

**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: 79/2026/HC-PT

Ngày 19/3/2026.

V/v khiếu kiện quyết định
hành chính, hành vi hành
chính trong lĩnh vực 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: bà **Trần Thị Kim Liên**

Các Thẩm phán:

ông **Đặng Kim Nhân**

ông **Nguyễn Tấn Long**

- Thư ký phiên tòa: ông **Trương Quốc Lập**, Thư ký Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng: ông **Đinh Văn Chánh**, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 19 tháng 3 năm 2026, 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 198/2025/TLPT-HC ngày 07 tháng 11 năm 2025 về việc “Khiếu kiện quyết định hành chính, hành vi hành chính trong lĩnh vực đất đai”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 21/2025/HC-ST ngày 23 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 446A/2026/QĐ-PT ngày 09 tháng 3 năm 2026 giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: bà Nguyễn Thị L - sinh năm 1960.

Địa chỉ: tổ S, khu phố H, phường H, thị xã H, Bình Định (nay là tổ S, khu phố H, phường H, tỉnh Gia Lai). Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị L: ông **Cáp Chiến T** - Luật sư của Công ty Luật Hoàng Kim thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H.

Địa chỉ: C ấp H, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. Người bị kiện:

2.1. Ủy ban nhân dân thị xã H, tỉnh Bình Định.

2.2. Ủy ban nhân dân phường H, thị xã H.

- *Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân thị xã H, tỉnh Bình Định và Ủy ban nhân dân phường H, thị xã H là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường H, tỉnh Gia Lai.*

- *Người đại diện theo ủy quyền:* ông Nguyễn Thành T1; chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường H, tỉnh Gia Lai (văn bản ủy quyền số 02/GUQ-UBND ngày 22/8/2025). Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2.3. Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B (*người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh G*).

- *Người đại diện theo pháp luật:* ông Đặng Hữu B; chức vụ: Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh G. Có đơn xin vắng mặt.

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

- Ông Nguyễn Khoa R - sinh năm 1960.

- Ông Nguyễn Duy N - sinh năm 1982.

- Bà Nguyễn Thị Như Ý - sinh năm 1989.

- Ông Nguyễn Toại N1 - sinh năm 1994.

- Bà Nguyễn Thị Ánh L1 - sinh năm 1986.

Cùng địa chỉ: khu phố H, phường H, thị xã H, tỉnh Bình Định (nay là khu phố H, phường H, tỉnh Gia Lai). Ông R, ông N, bà Ý, ông N1, bà L1 đều vắng mặt.

- Chi nhánh Văn phòng Đ.

Người đại diện theo pháp luật: ông Ngô Thành L2; chức vụ: Giám đốc chi nhánh Văn phòng Đ. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

4. Người kháng cáo: người khởi kiện bà Nguyễn Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và các lời khai tiếp theo, người khởi kiện bà Nguyễn Thị L trình bày:*

Gia đình bà sử dụng thửa đất số 1279C, tờ bản đồ số 12 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00032/QSDĐ/A6 ngày 02/8/1997 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp, có diện tích trên Giấy chứng nhận 480m². Thửa đất có ranh giới tứ cận như sau: phía Bắc tiếp giáp đất bà Hồ Thị L3, phía Tây tiếp giáp đất ông Võ Văn S, phía Nam tiếp giáp với đất bà Võ Thị N2, phía Đông tiếp giáp với đường bê tông liên xã. Ranh mốc các bên từ năm 1993 đến nay không thay đổi.

Năm 2023, gia đình bà có nhu cầu xin cấp đổi Giấy chứng nhận thửa đất số 1279C, tờ bản đồ số 12. Trong quá trình thực hiện thủ tục, gia đình bà có mời chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã H đến đo đạc hiện trạng. Tại bản mô tả hiện trạng ranh giới, mốc thửa đất lập ngày 12/3/2022 gồm người dẫn đạc là bà Hồ Ngọc N3 - công chức địa chính phường H, cán bộ đo đạc là ông Phan Tiến D và người sử dụng đất Nguyễn Thị L đã tiến hành đo đạc thực địa: kết quả đo đạc thể hiện diện tích thửa đất của gia đình bà đang sử dụng có diện tích 549.9m², nhiều hơn so với số liệu thể hiện trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 480m².

