

**TÒA PHÚC THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: 42/2025/HC-PT

Ngày: 08/8/2025

*V/v: Khiếu kiện hành vi hành chính
về quản lý đất đai*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO TẠI ĐÀ NẴNG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông **Đinh Phước Hòa**

Các Thẩm phán: ông **Đặng Kim Nhân**

ông **Trần Đức Kiên**

- Thư ký phiên tòa: ông **Nguyễn Thế Trường**, Thư ký Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân cấp tối tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: ông **Lê Văn Thành** - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 186/2025/TLPT-HC ngày 12 tháng 5 năm 2025 về “*Khiếu kiện hành vi hành chính về quản lý đất đai*”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 06/2025/HC-ST ngày 15/01/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 351/2025/QĐXXPT-HC ngày 22 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: ông **Phạm K**, sinh năm 1952; Địa chỉ: **Tổ A, khối T, phường C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam (nay là phường H, thành phố Đà Nẵng)**.

Người đại diện theo ủy quyền: bà **Trần Thị Bích D**, sinh năm 1982. Địa chỉ: **thôn B, xã B, huyện T, tỉnh Quảng Nam (nay là xã T, thành phố Đà Nẵng)**; địa chỉ liên hệ: **127 L, thành phố H, tỉnh Quảng Nam (nay là phường H, thành phố Đà Nẵng)**. Có mặt.

- Người bị kiện: Ủy ban nhân dân thành phố H;

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Ủy ban nhân dân phường H;

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân phường H là: ông Võ Đăng P, Phó chủ tịch. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ủy ban nhân dân phường H là: ông Phạm Công Đ, có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1953;

+ Ông Phạm T1, sinh năm 1987;

+ Bà Phạm Thị L, sinh năm 1985;

Cùng trú tại: Tổ A, khối T, phường C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam (nay là phường H, thành phố Đà Nẵng).

+ Ông Phạm K1, sinh năm 1974. Địa chỉ: Số H B, phường T, thành phố H, tỉnh Quảng Nam (nay là phường H, thành phố Đà Nẵng).

+ Bà Phạm Thị C, sinh năm 1977. Địa chỉ: Khối T, phường C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam (nay là phường H, thành phố Đà Nẵng).

+ Bà Phạm Thị H, sinh năm 1993; Địa chỉ: thôn B, xã T, thành phố H, tỉnh Quảng Nam (nay là xã T, thành phố Đà Nẵng).

Người đại diện theo ủy quyền của các ông bà Nguyễn Thị G, Phạm T1, Phạm Thị L, Phạm K1, Phạm Thị C, Phạm Thị H: bà Trần Thị Bích D. Có mặt.

Do có kháng cáo của người bị kiện Ủy ban nhân dân thành phố H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các văn bản có trong hồ sơ vụ án cũng như tại phiên toà người khởi kiện, người đại diện hợp pháp của người khởi kiện và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan thống nhất trình bày:

Nguyên trước đây, cha mẹ ông Phạm K là ông Phạm H1 (chết năm 1989) và bà Lương Thị P1 (chết năm 1974) có tạo lập được một thửa đất tại khối T, phường C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam, nay là thửa đất số 247 (169), tờ bản đồ số 15 (09), diện tích 744.3m². Thực hiện quyền của người sử dụng đất, ông H1 đã đăng ký, kê khai theo Chỉ thị 299/TTg với thửa đất số 306, tờ bản đồ số 3, diện tích 2733m², loại đất T2 Sau khi cha mẹ ông K qua đời, ông và gia đình tiếp tục sinh sống trên thửa đất nói trên. Thực hiện chính sách đăng ký đất đai theo Nghị định 64/CP, ông K đại diện gia đình đứng ra kê khai đăng ký thửa đất số 169, tờ bản đồ số 9, diện tích 1026m², loại đất: T. Năm 2000, hộ gia đình ông được UBND thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 247 (169), tờ bản đồ số 15 (09), diện tích

1026m², loại đất: đất ở + đất vườn, thời hạn sử dụng: lâu dài, tại khối T, phường C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam.

