020, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng quyết định:

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.

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 Ủy ban nhân dân 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.

Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí.

Ngày 26/4/2021, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án hành chính phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 56/2021/KN-HC ngày 24/12/2021, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao quyết định kháng nghị đối với Bản án hành chính phúc thẩm số 59/2020/HC-PT ngày 16/12/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng; đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm, hủy Bản án hành chính phúc thẩm số 59/2020/HC-PT ngày 16/12/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng và Bản án hành chính sơ thẩm số 10/2020/HC-ST ngày 10/7/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Để thực hiện các dự án đầu tư liên doanh các khu thương mại và dịch vụ công cộng, ngày 07/02/1995, Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Nam - Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E684110 cho các ông Lê Phước B, Huỳnh Đức P1 và Nguyễn Văn B1 đối với lô đất có diện tích 2.700m² tại Lô A12, tờ bản đồ số 7/7, phường H, quận HC, thành phố Đà Nẵng (nay là Lô A12

đường 2/9, phường H, quận HC, thành phố Đà Nẵng), mục đích sử dụng là xây dựng, thời hạn sử dụng lâu dài.

[2] Năm 2001, ông Nguyễn Văn B1 (đại diện theo ủy quyền của ông B, ông P1) chuyển nhượng lô đất trên cho vợ chồng ông Võ Thanh V1 và bà Võ Thị N.

Ngày 27/11/2001, Giám đốc Sở Địa chính - Nhà đất thành phố Đà Nẵng ban hành Quyết định số 708/QĐ-ĐC.NĐ về việc cho phép ông B1 “*chuyển quyền sử dụng đất ở*” cho ông V1, bà N.

Cùng ngày 27/11/2001, Sở Địa chính - Nhà đất thành phố Đà Nẵng ghi đăng ký biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, với nội dung: “*Đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 2.700m² cho ông Võ Thanh V1 và bà Võ Thị N theo Quyết định 708/QĐ-ĐC.NĐ*”.

Ngày 29/8/2017, bà N đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với mục đích sử dụng là đất ở đô thị theo Quyết định số 708/QĐ-ĐC.NĐ nêu trên. Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cho rằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông B, ông P1 và ông B1 với mục đích là sử dụng đất xây dựng thì khi cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới cho bà N, mục đích sử dụng đất cũng vẫn là đất xây dựng.

[3] Tại Đơn xin đăng ký nhận quyền sử dụng đất vệt trục đường NT mới Quốc lộ 14B, thành phố Đà Nẵng ngày 02/12/1994 của ông B, ông P1 và ông B1, thể hiện: lý do xin đăng ký nhận quyền sử dụng đất là xây dựng khách sạn, dịch vụ thương mại, du lịch. Sau đó, Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Nam - Đà Nẵng đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E684110 ngày 07/02/1995 cho ông B, ông P1 và ông B1, mục đích sử dụng là xây dựng.

Tại Quyết định số 708/QĐ-ĐC.NĐ ngày 27/11/2001 của Sở Địa chính - Nhà đất thành phố Đà Nẵng, thể hiện: cho phép ông B1 được chuyển quyền sử dụng đất cho ông V1, bà N lô đất nêu trên “*Loại đất: Đất ở đô thị; Mục đích: Xây dựng nhà ở; Thời hạn sử dụng: Lâu dài*”.

Tại khoản 2 Điều 24a Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai năm 1993 quy định: “*Thẩm quyền quyết định cho người sử dụng đất chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp, đất làm muối, đất ở, đất chuyên dùng sang mục đích khác được quy định như sau:*

a, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định chuyển mục đích sử dụng đất đối với tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất tại nội thành, nội thị xã;

b, Ủy ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh quyết định chuyển mục đích sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân, trừ trường hợp quy định tại điểm a khoản này”.

