

se → LHV
Pg, VKS cấp huyện
Trang tin điện tử
VIỆN KIỂM SÁT NHÂN DÂN TỐI CAO
VIỆN KIỂM SÁT NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI ĐÀ NẴNG

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

Số: 83 /TB-VKS-V3

Đà Nẵng, ngày 05 tháng 10 năm 2020



THÔNG BÁO RÚT KINH NGHIỆM
Về việc kiểm sát việc giải quyết vụ án hành chính

Thông qua kết quả xét xử phúc thẩm vụ án hành chính, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng thông báo rút kinh nghiệm về việc áp dụng pháp luật trong công tác kiểm sát giải quyết vụ án hành chính như sau:

Vụ án: “*Kiện quyết định hành chính, hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*”, giữa:

Người khởi kiện: Ông Nguyễn Văn Y

Địa chỉ: 63 đường Giải Phóng, phường Tân Thành, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Người bị kiện:

- Ủy ban nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.
- Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Nội dung vụ án:

Ngày 17/3/2018 ông Nguyễn Văn Y làm đơn đề nghị Ủy ban nhân dân (viết tắt: UBND) thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt: GCNQSDĐ) số AH 951432, cấp ngày 26/02/2007 tại thửa đất số 63, tờ bản đồ số 33, diện tích 53m², đã cấp cho hộ ông Nguyễn Văn Y tại địa chỉ 63 đường Giải Phóng, phường Tân Thành, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk, với lý do tại GCNQSDĐ trên ghi nợ số tiền sử dụng đất là không đúng pháp luật, nhưng Chủ tịch UBND thành phố Buôn Ma Thuột ban hành Văn bản số 3499/UBND-TNMT ngày 12/10/2018 từ chối thu hồi GCNQSDĐ số AH 951432 cấp ngày 26/02/2007 nêu trên. Do vậy, ông Nguyễn Văn Y khởi kiện yêu cầu hủy bỏ toàn bộ Công văn số 3499/UBND-TNMT ngày 12/10/2018 của Chủ tịch UBND thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk và buộc UBND thành phố Buôn Ma Thuột phải thực hiện hành vi hành chính là ký quyết định thu hồi GCNQSDĐ đã cấp số AH 951432 ngày 26/02/2007 cho hộ ông Nguyễn Văn Y.

Bản án sơ thẩm số 22/2019/HC-ST ngày 16/8/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk; Tuyên xử “*Không chấp nhận đơn khởi kiện của ông Nguyễn Văn Y*”

về việc yêu cầu hủy bỏ Công văn số 3499/UBND-TNMT ngày 12/10/2018 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột và yêu cầu buộc UBND thành phố Buôn Ma Thuột phải ban hành Quyết định thu hồi GCNQSDĐ số AH 951432 đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 33, do UBND thành phố Buôn Ma Thuột cấp ngày 26/02/2007 cho hộ ông Nguyễn Văn Y”.

Ngày 23/8/2019 ông Nguyễn Văn Y kháng cáo Bản án hành chính sơ thẩm số 22/2019/HC-ST ngày 16/8/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

Bản án hành chính phúc thẩm số 112/2020/HC-PT ngày 01/7/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng; quyết định:

“Sửa Bản án hành chính sơ thẩm số 22/2019/HC-ST ngày 16 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Y: Hủy toàn bộ Công văn số 3499/UBND-TNMT ngày 12/10/2018 của Ủy ban nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột “V/v trả lời đơn của ông Nguyễn Văn Y, địa chỉ: số 63 Giải Phóng, Tp. Buôn Ma Thuột”; yêu cầu Ủy ban nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột thực hiện nhiệm vụ theo quy định của pháp luật đối với đơn của ông Nguyễn Văn Y đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 951432 do Ủy ban nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột cấp ngày 26/02/2007 đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 33, cho hộ ông Nguyễn Văn Y và bà Phạm Thị Chiên.”