Ngày 26/6/2023, gia đình bà nộp hồ sơ đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 1279C đến Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã H, tỉnh Bình Định. Ngày 30/7/2023, gia đình bà nhận được Thông báo số 7156/TB-CNVPĐK ngày 17/7/2023 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B - chi nhánh thị xã H về việc trả lại hồ sơ đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ bà Nguyễn Thị L. Lý do trả hồ sơ: ngày 12/7/2023, Ủy ban nhân dân phường H bàn giao hồ sơ trong đó có ý kiến: “Ranh giới sử dụng đất có thay đổi so với ranh giới được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1997. Diện tích tăng thêm có một phần diện tích thuộc thửa đất số 282, tờ bản đồ số 12 (bản đồ năm 1997), đất nghĩa địa do Ủy ban nhân dân phường H quản lý. Thông báo số 7156 đề nghị hộ gia đình bà Nguyễn Thị L liên hệ Ủy ban nhân dân phường H để xem xét giải quyết theo thẩm quyền đối với phần diện tích tăng so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do lần đất nghĩa địa nêu trên”.

Gia đình bà có đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân phường H. Ngày 30/10/2023, gia đình bà nhận được Thông báo số 146/TB-UBND về việc thụ lý giải quyết đơn khiếu nại lần đầu. Ngày 12/12/2023, Ủy ban nhân dân phường H ban hành Quyết định số 429/QĐ-UBND quyết định về việc thu hồi và hủy bỏ Thông báo số 146/TB-UBND ngày 30/10/2023, Quyết định số 368/QĐ-UBND ngày 03/11/2023 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường H lý do thu hồi là không thuộc thẩm quyền giải quyết của Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường H.

Gia đình bà nhận thấy hành vi xác nhận của Ủy ban nhân dân phường H không đúng sự thật khách quan, hành vi không giải quyết đơn khiếu nại của bà là không thực hiện đúng chức năng nhiệm vụ của Ủy ban nhân dân trong quá trình giải quyết thủ tục hành chính, giải quyết đơn thư khiếu nại theo Luật Khiếu nại của người dân làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của gia đình bà. Cụ thể: gia đình bà sử dụng thửa đất từ năm 1993, đến năm 1997 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 1279C, tờ bản đồ số 12 (nay là thửa đất số 480, tờ bản đồ số 23 - tài liệu VN2000). Thực tế, ranh giới thửa đất không thay đổi từ khi gia đình bà được cấp, quản lý, sử dụng đến nay. Do đó, không có hành vi lấn chiếm như ý kiến của Ủy ban nhân dân phường H. Diện tích đất đo đạc thực tế là 549,9m² theo hiện trạng sử dụng đất có sự thay đổi (tăng) trong khi ranh giới không thay đổi. Do đó, việc diện tích tăng thêm có thể do sự sai lệch trong quá trình đo đạc trước đây (bằng hình thức thủ công) và hiện nay (đo bằng máy định vị), gia đình

bà cũng không biết được có sự sai số này, bà cũng không thực hiện đo đạc lại diện tích tại thời điểm được cấp Giấy chứng nhận năm 1997 để kiểm tra. Trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00032/QSĐĐ-A6 ngày 02/8/1997 có nội dung “diện tích này có thể thay đổi khi đo đạc địa chính theo tiêu chuẩn quốc gia”. Đây là cơ sở để xác định có sai lệch diện tích trong quá trình đo đạc qua các thời kỳ như đã nêu ở trên. Theo tài liệu bản đồ địa chính bà thu thập được thì thửa đất 480, tờ bản đồ số 23 (tài liệu VN2000) có diện tích 633m², lớn hơn so với diện tích đo đạc thực tế bà đang sử dụng và số liệu diện tích của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (480m²) đã cấp cho gia đình. Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B - chi nhánh thị xã H căn cứ xác nhận không đúng sự thật khách quan của Ủy ban nhân dân phường H ban hành Thông báo số 7156/TB-CNVPĐK ngày 17/7/2023 trả hồ sơ cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng pháp luật, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình bà.

