

Số: 69 /TB-VC2-HC

Đà Nẵng, ngày 28 tháng 8 năm 2020

FDVN LAW FIRM
Tài liệu nghiệp vụ

THÔNG BÁO RÚT KINH NGHIỆM
Vụ án hành chính về “*Kiến hành vi hành chính*”
trong lĩnh vực quản lý đất đai”

Thông qua công tác kiểm sát xét xử phúc thẩm án hành chính, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng thấy cần rút kinh nghiệm đối với vụ án “*Kiến hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*” giữa: Người khởi kiện: Bà Đỗ Thị Hoàn; địa chỉ: Số 16 Nguyễn Thị Minh Khai, thị trấn Ea Tling, huyện Cư Jút, tỉnh Đắk Nông và Người bị kiện: Ủy ban nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

I. Nội dung vụ án

Ngày 22/9/2005, UBND thành phố Buôn Ma Thuột cấp cho hộ bà Vũ Thị Ngân Oanh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số AC976477 đối với thửa đất số 46B (nay là thửa 70), tờ bản đồ số 25, diện tích 184m², tọa lạc tại phường Ea Tam, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk. Sau đó, bà Oanh lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nói trên cho ông Nguyễn Việt Bình và bà Đỗ Thị Hoàn.

Ngày 26/4/2008, Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Buôn Ma Thuột thay đổi điều chỉnh chủ sử dụng thửa đất cho ông Nguyễn Việt Bình và bà Đỗ Thị Hoàn.

Căn cứ vào Công văn số 817/CV-PC15 ngày 08/5/2009 của Cơ quan Cảnh sát Điều tra - Công an tỉnh Đắk Lắk, UBND thành phố Buôn Ma Thuột đã ban hành Quyết định số 2073/QĐ-UBND ngày 23/7/2009 về việc thu hồi và hủy giá trị pháp lý GCNQSDĐ số AC976477, thửa đất số 46B, tờ bản đồ số 25, diện tích 184m², do UBND thành phố Buôn Ma Thuột cấp ngày 22/9/2005 cho bà Vũ Thị Ngân Oanh. Việc thu hồi nói trên bà Hoàn hoàn toàn không biết dù GCNQSDĐ đã được điều chỉnh thay đổi chủ sử dụng cho ông Bình, bà Hoàn vào năm 2008.

Ngày 17/5/2017, Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Buôn Ma Thuột mời gia đình bà Hoàn lên làm việc để giao nộp lại GCNQSDĐ số AC976477 và hướng dẫn bà Hoàn làm thủ tục cấp lại GCNQSDĐ mới theo quy định của pháp luật.

Sau khi bà Hoàn nộp hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ thì ngày 04/7/2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Buôn Ma Thuột ban hành Thông báo số 227/TB-CNBMT về việc giải quyết hồ sơ đề nghị cấp GCNQSDĐ, theo đó, thửa đất số 46B (nay là thửa 70), tờ bản đồ số 25 của gia đình bà Hoàn không đủ điều kiện để cấp GCNQSDĐ do không phù hợp với quy hoạch hiện tại vì thuộc quy hoạch đất cây xanh cảnh quan.

Không đồng ý với thông báo trên, ông Nguyễn Việt Bình gửi đơn đề nghị cấp GCNQSDĐ cho gia đình ông đối với thửa đất trên đến UBND thành phố Buôn Ma Thuột. Ngày 22/3/2019, UBND thành phố Buôn Ma Thuột ban hành Công văn số 1129/UBND-TNMT trả lời đơn của ông Bình, nội dung: việc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Buôn Ma Thuột ban hành Thông báo số 227/TB-CNBMT ngày 04/7/2017 là đúng quy định của pháp luật.

Không đồng ý với việc giải quyết như trên, bà Hoàn khởi kiện đến Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk yêu cầu tuyên bố hành vi không cấp GCNQSDĐ của UBND thành phố Buôn Ma Thuột là trái với quy định của pháp luật, yêu cầu UBND thành phố Buôn Ma Thuột cấp cho gia đình bà GCNQSDĐ đối với thửa đất số 70, tờ bản đồ số 25, diện tích 184m². Ngoài ra, bà còn yêu cầu UBND thành phố Buôn Ma Thuột bồi thường số tiền 10.000.000đ chi phí đi lại, tiền công lao động bị mất do phải đi lại làm thủ tục cấp GCNQSDĐ.