Ngày 03/05/2019, UBND thành phố H ban hành Quyết định số 371/QĐ-UBND về việc thu hồi đất để đầu tư xây dựng tuyến đường đất TCVN từ khối T Tây đến sân vận động K2 tại phường C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam. Theo đó, hộ ông K đã bị thu hồi một phần diện tích 281,7m² loại đất trồng cây lâu năm để thực hiện dự án nêu trên. Phần diện tích đất còn lại sau khi thu hồi là 744,3m². Ngày 08 tháng 12 năm 2021, ông K nộp đơn xin chỉnh lý biến động đất đai và tài sản gắn liền với đất tại Trung tâm hành chính công thành phố H đối với phần diện tích đất còn lại là 744,3m². Ngày 29/12/2021, ông nhận được văn bản số 05/TTHCC ngày 28/12/2021 của Trung tâm hành chính công thành phố H trả lời trường hợp của ông K như sau: “Qua kiểm tra hồ sơ, Trung tâm không tiếp nhận và hoàn trả hồ sơ của ông với lý do: Căn cứ Quyết định số 3692/QĐ-UBND ngày 16/12/2021 của UBND tỉnh Q về Phê duyệt danh mục thủ tục hành chính thực hiện tiếp nhận và giải quyết tại Bộ phận một cửa của cấp huyện trên địa bàn tỉnh Quảng Nam thì trường hợp của ông không có trong quy trình tiếp nhận”. Ông K nhận thấy việc xử lý của UBND thành phố H là không đúng với quy định của pháp luật bởi lẽ:

Thứ nhất: Về căn cứ pháp lý được xác nhận lại đất ở của hộ gia đình ông K: Tại khoản 5, Điều 24 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 quy định: “5. Diện tích đất ở của hộ gia đình, cá nhân trong trường hợp thừa đất ở có vườn, ao đã được cấp Giấy chứng nhận trước ngày 01/7/2014 được xác định như sau:

a) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng thừa đất có vườn, ao gắn liền với nhà ở đã được cấp Giấy chứng nhận trước ngày 01/07/2014 thì diện tích đất ở được xác định là diện tích ghi trên Giấy chứng nhận đã cấp;

b) Trường hợp tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận trước đây mà người sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại các Khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật Đất đai và Điều 18 của Nghị định này nhưng diện tích đất ở chưa được xác định theo quy định tại các Khoản 2, 3 và 4 Điều 103 của Luật Đất đai, Khoản 3 Điều này và chưa được xác định lại theo quy định tại Điểm b và Điểm c, Khoản 1, Điều 45 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai năm 2003, nay người sử dụng đất có đơn đề nghị xác định lại diện tích đất ở hoặc khi Nhà nước thu hồi đất thì diện tích đất ở được xác định lại theo quy định tại các Khoản 2, 3 và 4 Điều 103 của Luật Đất đai và Khoản 3 Điều này; hộ gia đình, cá nhân không phải nộp tiền sử dụng đất, được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất đối với diện tích đã được xác định lại là đất ở”.

Ngoài ra, căn cứ quy định tại Quyết định số 56-ĐKTK ngày 05/11/1981 của T4 ban hành bản quy định về thủ tục đăng ký thống kê ruộng đất trong cả nước thì loại ruộng đất ghi trong Sổ đăng ký ruộng đất và Sổ mục kê thể hiện bằng ký hiệu theo quy định tại bản tổng hợp thống kê ruộng đất: Loại đất có ký hiệu chữ “T” của Bản tổng hợp thống kê ruộng đất ban hành kèm theo Quyết định số 56-ĐKTK được