Nay bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố hành vi hành chính của Ủy ban nhân dân phường H, thị xã H về việc xác nhận sự thay đổi đường ranh giới thửa đất kể từ khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nay trong đơn đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 26/6/2023 là không đúng quy định;

- Huỷ Thông báo số 7156/TB-CNVPĐK ngày 17/7/2023 của chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã H;

- Tuyên bố hành vi hành chính của Ủy ban nhân dân thị xã H về việc không thực hiện việc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 480, tờ bản đồ số 23 (bản đồ VN2000) thuộc phường H, thị xã H có diện tích hiện trạng sử dụng 549,9m², đất trồng cây lâu năm khác cho hộ gia đình bà là không đúng quy định;

- Buộc Ủy ban nhân dân thị xã H, tỉnh Bình Định thực hiện việc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 480, tờ bản đồ số 23 (bản đồ VN2000) thuộc phường H, thị xã H, có diện tích hiện trạng sử dụng 549,9m², đất trồng cây lâu năm khác cho hộ gia đình bà theo quy định.

** Người bị kiện:*

- Ủy ban nhân dân thị xã H, tỉnh Bình Định do ông Nguyễn Chí C1 đại diện và Ủy ban nhân dân phường H, thị xã H do ông Lê Văn N4 đại diện thống nhất trình bày: theo hồ sơ địa chính năm 1984: thực hiện Quyết định số 201-CP ngày 01/7/1980 của Hội đồng Chính phủ về việc thống nhất quản lý ruộng đất và tăng cường công tác quản lý ruộng đất trong cả nước, Chỉ thị số 299-TTg ngày 10/11/1980 của Thủ tướng Chính phủ về công tác đo đạc, phân hạng và đăng ký thống kê ruộng đất trong cả nước. Thửa đất bà Nguyễn Thị L khởi kiện được thể hiện tại một phần các thửa đất số 282, tờ bản đồ số 29 (bản đồ năm 1984), tổng

diện tích 240m², loại đất “CDK”, sổ Mục kê ruộng đất không ghi tên chủ sử dụng ruộng đất và một phần thửa đất số 283, tờ bản đồ số 29 (bản đồ năm 1984), tổng diện tích 4.968m², loại đất “T”, sổ Mục kê ruộng đất ghi tên chủ sử dụng ruộng đất: Trần Hùng .

Theo hồ sơ địa chính năm 1997: thửa đất bà Nguyễn Thị L có yêu cầu khởi kiện được thể hiện tại thửa đất số 282, tờ bản đồ số 12 (bản đồ năm 1997), diện tích 184m², loại đất “NĐ”, sổ Mục kê không ghi tên chủ sử dụng đất và thửa đất số 1279C, tờ bản đồ số 12 (bản đồ năm 1997), diện tích 480m², loại đất “M”, sổ Mục kê ghi lên chủ sử dụng đất: Nguyễn Thị L.

Thực hiện Nghị định số 64-CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ về việc ban hành bản quy định về việc giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích sử dụng đất nông nghiệp, ngày 04/01/1995, bà Nguyễn Thị L có đơn đăng ký quyền sử dụng đất tại các thửa đất, trong đó có thửa đất số 1279C, tờ bản đồ số 12 (bản đồ năm 1997), diện tích 480m², loại đất “M”, được Hội đồng đăng ký ruộng đất xã H xét thống nhất đề nghị Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Hoài Nhơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (số vào sổ 00032) tại thửa đất số 1279C, tờ bản đồ số 12 (bản đồ năm 1997), diện tích 480m², loại đất “M” cho hộ bà Nguyễn Thị L (theo T2 Địa chính).