II. Quá trình giải quyết vụ án

Tại phần quyết định của Bản án hành chính sơ thẩm số: 32/2019/HC-ST ngày 25/10/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã tuyên:

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Hoàn về việc:

- *Tuyên bố hành vi không cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 46B (nay là thửa 70), tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại phường Ea Tam, thành phố Buôn Ma Thuột của gia đình bà Đỗ Thị Hoàn của UBND thành phố Buôn Ma Thuột là trái với quy định của pháp luật;*

- *Yêu cầu UBND thành phố Buôn Ma Thuột cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 70, tờ bản đồ số 25, diện tích 184m², mục đích sử dụng: đất ở đô thị tại phường Ea Tam, thành phố Buôn Ma Thuột cho gia đình bà Đỗ Thị Hoàn;*

- *Buộc UBND thành phố Buôn Ma Thuột phải bồi thường cho bà Hoàn số tiền 10.000.000 đồng chi phí đi lại, tiền công lao động bị mất do phải đi lại làm thủ tục cấp GCNQSDĐ.*

Ngày 08/11/2019, bà Đỗ Thị Hoàn kháng cáo toàn bộ Bản án hành chính sơ thẩm số 32/2019/HC-ST ngày 25/10/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 14/7/2020, bà Đỗ Thị Hoàn rút kháng cáo đối với phần yêu cầu UBND thành phố Buôn Ma Thuột bồi thường số tiền 10.000.000đ chi phí đi lại, tiền công lao động bị mất do phải đi lại làm thủ tục cấp GCNQSDĐ.

Tại Bản án hành chính phúc thẩm số 128/2020/HC-PT ngày 14/7/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Đỗ Thị Hoàn, sửa Bản án hành chính sơ thẩm số 32/2019/HC-ST ngày 25/10/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Hoàn về việc:

- *Tuyên bố hành vi không cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 46B (nay là thửa 70), tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại phường Ea Tam, thành phố Buôn Ma Thuột*

của gia đình bà Đỗ Thị Hoàn của UBND thành phố Buôn Ma Thuột là trái với quy định của pháp luật.

- Yêu cầu UBND thành phố Buôn Ma Thuột cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 70, tờ bản đồ số 25, diện tích 184m², mục đích sử dụng: đất ở đô thị tại phường Ea Tam, thành phố Buôn Ma Thuột cho gia đình bà Đỗ Thị Hoàn.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Hoàn về việc buộc UBND thành phố Buôn Ma Thuột phải bồi thường cho bà Hoàn số tiền 10.000.000 đồng chi phí đi lại, tiền công lao động bị mất do phải đi lại làm thủ tục cấp GCNQSDĐ.

III. Vấn đề cần rút kinh nghiệm

Nguồn gốc thửa đất số 46B (nay là thửa 70), tờ bản đồ số 25, diện tích 184m², tọa lạc tại phường Ea Tam, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk là do Hợp tác xã buôn AlêB cấp cho ông Y Buê Niê để ở và làm kinh tế vườn. Đến năm 2004, ông Y Buê sang nhượng một phần thửa đất diện tích 190m² cho bà Vũ Thị Ngân Oanh, thủ tục mua bán chỉ có giấy viết tay, không có xác nhận của chính quyền địa phương. Để làm hồ sơ cấp GCNQSDĐ mà không nộp tiền sử dụng đất, bà Oanh đã liên hệ một số đối tượng làm giả hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có xác nhận của chính quyền địa phương và ký lùi thời điểm nhận chuyển nhượng là năm 1997. Qua đó, bà Oanh đã trốn tránh được việc nộp tiền sử dụng đất với số tiền là 14.572.800 đồng. Ngày 23/7/2009, UBND thành phố Buôn Ma Thuột ban hành Quyết định số 2073/QĐ-UBND về việc thu hồi và hủy giá trị pháp lý GCNQSDĐ số AC 976477 đã cấp ngày 22/9/2005 cho bà Vũ Thị Ngân Oanh.

Tuy nhiên, sau khi được cấp GCNQSDĐ năm 2008, bà Vũ Thị Ngân Oanh đã chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất cho ông Nguyễn Viết Bình, bà Đỗ Thị Hoàn. Ngày 26/4/2008, Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Buôn Ma Thuột thay đổi, điều chỉnh chủ sử dụng thửa đất cho ông Nguyễn Viết Bình và bà Đỗ Thị Hoàn.