xác định là “đất khu vực thổ cư” - là đất xây dựng trong các khu dân cư thành thị và nông thôn. Và từ ngày 12/10/1989, biểu thống kê diện tích đất đai được quy định lại theo Quyết định số 237/QĐ-LB ngày 03/8/1989 của **L1 T4** và **T5**; trong đó, loại “đất khu vực thổ cư” trước đây đã được quy định tách thành các loại “đất khu dân cư” (gồm đất ở thành thị và đất ở nông thôn) và “đất chuyên dùng” (bao gồm đất xây dựng, đất đường giao thông, đất thủy lợi...) được quy định mã ký hiệu phục vụ thống kê, kiểm kê đất. Đến ngày 26/8/1993, **T4** ban hành Công văn số 547/ĐC chỉ đạo áp dụng tạm thời quy định thành lập bản đồ địa chính và đến ngày 27/7/1995, Tổng cục Địa chính ban hành Quyết định số 499-QĐ/ĐC quy định mẫu sổ địa chính, sổ mục kê đất, sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sổ theo dõi biến động đất đai; trong đó, quy định loại đất với “mục đích để ở” ký hiệu bằng chữ “T”, đất xây dựng từng loại công trình có ký hiệu riêng. Theo nội dung nêu trên thì đất có ký hiệu chữ “T” được xác định là đất ở. Như vậy, trường hợp của ông **K** có đầy đủ và đảm bảo về mặt cơ sở pháp lý để được cơ quan có thẩm quyền xác định lại diện tích đất ở cho ông **K**.

Thứ hai, về trình tự, thủ tục, thẩm quyền xác định lại diện tích đất ở: Tại mục 47, Điều 2, Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/1/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai quy định: “Điều 2. Sửa đổi, bổ sung một số điều 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, Điều 47. Bổ sung Điều 72a như sau: “Điều 72a. Trình tự, thủ tục xác định lại diện tích đất ở cho hộ gia đình, cá nhân đã được cấp Giấy chứng nhận: Trình tự, thủ tục xác định lại diện tích đất ở theo quy định tại Điểm b, Khoản 5 Điều 24 của Nghị định này thực hiện như sau:

1. Người sử dụng đất nộp 1 bộ hồ sơ đề nghị xác định lại diện tích đất ở tại nơi nộp hồ sơ quy định tại Điều 60 của Nghị định này;

2. Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ khi cấp Giấy chứng nhận trước đây, nếu đủ điều kiện xác định lại diện tích đất ở theo quy định tại Khoản 5, Điều 24 của Nghị định này thì trình cơ quan có thẩm quyền quy định tại Điều 37 của Nghị định này để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; cập nhật, chỉnh lý biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người sử dụng đất hoặc gửi UBND cấp xã để trao đối với trường hợp nộp hồ sơ tại cấp xã”.

Căn cứ khoản 3, Điều 60, Nghị định 43/2014/NĐ-CP được sửa đổi bổ sung bởi khoản 19, Điều 1, Nghị định 148/2020/NĐ-CP: “3. Địa phương đã tổ chức bộ phận một cửa để thực hiện việc tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả giải quyết thủ tục hành chính theo quy định của Chính phủ thì các cơ quan quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này thực hiện việc tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả thông qua bộ phận một cửa theo Quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, trừ trường hợp tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả giải quyết thủ tục đăng ký đất đai, tài sản khác gắn liền với đất, cấp, cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận tại địa điểm ngoài trụ sở **Văn phòng Đ1**, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai theo nhu cầu của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất”.

Ngoài ra, ngày 19/08/2021, Ủy ban nhân dân tỉnh Q ban hành Công văn số 5417/UBND-KTN về việc giải quyết một số tồn tại, vướng mắc trong lĩnh vực tài nguyên môi trường. Theo đó, tại khoản 9 của Công văn nêu rõ:

“9. Đối với việc xác nhận lại diện tích đất ở vào Giấy chứng nhận đã cấp trước ngày 01/7/2014:

- Đối với Giấy chứng nhận đã được Phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện hoặc Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện (nay là Chi nhánh CHU VA Văn phòng Đăng ký đất đai) đăng ký biến động chưa đúng quy định, đề nghị UBND cấp huyện chỉ đạo Phòng T6, UBND cấp xã phối hợp với các đơn vị liên quan kiểm tra, rà soát trình UBND cấp huyện xem xét hủy bỏ nội dung đã được đăng ký biến động chưa phù hợp quy định pháp luật và xác nhận lại diện tích đất ở cho người sử dụng đất theo quy định pháp luật đất đai hiện hành.