Theo hồ sơ quản lý đất đai hệ tọa độ quốc gia VN-2000: thửa đất số 282, tờ bản đồ số 12 (bản đồ năm 1997) và thửa đất số 1279C, tờ bản đồ số 12 (bản đồ năm 1997), được đo đạc, chỉnh lý nhập thành thửa đất số 480, tờ bản đồ số 23, Sổ Mục kê ghi: Nguyễn Thị L.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 136 của Luật Đất đai số 31/2024/QH15 (có hiệu lực kể từ ngày 01/8/2024) quy định về thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, xác nhận thay đổi đối với trường hợp đăng ký biến động là của chi nhánh Văn phòng Đ. Nay bà Nguyễn Thị L khởi kiện, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B *trình bày*:

1. Về quá trình giải quyết hồ sơ cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của hộ bà Nguyễn Thị L: ngày 02/8/1997, hộ bà Nguyễn Thị L được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Hoài Nhơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp GCN: 00032.QSĐĐ/A8 tại thửa đất số 1279C, tờ bản đồ số 12 (Bản đồ năm 1997) với diện tích 480m² đất màu phường H, thị xã H, tỉnh Bình Định.

Ngày 26/6/2023, chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã H tiếp nhận hồ sơ cấp đổi Giấy chứng nhận của hộ bà Nguyễn Thị L tại thửa đất số 1279C, tờ bản đồ số 12 (Bản đồ năm 1997) thuộc phường H, thị xã H, tỉnh Bình Định.

Qua kiểm tra hồ sơ, chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã H đã phối hợp với Ủy ban nhân dân phường H và chủ sử dụng đất là bà Nguyễn Thị L tiến hành đo đạc kiểm tra thực địa thửa đất nêu trên và đã ghi nhận ý kiến của bà Nguyễn Thị L như sau: "Khoảng năm 1996-1997, có 3 mộ đất đã di dời nơi khác, sau đó bà lấp đất và sử dụng đến nay".

Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã H chuyển hồ sơ đến Ủy ban nhân dân phường H để xác nhận sự thay đổi về đường ranh giới thửa đất kể từ khi cấp Giấy chứng nhận đến nay và được Ủy ban nhân dân phường H xác nhận ngày 03/7/2023 tại Đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất như sau: "Ranh giới sử dụng đất có thay đổi so với ranh giới được cấp GCNQSDĐ năm 1997. Diện tích tăng có 1 phần diện tích thuộc thửa đất số 282, tờ bản đồ số 12 (Bản đồ năm 1997), đất nghĩa địa do Ủy ban nhân dân phường H quản lý".

Trên cơ sở hồ sơ đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận của hộ bà Nguyễn Thị L và xác nhận của Ủy ban nhân dân phường H, ngày 17/7/2023, chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã H đã có Thông báo số 7156/TB-CNVPĐK chuyển trả lại hồ sơ cho hộ bà Nguyễn Thị L.

2. Ý kiến của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh: qua rà soát hồ sơ và quy định của pháp luật đất đai tại thời điểm tiếp nhận hồ sơ cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ bà Nguyễn Thị L, trường hợp của hộ bà Nguyễn Thị L thuộc trường hợp cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích đất tăng thêm so với giấy tờ về quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được quy định tại khoản 2 Điều 2 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.

Theo quy định tại khoản 7 Điều 7 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ T3 (được sửa đổi, bổ sung tại Điều 2 Thông tư số 02/2023/TT-BTNMT ngày 15/5/2023 của Bộ T3) quy định: trường hợp thửa đất gốc hoặc diện tích đất tăng thêm hoặc toàn bộ diện tích của thửa đất gốc và diện tích đất tăng thêm chưa được cấp Giấy chứng nhận thì chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai hoặc Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất chuẩn bị hồ sơ để Phòng Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân cấp huyện ký cấp Giấy chứng nhận. Đối với trường hợp hộ bà Nguyễn Thị L khởi kiện liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích tăng thêm chưa được cấp Giấy chứng nhận thuộc thẩm quyền ký cấp Giấy chứng nhận của Ủy ban nhân dân thị xã H. Vì vậy, Văn phòng Đ đề nghị Tòa án lấy ý kiến của Ủy ban nhân dân thị xã H đối với đề nghị cấp Giấy chứng nhận của hộ bà Nguyễn Thị L theo quy định.

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

- Ông Nguyễn Khoa R *trình bày*: ông là chồng của bà Nguyễn Thị L. Ông thống nhất với toàn bộ lời trình bày và yêu cầu của bà L, ông không trình bày và yêu cầu gì thêm.