Ngày 15/3/2017, gia đình bà Hoàn làm thủ tục đăng ký thế chấp đối với GCNQSDĐ nói trên thì biết rằng GCNQSDĐ đã bị UBND thành phố Buôn Ma Thuột ra quyết định thu hồi. Ngày 17/5/2017, Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Buôn Ma Thuột mời gia đình bà Hoàn lên làm việc để giao nộp lại GCNQSDĐ số AC976477 và hướng dẫn bà Hoàn làm thủ tục cấp lại GCNQSDĐ mới theo quy định của pháp luật.

Sau khi bà Hoàn nộp hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ thì ngày 04/7/2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Buôn Ma Thuột ban hành Thông báo số 227/TB-CNBMT về việc giải quyết hồ sơ đề nghị cấp GCNQSDĐ, theo đó, thửa đất số 46B (nay là thửa 70), tờ bản đồ số 25 của gia đình bà Hoàn thuộc quy hoạch đất cây xanh cảnh quan theo quy hoạch khu trung tâm phường Ea Tam, thành phố Buôn Ma Thuột được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 23/QĐ-UBND ngày 06/01/2011. Do đó, UBND thành phố Buôn Ma Thuột căn cứ vào quy định tại khoản 3 Điều 23 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 rằng:

“Trường hợp đất được giao không đúng thẩm quyền đã được sử dụng ổn định từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014, không có tranh chấp, **phù hợp với quy hoạch** thì được cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định tại Khoản 2 Điều 20 của Nghị định này” để trả lời thửa đất nói trên không đủ điều kiện để cấp GCNQSDĐ do không phù hợp với quy hoạch sử dụng đất. Việc trả lời như trên của UBND thành phố Buôn Ma Thuột là không đúng vì trong quá trình giải quyết vụ án, UBND thành phố Buôn Ma Thuột không cung cấp được Quyết định số 23/QĐ-UBND ngày 06/01/2011 của UBND tỉnh về phê duyệt quy hoạch sử dụng đất dù Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đã ban hành Công văn số 1964/CV-TA ngày 29/6/2020 yêu cầu UBND thành phố Buôn Ma Thuột cung cấp quyết định nói trên. Đồng thời, các hộ dân tại khu vực phường Ea Tam hiện nay không có hộ nào bị thu hồi GCNQSDĐ hay giải tỏa, đền bù cho các hộ dân để thực hiện quy hoạch trồng cây xanh.

Việc trong hồ sơ vụ án không có Quyết định số 23/QĐ-UBND ngày 06/01/2011 của UBND tỉnh Đắk Lắk nhưng Tòa án cấp sơ thẩm vẫn căn cứ vào đó để lập luận, đưa ra quyết định bác yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Hoàn là không có cơ sở.

Ngoài ra, thửa đất số 46B (nay là thửa 70), tờ bản đồ số 25 được vợ chồng ông Bình, bà Hoàn nhận chuyển nhượng từ bà Oanh ngay tình, theo giá thị trường và đã được chỉnh lý biến động sang tên bà Hoàn. Do đó, UBND thành phố Buôn Ma Thuột không thể thu hồi GCNQSDĐ đối với thửa đất nói trên mà cần có biện pháp hành chính khác để buộc bà Oanh phải nộp bổ sung 50% số tiền sử dụng đất là 14.572.800 đồng đã gian dối để trốn tránh nghĩa vụ. Vì vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm quyết định bác yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Hoàn là không phù hợp.

Trong vụ án này, Kiểm sát viên cấp sơ thẩm nghiên cứu hồ sơ vụ án chưa đánh giá toàn diện, khách quan tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, đề nghị Tòa án cùng cấp bác yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Hoàn là không đúng.

Trên đây là nội dung cần rút kinh nghiệm trong công tác kiểm sát giải quyết vụ án hành chính. Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng thông báo đến Viện kiểm sát nhân dân các tỉnh, thành phố trong khu vực để nghiên cứu tham khảo, rút kinh nghiệm chung./. T_g

Nơi nhận:

- Đ/c Nguyễn Duy Giảng, PVT VKSNDTC (b/c);
- Vụ 10, Vụ 14, VP VKSNDTC;
- Lãnh đạo VC2;
- Các VKSND tỉnh, TP trong khu vực;
- VC1, VC3;
- V1, V3 VC2;
- Trang thông tin điện tử VC2;
- Lưu: VP, V3, HSKS. *th*

**KT. VIỆN TRƯỞNG
PHÓ VIỆN TRƯỞNG**



Nguyễn Văn Chiến