- Đối với Giấy chứng nhận đã cấp trước ngày 01/7/2014 cho hộ gia đình, cá nhân nay người sử dụng đất có nhu cầu xác định lại diện tích đất ở trong trường hợp thửa đất ở có vườn, ao trong cùng thửa đất ở có nhà ở, đề nghị UBND cấp huyện xem xét thực hiện việc xác nhận diện tích đất ở vào Giấy chứng nhận đã cấp đảm bảo theo quy định tại Điều 103, Luật Đất đai 2013 và Sở T7 thực hiện việc cấp đổi Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất.”

Thứ ba, về thành phần hồ sơ ông K đã thực hiện đầy đủ: Theo Mục 13, khoản 1, Điều 2 Thông tư số 09/2021/TT-BTNMT ngày 30/06/2021 của Bộ T8 quy định như sau: “Điều 2. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 quy định về hồ sơ địa chính 1. Sửa đổi, bổ sung Điều 9 (đã được sửa đổi, bổ sung tại Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT và Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT) như sau: 13. Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục xác định lại diện tích đất ở cho hộ gia đình, cá nhân đã được cấp Giấy chứng nhận, gồm có: a) Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số b) Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp.”

Vì vậy ông K khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc Ủy ban nhân dân thành phố H tiếp nhận hồ sơ xác định lại diện tích đất ở và công nhận toàn bộ diện tích đất ở đối với thửa đất số 247 (169), tờ bản đồ số 15 (9), diện tích 744,3m² tại khối T, phường C, thành phố H cho hộ ông Phạm K theo đúng quy định của pháp luật.

Người bị kiện Ủy ban nhân dân thành phố H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Phạm K và có văn bản trình bày như sau:

Thửa đất ông Phạm K đang khởi kiện có nguồn gốc được thể hiện qua các thời kỳ quản lý đất đai như sau: Theo hồ sơ Chỉ thị 299/TTg của Thủ tướng Chính phủ là một phần thửa đất số 306, tờ bản đồ số 3, diện tích 2.733m², loại đất có ký hiệu “T” do ông Phạm H1 đứng tên kê khai, đăng ký (ông Hay là cha của ông K). Theo hồ sơ Nghị định số 64/CP của Chính phủ là thửa đất số 169, tờ bản đồ số 9, diện tích 1.026m², loại đất có ký hiệu T, do ông Phạm K đứng tên kê khai, đăng ký. Theo hồ sơ VN B là thửa đất số 247, tờ bản đồ số 15, diện tích 756m², loại đất có ký hiệu “T”, do

ông **Phạm K** đứng tên kê khai, đăng ký. Hộ ông **Phạm K** được UBND thị xã (nay là thành phố) Hội An cấp GCNQSDĐ số vào sổ cấp GCNQSDĐ số 00654QSDĐ/41/QĐ-UB ký ngày 10/10/2022 (cấp theo hồ sơ đăng ký Nghị định 64/CP của Chính phủ) tại thửa đất số 169, tờ bản đồ số 9, diện tích 1.026m², loại đất ở và đất vườn.

Nguyên nhân có sự biến động giảm giữa 2 lần kê khai là do một phần diện tích của thửa số 306 tờ bản đồ số 3 (theo hồ sơ chỉ thị số 299/TTg) đã được ông **Phạm H1** cho ông **Phạm N** sử dụng và ông **Phạm N** đã đăng ký kê khai phần đất này theo hồ sơ Nghị định 64/CP tại thửa đất số 154 tờ bản đồ số 9, diện tích 3.813 m² loại đất T.