Vấn đề cần rút kinh nghiệm:

Thửa đất gia đình ông Nguyễn Văn Y sử dụng có nguồn gốc của vợ chồng ông Tô Xuôi và bà Nguyễn Thị Ái tặng cho vào ngày 14/6/1993 để làm nhà ở, được UBND phường Tân Thành xác nhận vào ngày 02/7/1994. Ngày 26/02/2007 UBND thành phố Buôn Ma Thuột cấp GCNQSDĐ số AH 951432 cho hộ ông Nguyễn Văn Y, có ghi nợ tiền sử dụng đất. Ngày 17/3/2018 ông Nguyễn Văn Y làm thủ tục cấp lại GCNQSDĐ mới không ghi nợ tiền sử dụng đất nhưng UBND thành phố Buôn Ma Thuột ban hành Công văn số 3499/UBND-TNMT ngày 12/10/2018 với nội dung không có cơ sở xem xét giải quyết đề nghị của ông Nguyễn Văn Y là không đúng quy định tại Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003; Điều 106 của Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành. Cụ thể:

Khoản 4 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 quy định về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang sử dụng có nội dung như sau:

“Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này nhưng đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, nay được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt đối với nơi đã có quy hoạch sử dụng đất thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất”.

Tại Điều 3 Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ bổ sung quy định về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có quy định

“1. Đất sử dụng ổn định quy định tại khoản 4 Điều 50 của Luật Đất đai là đất đáp ứng một trong các tiêu chí sau đây:

a) Đất đã được sử dụng liên tục cho một mục đích chính nhất định kể từ thời điểm bắt đầu sử dụng đất vào mục đích đó đến thời điểm được cấp Giấy chứng nhận hoặc đến thời điểm có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với trường hợp chưa cấp Giấy chứng nhận;

b) Trường hợp đất đã được sử dụng liên tục quy định tại điểm a khoản này mà có sự thay đổi về người sử dụng đất và sự thay đổi đó không phát sinh tranh chấp về quyền sử dụng đất.

2. Việc xác định thời điểm bắt đầu sử dụng đất ổn định được căn cứ vào ngày tháng năm sử dụng và mục đích sử dụng đất ghi trên một trong các giấy tờ sau:

....

h) Giấy tờ về mua bán nhà, tài sản khác gắn liền với đất hoặc giấy tờ về mua bán đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên liên quan (không cần có chứng nhận của cơ quan, tổ chức);...

3. Trường hợp thời điểm sử dụng đất thể hiện trên các loại giấy tờ quy định tại khoản 2 Điều này có sự không thống nhất thì thời điểm bắt đầu sử dụng đất ổn định được xác định theo giấy tờ có ghi ngày tháng năm sử dụng đất sớm nhất.”

Tại Điều 3 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất quy định:

“Điều 3. Đối tượng không phải nộp tiền sử dụng đất

4. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất, khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:

a) Đất đã sử dụng ổn định, được Ủy ban nhân dân xã,... xác nhận không có tranh chấp thuộc một trong các trường hợp quy định tại khoản 1, khoản 2, khoản 3, khoản 4 Điều 50 Luật Đất đai 2003”.

Tại tiết a tiêu mục 2 mục III phần A Thông tư số 117/2004/TT-BTC ngày 07/12/2004 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất quy định đối tượng không phải nộp tiền sử dụng đất quy định tại Điều 3 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP có nội dung:

“Đất đang sử dụng ổn định được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận không có tranh chấp thuộc một trong các trường hợp quy định tại khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003; trong trường hợp đất đã được sử dụng ổn định trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 không có tranh chấp thì không phân biệt người xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là người đã sử dụng đất trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 hoặc là người sử dụng đất sau ngày 15 tháng 10 năm 1993 (do nhận chuyển nhượng, thừa kế, hiến, tặng...) khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều không phải nộp tiền sử dụng đất”.

Như vậy, việc sử dụng đất của ông Nguyễn Văn Y thuộc trường hợp thay đổi về người sử dụng đất và sự thay đổi đó không làm phát sinh tranh chấp về quyền sử dụng đất.

Căn cứ vào các quy định của pháp luật nêu trên thì trường hợp sử dụng đất của ông Nguyễn Văn Y có đủ điều kiện được cấp GCNQSDĐ mà không phải nộp tiền sử dụng đất.