- Bà Nguyễn Thị Như Ý *trình bày*: bà là con ruột của bà Nguyễn Thị L. Bà thống nhất với toàn bộ lời trình bày và yêu cầu của bà L, bà không trình bày và yêu cầu gì thêm.

- Tại các bản tự khai, ông Nguyễn Duy N, ông Nguyễn Toại N1, bà Nguyễn Thị Ánh L1 đều thống nhất trình bày: các ông, bà là con ruột của ông Nguyễn Khoa R và bà Nguyễn Thị L. Các ông, bà thống nhất với toàn bộ lời trình bày và yêu cầu của bà L, không trình bày và không yêu cầu gì thêm.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 21/2025/HC-ST ngày 23/9/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 30, Điều 32, Điều 116, Điều 157, Điều 158, khoản 1 và điểm a khoản 2 Điều 193, Điều 194, khoản 1 Điều 358 của Luật Tổ tụng Hành chính; căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về việc quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định chi tiết thi hành Luật Đất đai; Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ T3 quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất; Thông tư 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ T3 (được sửa đổi, bổ sung tại Điều 2 Thông tư số 02/2023/TT-BTNMT ngày 15/5/2023 của Bộ T3; Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/4/2014 của Bộ T3; căn cứ các Điều 12, 14 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 sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L đối với các yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố hành vi hành chính của Ủy ban nhân dân phường H, thị xã H về việc xác nhận sự thay đổi đường ranh giới thửa đất trong đơn đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 26/6/2023 là không đúng quy định;

- Huỷ Thông báo số 7156/TB-CNVPĐK ngày 17/7/2023 của chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã H;

- Tuyên bố hành vi hành chính của Ủy ban nhân dân thị xã H về việc không thực hiện việc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 480, tờ bản đồ số 23 (bản đồ

VN2000) thuộc phường H, thị xã H, có diện tích hiện trạng sử dụng 549,9m², đất trồng cây lâu năm khác cho hộ gia đình bà là không đúng quy định;

- Buộc Ủy ban nhân dân thị xã H, tỉnh Bình Định thực hiện việc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 480, tờ bản đồ số 23 (bản đồ VN2000) thuộc phường H, thị xã H, có diện tích hiện trạng sử dụng 549,9m², đất trồng cây lâu năm khác cho hộ gia đình bà.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 02/10/2025, người khởi kiện bà Nguyễn Thị L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Luật sư Cáp Chiến T gửi luận cứ bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện bà Nguyễn Thị L cho rằng: án sơ thẩm nhận định chưa thực sự khách quan, đánh giá chứng cứ phiến diện dẫn đến tuyên không đúng bản chất vụ án. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị L, sửa bản án sơ thẩm sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà L.

- Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng cho rằng, về phần thủ tục tố tụng ở giai đoạn phúc thẩm đảm bảo đúng quy định pháp luật. Án sơ thẩm xử bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L là có cơ sở, đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của người khởi kiện bà Nguyễn Thị L, giữ nguyên quyết định của Bản án hành chính sơ thẩm số 21/2025/HC-ST ngày 23/9/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Căn cứ các tài liệu trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: người khởi kiện bà Nguyễn Thị L, Luật sư Cáp Chiến T, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người bị kiện Ủy ban nhân dân thị xã H, tỉnh Bình Định và Ủy ban nhân dân phường H, thị xã H đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Người bị kiện Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B có đơn xin vắng mặt. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án. Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 225 của Luật Tố tụng Hành chính, quyết định tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt họ.

[2] Xét kháng cáo của người khởi kiện bà Nguyễn Thị L, Hội đồng xét xử thấy:

[2.1] Về nguồn gốc đất của bà Nguyễn Thị L: thực hiện Nghị định số 64-CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ về việc ban hành bản quy định về việc giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích sử dụng đất nông nghiệp, ngày 04/01/1995, bà Nguyễn Thị L có đơn đăng ký quyền sử dụng đất tại các thửa đất, trong đó có thửa đất số 1279C, tờ bản đồ số 12 (bản đồ năm 1997), diện tích 480m², loại đất "M". Hội đồng đăng ký ruộng đất xã H xét thống nhất đề nghị Ủy ban nhân dân thị xã H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (số vào sổ 00032) thửa đất số 1279C, tờ bản đồ số 12 (bản đồ năm 1997), diện tích 480m², loại đất "M" cho hộ bà Nguyễn Thị L. Năm 1997, Ủy ban nhân dân huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Nguyễn Thị L, trong đó có thửa đất số 1279C. Ngày 26/6/2023, bà L nộp hồ sơ đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1279C, tờ bản đồ số 12 (bản đồ năm 1997), diện tích hiện trạng sử dụng 549,9m² đất trồng cây lâu năm khác thuộc phường H, thị xã H, tỉnh Bình Định tại chi nhánh V thị xã H, tỉnh Bình Định. Như vậy, thửa đất số 1279C tăng diện tích từ 480m² thành diện tích 549,9m²).

Theo hồ sơ địa chính năm 1997, thửa đất bà Nguyễn Thị L yêu cầu cấp đổi thể hiện tại 02 thửa đất, gồm: thửa đất số 282, tờ bản đồ số 12 (bản đồ năm 1997), diện tích 184m², loại đất "NĐ", sổ Mục kê không ghi tên chủ sử dụng đất và thửa đất số 1279C, tờ bản đồ số 12 (bản đồ năm 1997), diện tích 480m², loại đất "M", sổ Mục kê ghi tên chủ sử dụng đất: Nguyễn Thị L. Theo hồ sơ quản lý đất đai hệ tọa độ quốc gia VN-2000 thì thửa đất số 282, tờ bản đồ số 12 (bản đồ năm 1997) và thửa đất số 1279C, tờ bản đồ số 12 (bản đồ năm 1997) được đo đạc, chỉnh lý nhập thành thửa đất số 480, tờ bản đồ số 23, sổ Mục kê ghi: Nguyễn Thị L. Sau khi kiểm tra hồ sơ, chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã H đã phối hợp với Ủy ban nhân dân phường H và chủ sử dụng đất là bà Nguyễn Thị L tiến hành đo đạc kiểm tra thực địa thửa đất nêu trên. Bà Nguyễn Thị L xác nhận: "Khoảng năm 1996-1997, có 3 mộ đất đã di dời nơi khác, sau đó bà lấp đất và sử dụng đến nay". Vì vậy, chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã H chuyển hồ sơ của bà L đến Ủy ban nhân dân phường H để xác nhận sự thay đổi về đường ranh giới thửa đất kể từ khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nay theo biểu mẫu số 10/ĐK/HGD,CN là đúng quy định tại Điều 9 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/4/2014.

Đối chiếu với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà L năm 1997 thì thấy rằng ranh giới đất có sự thay đổi nên ngày 03/7/2023, Ủy ban nhân dân phường H xác nhận tại Đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, với nội dung: "Ranh giới sử dụng đất có thay đổi so với ranh giới được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1997. Diện tích tăng có một phần diện tích thuộc thửa đất số 282, tờ bản đồ số 12 (bản đồ năm 1997), đất nghĩa địa do Ủy ban nhân dân

phường H quản lý”. Xét việc Ủy ban nhân dân phường H, thị xã H xác nhận nội dung nêu trên là đúng thẩm quyền và đúng hiện trạng sử dụng đất của hộ bà L.

[2.2] Tại thời điểm hộ bà Nguyễn Thị L đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất tăng thêm so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp thì hồ sơ của bà L được căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 2 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; khoản 7 Điều 7 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ T3 (được sửa đổi, bổ sung tại Điều 2 Thông tư số 02/2023/TT-BTNMT ngày 15/5/2023 của Bộ T3, nay là Bộ T3). Theo đó, trường hợp thửa đất gốc hoặc diện tích đất tăng thêm hoặc toàn bộ diện tích của thửa đất gốc và diện tích đất tăng thêm chưa được cấp Giấy chứng nhận thì chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai hoặc Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất chuẩn bị hồ sơ để Phòng Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân thị xã H (nay là phường H, tỉnh Gia Lai) ký cấp Giấy chứng nhận đối với diện tích đất tăng thêm. Tuy nhiên, trong quá trình sử dụng đất, hộ bà L đã lấn chiếm thửa đất số 282, tờ bản đồ số 12 (bản đồ năm 1997), diện tích 184m². Do đó, chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã H ban hành Thông báo số 7156/TB-CNVPĐK ngày 17/7/2023 về việc trả hồ sơ đề nghị đổi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ bà Nguyễn Thị L, đồng thời hướng dẫn bà L liên hệ Ủy ban nhân dân phường H để được xem xét, giải quyết theo thẩm quyền đối với phần diện tích đất tăng thêm do lấn đất nghĩa địa là có căn cứ, đúng thẩm quyền, trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Vì vậy, bà L kháng cáo yêu cầu hủy Thông báo số 7156/TB-CNVPĐK nêu trên là không thể chấp nhận.