Diện tích đất được ghi trong sổ mục kê theo hồ sơ Chỉ thị số 299/TTg của Thủ tướng Chính phủ tại thửa đất số 306, tờ bản đồ số 3, diện tích 2.733m² loại đất T tại mục ghi chú của tờ bản đồ nêu trên ghi nội dung: Đm 2233 m², điều này có nghĩa phần diện tích còn lại trong diện tích 2.733m² được kê khai là loại đất màu (2233m² là đất màu)

Năm 2019, để thực hiện dự án mở mới tuyến đường rộng 13,5m từ thiết chế văn hoá **khối T** Tây đến **Sân vận động K2** (nay toàn bộ tuyến đường thuộc **T**), **phường C**, UBND thành phố đã ban hành Quyết định số 371/QĐ- UBND ngày 06/5/2019 về việc thu hồi một phần thửa đất số 247, tờ bản đồ số 15, diện tích 281,7m², loại đất trồng cây lâu năm có nguồn gốc vườn ao trong cùng thửa đất có nhà ở của hộ ông **Phạm Khâm D1** bị ảnh hưởng bởi dự án. Do đó diện tích còn lại của thửa đất số 247, tờ bản đồ số 15 là 744,3m². Đồng thời, ông **Phạm K** đã thực hiện chỉnh lý biến động giảm diện tích đối với nội dung trên.

Đối với yêu cầu của người khởi kiện, UBND thành phố nhận thấy: Về trình tự, thủ tục xác định lại diện tích đất ở cho hộ gia đình, cá nhân đã được cấp Giấy chứng nhận được quy định cụ thể tại khoản 47, Điều 2 của Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai: “*Trình tự, thủ tục xác định lại diện tích đất ở theo quy định tại điểm b khoản 5 Điều 24 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai thực hiện như sau:*

1. Người sử dụng đất nộp 01 bộ hồ sơ đề nghị xác định lại diện tích đất ở tại nơi nộp hồ sơ quy định tại Điều 60 của Nghị định này.

2. Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ khi cấp Giấy chứng nhận trước đây, nếu đủ điều kiện xác định lại diện tích đất ở theo quy định tại khoản 5 Điều 24 của Nghị định này thì trình cơ quan có thẩm quyền quy định tại Điều 37 của Nghị định này để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; cập nhật, chỉnh lý biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và

tài sản khác gắn liền với đất cho người sử dụng đất hoặc gửi Ủy ban nhân dân cấp xã để trao đổi với trường hợp nộp hồ sơ tại cấp xã.”

Về hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục xác định lại diện tích đất ở cho hộ gia đình, cá nhân đã được cấp Giấy chứng nhận được quy định cụ thể tại khoản 6, Điều 7 của Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ T8 Quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai và sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư hướng dẫn thi hành Luật Đất đai:

“13. Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục xác định lại diện tích đất ở cho hộ gia đình, cá nhân đã được cấp Giấy chứng nhận bao gồm: a) Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 09/DK; b) Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp”.

Căn cứ quy định tại khoản 3, Điều 1, Thông tư 09/2021/TT-BTNMT ngày 30/6/2021 của Bộ T8 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Đất đai: *“Sửa đổi, bổ sung điểm khoản 2 Điều 17 Thông tư 23/2014/TT-BTNMT như sau: g). Thay đổi toàn bộ các thông tin thửa đất do đo đạc lập bản đồ địa chính; thay đổi diện tích đất ở trong thửa đất ở theo quy định; đất có vườn, ao gắn liền với nhà ở do xác định lại diện tích.”*

Trong đó, khoản 2, Điều 17, Thông tư 23/2014/TT-BTNMT quy định về các 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 (không được xác nhận vào GCNQSDĐ). Như vậy, việc sửa đổi bổ sung khoản 2, Điều 17 như trên thể hiện việc thay đổi diện tích đất ở trong thửa đất có vườn, ao gắn liền với nhà ở do xác định lại diện tích đất ở theo quy định thuộc các trường hợp đăng ký biến động phải cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; không thuộc trường hợp xác nhận thay đổi vào GCNQSDĐ đã cấp. Do đó, không có cơ sở để UBND cấp huyện xác nhận diện tích đất ở vào GCNQSDĐ.