Như vậy, Ủy ban nhân dân là cơ quan có thẩm quyền quyết định cho người sử dụng đất chuyển mục đích sử dụng đất; Sở Địa chính - Nhà đất thành phố Đà Nẵng không có thẩm quyền quyết định cho người sử dụng đất chuyển mục đích sử dụng

đất. Việc Sở Địa chính - Nhà đất thành phố Đà Nẵng ban hành Quyết định số 708/QĐ-ĐC.NĐ ngày 27/11/2001, với nội dung: “*Nay cho phép ông Nguyễn Văn B1 (người được ủy quyền theo hợp đồng ủy quyền ngày 18/7/1997 của Phòng Công chứng NN, Thành phố Hồ Chí Minh) ... được chuyển quyền sử dụng đất cho ông Võ Thanh VI và bà Võ Thị N ... lô đất có diện tích 2.700,00m². Địa điểm: Lô số A12, tờ bản đồ số 7/7, thuộc phường H, quận HC, thành phố Đà Nẵng. Loại đất: Đất ở đô thị. Mục đích sử dụng: Xây dựng nhà ở. Thời hạn sử dụng: Lâu dài*”, trong khi thửa đất này chưa được cơ quan có thẩm quyền chuyển mục đích sử dụng đất từ đất “dịch vụ” sang “đất ở” là không đúng thẩm quyền về chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 24a Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai 1993 số 25/2001/QH10 ngày 29/6/2001.

[4] Ngoài ra, tại khoản 2 Điều 12 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai năm 1993 quy định: “*Căn cứ vào quy định của Chính phủ về khung giá và nguyên tắc, phương pháp xác định giá các loại đất, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định giá các loại đất phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương để tính thuế chuyển quyền sử dụng đất; thu tiền khi giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất, tiền thuê đất, lệ phí trước bạ; tính giá trị tài sản khi giao đất, bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất*”.

Theo quy định nêu trên thì Nhà nước thu tiền đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất. Tuy nhiên, trong hồ sơ vụ án không có tài liệu nào thể hiện ông B1 hoặc bà N đã thực hiện nghĩa vụ tài chính khi chuyển mục đích sử dụng đất từ đất xây dựng thành đất ở.

[5] Thực tế, khi sử dụng đất bà N có nộp lệ phí trước bạ theo Quyết định số 85/2000/QĐ-UB ngày 20/7/2000 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng xuất phát từ sai lầm của Quyết định số 708/QĐ-ĐC.NĐ nêu trên và bà N đã nộp thuế quyền sử dụng đất ở từ năm 2013 đến nay, nhưng việc bà N nộp thuế theo loại đất ở không phải là căn cứ để xác định lại mục đích sử dụng là đất ở.

Như vậy, Quyết định số 708/QĐ-ĐC.NĐ nêu trên chỉ là Quyết định cho phép ông B1 được quyền chuyển quyền sử dụng đất từ ông B, ông P1, ông B1 cho ông V1, bà N; không phải là Quyết định chuyển mục đích sử dụng đất. Tuy nhiên, Sở Địa chính - Nhà đất thành phố Đà Nẵng lại xác định loại đất là đất ở đô thị, mục đích xây dựng nhà ở, thời gian sử dụng lâu dài là không đúng quy định của pháp luật. Việc Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm căn cứ vào Quyết định số 708/QĐ-ĐC.NĐ ngày 27/11/2001 của Sở Địa chính - Nhà đất thành phố Đà Nẵng là quyết định trái pháp luật để buộc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo mục đích sử dụng là loại đất ở cho bà N là không có căn cứ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào điểm a khoản 2 Điều 266; khoản 1 Điều 271; khoản 3 Điều 272 và khoản 2 Điều 274 Luật tổ tụng hành chính năm 2015;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 56/2021/KN-HC ngày 24/12/2021 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao đối với Bản án hành chính phúc thẩm số 59/2020/HC-PT ngày 16/12/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng;

2. Hủy Bản án hành chính phúc thẩm số 59/2020/HC-PT ngày 16/12/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng và Bản án hành chính sơ thẩm số 10/2020/HC-ST ngày 10/7/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử sơ thẩm lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- Chánh án TANDTC (để báo cáo);
- Viện trưởng VKSNDTC (để biết);
- TANDCC tại Đà Nẵng (để biết);
- TAND tp Đà Nẵng (02 bản kèm hồ sơ vụ án);
- Cục THADS tp Đà Nẵng (để biết);
- VKSND tp Đà Nẵng (để biết);
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Vụ GDKTIII (2b), VP (TANDTC), Vụ PC&QLKH (TANDTC), Thư ký Thẩm phán; HSVA, THS.

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

Đào Thị Minh Thủy