[2.3] Do phần diện tích đất bà L xin cấp đổi tăng thêm có nguồn gốc do hộ bà L lấn chiếm thửa đất liền kề nên chưa đủ các điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, bà L kháng cáo yêu cầu tuyên bố hành vi hành chính của Ủy ban nhân dân thị xã H, tỉnh Bình Định (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường H, tỉnh Gia Lai) về việc không thực hiện việc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 480, tờ bản đồ số 23 (bản đồ VN2000) có diện tích hiện trạng sử dụng 549,9m² đất trồng cây lâu năm khác và buộc Ủy ban nhân dân thị xã H, tỉnh Bình Định thực hiện việc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 480 nêu trên cho hộ bà L là không có căn cứ chấp nhận.

[3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy Toà án cấp sơ thẩm xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L là có cơ sở, đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, Hội đồng xét xử bác toàn bộ kháng cáo của bà Nguyễn Thị L cũng như luận cứ bảo vệ của Luật sư; chấp nhận đề nghị của đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

[4] Do toàn bộ nội dung kháng cáo không được chấp nhận, lẽ ra bà Nguyễn Thị L phải chịu án phí hành chính phúc thẩm. Nhưng xét, bà L là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên không phải chịu án phí hành chính phúc thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của 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.

[5] Quyết định khác còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên không xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 241 của Luật Tổ tụng Hành chính,

Bác kháng cáo của người khởi kiện bà Nguyễn Thị L, giữ nguyên quyết định Bản án hành chính sơ thẩm số 21/2025/HC-ST ngày 23/9/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

Áp dụng Luật Đất đai năm 2013; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về việc quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định chi tiết thi hành Luật Đất đai; Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ T3 quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất; Thông tư 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ T3 (được sửa đổi, bổ sung tại Điều 2 Thông tư số 02/2023/TT-BTNMT ngày 15/5/2023 của Bộ T3); Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/4/2014 của Bộ T3; điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

Tuyên xử:

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L về việc yêu cầu Tòa giải quyết:

- Tuyên bố hành vi hành chính của Ủy ban nhân dân phường H, thị xã H về việc xác nhận sự thay đổi đường ranh giới thửa đất trong đơn đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 26/6/2023 là không đúng quy định;

- Huỷ Thông báo số 7156/TB-CNVPĐK ngày 17/7/2023 của chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã H về việc trả hồ sơ đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ bà Nguyễn Thị L;

- Tuyên bố hành vi hành chính của Ủy ban nhân dân thị xã H về việc không thực hiện việc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 480, tờ bản đồ số 23 (bản đồ

VN2000) thuộc phường H, thị xã H, có diện tích hiện trạng sử dụng 549,9m², đất trồng cây lâu năm khác cho hộ gia đình bà là không đúng quy định;

- Buộc Ủy ban nhân dân thị xã H, tỉnh Bình Định (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường H, tỉnh Gia Lai) thực hiện việc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 480, tờ bản đồ số 23 (bản đồ VN2000) thuộc phường H, thị xã H, có diện tích hiện trạng sử dụng 549,9m², đất trồng cây lâu năm khác cho hộ gia đình bà.

2. Về án phí: miễn án phí hành chính phúc thẩm cho bà Nguyễn Thị L.

3. Quyết định khác còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện CT và KSXXPT tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Gia Lai;
- VKSND tỉnh Gia Lai;
- THA dân sự tỉnh Gia Lai;
- Đường sự; Luật sư;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

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

Trần Thị Kim Liên