Căn cứ các quy định trên cho thấy việc xác định lại diện tích đất ở cho hộ gia đình, cá nhân đã được cấp Giấy chứng nhận không thuộc thẩm quyền giải quyết của UBND thành phố H. Mặt khác, đối với hồ sơ đo đạc theo Chỉ thị 299/TTg tại thành phố H chỉ là Sổ mục kê đất đai không phải là các loại giấy tờ được lập trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 để làm căn cứ xác định diện tích đất ở đối với trường hợp có vườn, ao theo quy định tại khoản 2, Điều 103 Luật Đất đai năm 2013. Do đó, căn cứ theo các quy định của pháp luật về đất đai hiện hành, Kiến nghị số 18/KN-VKSTC ngày 12/12/2021 của Viện kiểm sát nhân dân tối cao về việc kiến nghị vi phạm trong việc cấp GCNQSDĐ, Thông báo số 174/TB-UBND ngày 13/5/2022 của UBND tỉnh Q về việc kết luận của đồng chí Trần Văn T3 - Ủy viên Ban Thường vụ Tỉnh ủy, Phó Chủ tịch UBND tỉnh tại cuộc họp trực tuyến nghe báo cáo tình hình thực hiện rà soát, giải quyết tồn tại trong việc cấp GCNQSDĐ ghi mục đích sử dụng là “đất thổ cư” hoặc “đất ở + vườn” và rà soát việc quản lý, sử dụng đất công ích trên địa bàn tỉnh, thì

trường hợp của ông **Phạm K** không đủ điều kiện để được xác định lại diện tích đất ở theo quy định của pháp luật.

Từ những cơ sở trên, UBND Thành phố nhận thấy yêu cầu khởi kiện của ông **Phạm K** là không có cơ sở để giải quyết.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 06/2025/HC-ST ngày 15/01/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam đã quyết định:

“Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 193; khoản 1 Điều 115; khoản 3 Điều 116; khoản 1, 2, 3, 4 Điều 3, khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32 của Luật Tổ tụng hành chính năm 2015; các Điều 100, tại Điều 103 Luật Đất đai 2013, Điều 18, Điều 24 Nghị định 43/2014/NĐ-CP; Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, xử:

*[1] Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông **Phạm K** về việc:*

*Buộc Ủy ban nhân dân thành phố H tiếp nhận lại hồ sơ và xác định loại đất ở đối với thửa đất số 247 (169), tờ bản đồ số 15(9), diện tích 1.062m² tại khối T, phường C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam cho hộ ông **Phạm K** theo đúng quy định của pháp luật”.*

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 28/3/2025, Ủy ban nhân dân thành phố H (nay là Ủy ban nhân dân phường H, thành phố Đà Nẵng) có đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Ủy ban nhân dân phường H, thành phố Đà Nẵng có đơn xin xét xử vắng mặt và giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu ý kiến: Quá trình giải quyết vụ án, về trình tự, thủ tục giải quyết thì Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân thủ đúng quy định của Luật tố tụng hành chính. Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông **Phạm K** là không căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của Ủy ban nhân dân phường H, thành phố Đà Nẵng về việc buộc công nhận đất ở cho hộ ông **Phạm Khâm**.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ đã được thẩm tra, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên và các đương sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm người bị kiện và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt. Đây là phiên tòa được mở lần 2 và người bị kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều đã có ý kiến trình bày trong hồ sơ vụ án,

việc vắng mặt của những đương sự nêu trên không làm ảnh hưởng đến quá trình giải quyết vụ án nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt những đương sự trên.