Tuy nhiên, do khi làm thủ tục đề nghị cấp GCNQSDĐ, tại Đơn xin cấp GCNQSDĐ, Tờ khai tiền sử dụng đất đề ngày 06/6/2006, ông Nguyễn Văn Y kê khai nguồn gốc sử dụng đất là “Nhận tặng cho năm 1994”. Từ đó, cơ quan Tài nguyên và Môi trường chuyển thông tin địa chính cho cơ quan thuế cũng xác định về nguồn gốc sử dụng đất “Nhận tặng cho năm 1994” để làm căn cứ tính thuế; sau khi có Thông báo của cơ quan thuế, ông Nguyễn Văn Y tiếp tục có đơn đề nghị xin ghi nợ tiền sử dụng đất nên tại GCNQSDĐ số AH 951432 ngày 26/02/2007, UBND thành phố Buon Ma Thuột đã ghi nợ tiền sử dụng đất; lỗi này hoàn toàn thuộc về ông Nguyễn Văn Y.

Theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai năm 2013 quy định về đính chính, thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp có nội dung như sau:

“2. Nhà nước thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trong các trường hợp sau đây:

...

d) Giấy chứng nhận đã cấp không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích đất, không đủ điều kiện được cấp, không đúng mục đích sử dụng đất hoặc thời hạn sử dụng đất hoặc **nguồn gốc sử dụng đất** theo quy định của pháp luật đất đai,...

3. Việc thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều này do cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quy định tại Điều 105 của Luật này quyết định sau khi đã có kết luận của cơ quan thanh tra cùng cấp, văn bản có hiệu lực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết về tranh chấp đất đai”.

Tại khoản 65 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 sửa đổi, bổ sung khoản 4 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật đất đai quy định:

“Trường hợp thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật về đất đai tại Điểm d Khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai được thực hiện như sau:

...

c) Trường hợp người sử dụng đất phát hiện Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật về đất đai thì gửi kiến nghị bằng văn bản đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có trách nhiệm kiểm tra, xem xét quyết định thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật về đất đai;”

Tại khoản 8 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Đất đai quy định:

“Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm trình cơ quan có thẩm quyền cấp lại Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật; trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp trái pháp luật **do lỗi của người sử dụng đất** hoặc do cấp không đúng đối tượng thì hướng dẫn cho người sử dụng đất làm thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận theo quy định”

Như vậy, GCNQSDĐ số AH 951432 do UBND thành phố Buôn Ma Thuột cấp ngày 26/02/2007 cho hộ ông Nguyễn Văn Y đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 33 có ghi nợ tiền sử dụng đất là do lỗi của ông Y. Lẽ ra, khi ông Y có đề nghị thì UBND thành phố Buôn Ma Thuột cần yêu cầu các cơ quan chuyên môn kiểm

tra, xem xét và hướng dẫn cho ông Y làm thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận theo quy định nhưng UBND thành phố Buôn Ma Thuột lại ban hành Công văn số 3499/UBND-TNTM ngày 12/10/2018 với nội dung không có cơ sở xem xét giải quyết đề nghị của ông Nguyễn Văn Y về việc thu hồi GCNQSDĐ số AH 951432 do UBND thành phố Buôn Ma Thuột cấp ngày 26/02/2007 đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 33, đồng thời cấp lại GCNQSDĐ mới không ghi nợ tiền sử dụng đất là không đúng quy định của pháp luật.

Tòa án cấp sơ thẩm đã không xem xét kỹ nguồn gốc, quá trình quản lý, sử dụng diện tích đất mà ông Nguyễn Văn Y có khiếu kiện dẫn đến việc áp dụng pháp luật không chính xác, quyết định bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Y là không đúng pháp luật, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của hộ ông Nguyễn Văn Y, vì vậy kháng cáo của ông Nguyễn Văn Y được Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận nên đã sửa bản án sơ thẩm cho đúng quy định của pháp luật.

Trên đây là nội dung cần rút kinh nghiệm nghiệp vụ 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 địa phương để tham khảo rút kinh nghiệm./.

Nơi nhận:

- Vụ 10, Vụ 14 VKSNDTC (b/c);
- Lãnh đạo VC2 (b/c);
- VC1, VC3;
- Các VKSND tỉnh, thành trong khu vực;
- Các Viện nghiệp vụ VC2;
- Trang Thông tin điện tử VC2;
- Lưu: VP, V3, HSKS (2b).



**KT. VIỆN TRƯỞNG
PHÓ VIỆN TRƯỞNG**

Nguyễn Văn Chiến