[2] Về thủ tục tố tụng: Hành vi không tiếp nhận hồ sơ xin chỉnh lý biến động đất đai và tài sản gắn liền với đất của [Trung tâm hành chính công thành phố H](#) (cũ) là hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý Nhà nước về đất đai nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án bằng vụ án hành chính theo khoản 1 Điều 30 Luật Tố tụng hành chính. Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam thụ lý, giải quyết vụ án hành chính theo quy định tại Điều 32 Luật tố tụng Hành chính là đúng.

[3] Đối với hành vi không tiếp nhận hồ sơ xin chỉnh lý biến động tài sản và tài sản gắn liền với đất của ông [Phạm Khâm](#) .

Ông [Phạm K](#) nộp hồ sơ để xác định loại đất ở đối với thửa đất số 247 (169), tờ bản đồ số 15 (9), diện tích 744,3m², theo quy định tại khoản 2 Điều 59 Luật Đất đai thì thẩm quyền “*cho phép chuyển mục đích sử dụng đất*” là của Ủy ban nhân dân cấp huyện.

Theo quy định tại Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính Phủ về việc bổ sung Điều 72a của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2015 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật đất đai năm 2013 quy định về trình tự, thủ tục xác định lại diện tích đất ở cho hộ gia đình, cá nhân đã được cấp Giấy chứng nhận, như sau: “*Người sử dụng đất nộp một bộ hồ sơ đề nghị xác định lại diện tích đất ở tại nơi nộp hồ sơ quy định tại Điều 60 của Nghị định này*”.

Tại khoản 3 Điều 60 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP quy định “*Địa phương đã tổ chức bộ phận một cửa để thực hiện việc tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả thực hiện thủ tục hành chính theo quy định của Chính phủ thì các Cơ quan quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này thực hiện việc tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả thông qua bộ phận một cửa theo quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh*”.

Theo Công văn số 5417/UBND-KTN ngày 19/8/2021 của [UBND tỉnh Q](#) hướng dẫn việc xác nhận lại diện tích đất ở vào Giấy chứng nhận đã cấp trước ngày 01/7/2014 như sau:

“- Đối với Giấy chứng nhận đã được Phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện hoặc Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện (nay là Chi nhánh [Văn phòng Đ1](#)) đăng ký biến động chưa đúng quy định, đề nghị UBND cấp huyện chỉ đạo [Phòng T6](#), UBND cấp xã phối hợp với các đơn vị liên quan kiểm tra, rà soát trình UBND cấp huyện xem xét hủy bỏ nội dung đã được đăng ký biến động chưa phù hợp quy định pháp luật và xác nhận lại diện tích đất ở cho người sử dụng đất theo quy định pháp luật đất đai hiện hành.

- Đối với Giấy chứng nhận đã cấp trước ngày 01/7/2014 cho hộ gia đình, cá nhân nay người sử dụng đất có nhu cầu xác định lại diện tích đất ở trong trường hợp thửa đất ở có vườn, ao trong cùng thửa đất ở có nhà ở, đề nghị UBND cấp huyện xem xét thực hiện việc xác nhận diện tích đất ở vào Giấy chứng nhận đã cấp đảm bảo theo

quy định tại Điều 103, Luật Đất đai 2013 và **Sở T7** thực hiện việc cấp đổi Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất.”.

Đối chiếu với quy định trên **Trung tâm hành chính công thành phố H** phải nhận hồ sơ xin chỉnh lý biến động đất đai của ông **Phạm K**, sau đó chuyển hồ sơ của ông **Phạm K** đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xem xét theo quy định pháp luật.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Phạm Khâm B Ủy ban nhân dân thành phố H** (nay là **Ủy ban nhân dân phường H**) tiếp nhận hồ sơ của ông **Phạm K** là đúng quy định pháp luật.

[4] Đối với yêu cầu khởi kiện của ông **Phạm Khâm B Ủy ban nhân dân thành phố H** (nay là **Ủy ban nhân dân phường H**) công nhận đất ở 744,3m², thuộc thửa đất số 247 (169), tờ bản đồ số 15 (9).

Như đã phân tích ở trên, sau khi **Trung tâm hành chính công thành phố H** tiếp nhận hồ sơ xin chỉnh lý biến động đất đai của ông **Phạm K** thì chuyển hồ sơ xin chỉnh lý biến động cho các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xem xét, đánh giá, thẩm định hồ sơ xin chỉnh lý biến động đất đai theo quy định pháp luật.

Do **Trung tâm hành chính công thành phố H** chưa tiếp nhận hồ sơ xin chỉnh lý, biến động đất đai của ông **Phạm K** nên chưa có cơ sở xác định hộ gia đình ông **Phạm K** có đủ điều kiện để được chỉnh lý biến động thành đất ở đối với diện tích 744,3m². Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Phạm Khâm B Ủy ban nhân dân thành phố H** (nay là **Ủy ban nhân dân phường H**) phải công nhận diện tích đất ở 744,3m² là không đúng quy định pháp luật.

Trong trường hợp cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác định hộ ông **Phạm K** không đủ điều kiện chỉnh lý biến động đất đai thì ông **Phạm K** có quyền khởi kiện vụ án hành chính mới.

Vì vậy, có cơ sở chấp nhận một phần kháng cáo của **Ủy ban nhân dân thành phố H**.

[5] Về án phí: **Ủy ban nhân dân thành phố H** không phải chịu án phí hành chính phúc thẩm vì kháng cáo được chấp nhận

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 241 Luật tổ tụng Hành chính;

Chấp nhận một phần kháng cáo của **Ủy ban nhân dân thành phố H** (nay là **Ủy ban nhân dân phường H**, thành phố Đà Nẵng). Sửa Bản án hành chính sơ thẩm số 06/2025/HC-ST ngày 15/01/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam (nay là Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng sau sát nhập).

Áp dụng điểm b khoản 2 Điều 193; khoản 1 Điều 115; khoản 3 Điều 116; khoản 1, 2, 3, 4 Điều 3, khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32 của Luật Tổ tụng hành chính năm 2015; các Điều 100, tại Điều 103 Luật Đất đai 2013, Điều 18, Điều 24 Nghị định 43/2014/NĐ-CP; Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP.

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Phạm K** về việc buộc **Ủy ban nhân dân thành phố H** (nay là **Ủy ban nhân dân phường H**, thành phố Đà Nẵng) tiếp nhận hồ sơ xin chỉnh lý biên động đất đai và tài sản gắn liền với đất của ông **Phạm Khâm**.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Phạm K** về việc buộc **Ủy ban nhân dân thành phố H** (nay là **Ủy ban nhân dân phường H**, thành phố Đà Nẵng) xác định loại đất ở đối với thửa đất số 247 (169), tờ bản đồ số 15 (9), diện tích 744,3m² tại **khối T, phường C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam** (nay là **phường H, thành phố Đà Nẵng**) cho hộ ông **Phạm Khâm**.

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

2. Về án phí hành chính phúc thẩm:

Ủy ban nhân dân thành phố H (nay là **Ủy ban nhân dân phường H**, thành phố Đà Nẵng) không phải chịu án phí hành chính phúc thẩm, hoàn trả **Ủy ban nhân dân thành phố H** (nay là **Ủy ban nhân dân phường H**, thành phố Đà Nẵng) 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí hành chính phúc thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000365 ngày 11/4/2025 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Quảng Nam (nay là Thi hành án thành phố Đà Nẵng).

3. Những quyết định khác của bản án hành chính sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- Viện CT&KSXXPT tại Đà Nẵng;
- TAND TP. Đà Nẵng;
- VKSND TP. Đà Nẵng;
- THADS TP. Đà Nẵng;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, P.HCTP, LT.

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

Đinh Phước Hoà