

**TOÀ 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: 44/2025/HC-PT

Ngày: 18/8/2025

V/v: “V/v khiếu kiện quyết định hành
chính trong lĩnh vực quản lý đất đai”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ 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 **Phạm Tồn**
Các Thẩm phán: ông **Đặng Kim Nhân**
 ông **Trần Đức Kiên**

- Thư ký phiên tòa: bà Phạm Thị Thu Ba, Thẩm tra viên 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 tham
gia phiên tòa:** bà Bùi Ngô Ý Nhi, Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 205/2025/TLPT-HC ngày 02 tháng 6 năm 2025 về “*Khiếu kiện Quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*”. Do Bản án hành chính sơ thẩm số 12/2025/HC-ST ngày 26 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 296A/2025/QĐ-PT ngày 04 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

1. *Người khởi kiện:* Bà **Võ Thúy L.** Địa chỉ: **Số A đường A. phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk nay là A A, Phường B, Đắk Lắk.** Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện là ông **Dương Lê S – Văn phòng L2, Đoàn luật sư tỉnh Đ; địa chỉ: 2 Y, phường B, tỉnh Đắk Lắk.** Có mặt.

2. *Người bị kiện:* **Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.** Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là **Ủy ban nhân dân phường B, tỉnh Đắk Lắk.** Vắng mặt

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

- Ông **Phạm Văn L1**. Địa chỉ: **Số A đường A, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk** nay là **A A, Phường B, Đắk Lắk**. Vắng mặt

- **Chi cục thuế thành phố B, tỉnh Đắk Lắk**; Địa chỉ: **Số I đường N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk**. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là **Thuế cơ sở 1 tỉnh Đắk Lắk**; địa chỉ: **Số I đường N, phường B, tỉnh Đắk Lắk**. Vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai **thành phố B**; Địa chỉ: **Số C D, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk**. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là **Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh K**; địa chỉ: **C T, phường T, tỉnh Đắk Lắk**. Vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Trong đơn khởi kiện ngày 17/7/2024 và quá trình tham gia tố tụng, người khởi kiện là bà **Võ Thúy L** trình bày:*

Thửa đất số 60, tờ bản đồ số 7, diện tích 226,6m², tại, **phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk**, của vợ chồng bà, đã được **UBND thành phố B** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 673261, ngày 18/12/2008. Do vợ chồng bà khởi kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, Bản án hành chính phúc thẩm số: 124/2021/HC-PT ngày 18/3/2021 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, đã tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên và tuyên: **UBND thành phố B** có trách nhiệm cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cho vợ chồng bà, đối với thửa đất số 60, tờ bản đồ số 07. Thực hiện bản án nêu trên, vợ chồng bà, làm thủ tục xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đối với thửa đất số 60. Tuy nhiên, tại thời điểm được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2008, vợ chồng bà nợ tiền sử dụng đất, nên khi làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản án, vợ chồng bà xin nộp đủ tiền sử dụng đất; Tại thông báo nghĩa vụ tài chính nộp tiền sử dụng đất số: 16/TB-CCT ngày 21/8/2023 của **Chi cục thuế thành phố B**, vợ chồng bà phải nộp số tiền sử dụng đất, đối với thửa đất số 60, diện tích 246,4m² là 188.078.800đ; Vợ chồng bà đã nộp đủ số tiền nêu trên. Đến ngày 29/9/2023, vợ chồng bà nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI 880847 ngày 27/9/2023, do **UBND thành phố B**, cấp cho vợ chồng bà, đối với thửa đất số 60 nhưng trang 02 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lại ghi nợ tiền sử dụng đất từ ngày 10/12/2008.

Vợ chồng bà đã nộp đủ tiền sử dụng đất, đối với thửa đất số 60 nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cấp cho vợ chồng bà lại ghi nợ tiền sử dụng đất, là trái pháp luật. Vì vậy, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI880847, do **UBND thành phố B**, cấp cho vợ

chồng bà, đối với thửa đất số 60, tờ bản đồ số 07 và buộc UBND thành phố **Buôn Ma T**, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà, đối với thửa đất số 60 theo quy định của pháp luật.

Quá trình tham gia giải quyết vụ án, người bị kiện là UBND thành phố B trình bày:

Ngày 12/8/2008, UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 673261 cho hộ ông **Phạm Văn L1**, đối với thửa đất số 60, tờ bản đồ số 07, diện tích 226,6m², tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk và ghi nợ tiền sử dụng đất. Bản án hành chính phúc thẩm số: 124/2021/HC-PT ngày 18/3/2021 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, đã tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên và tuyên: UBND thành phố B có trách nhiệm cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông **L1**, đối với thửa đất số 60, tờ bản đồ số 07.

Quá trình cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà **Võ Thúy L**: Ngày 21/8/2023, Chi cục thuế thành phố B ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất số: 16/TB-CCT thông báo cho bà **L** phải nộp số tiền 188.078.800đ; Ngày 24/8/2023, bà **L** đã nộp số tiền nêu trên vào ngân sách nhà nước. Tuy nhiên, sau khi kiểm tra lại, xét thấy Thông báo số: 16/TB-CCT có sai sót. Vì thửa đất số 60, với diện tích 226,6m² đã được ghi nợ tiền sử dụng đất từ ngày 10/12/2008. Do đó, hộ bà **L** chỉ thực hiện nghĩa vụ tài chính, đối với phần diện tích tăng thêm là 19,7m²; Ngày 09/7/2023, Chi cục thuế thành phố B ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất số: 19/TB-CCT thay thế Thông báo số: 16/TB-CCT, với số tiền phải nộp là 17.717.700đ (với phần diện tích tăng thêm 19,7m²; trong đó: 18,7m² tại vị trí số 1 và 1,1m² tại vị trí số 02). Đối với phần diện tích 226,6m² đã được ghi nợ tiền sử dụng đất từ ngày 10/12/2008 và hiện nay bà **L** chưa nộp, nên không phát sinh nghĩa vụ tài chính; Ngày 07/9/2023, Chi cục thuế thành phố B ban hành Công văn số 3822, xác định lại nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất đối với thửa đất số 60 và giải thích cho bà **L**, đồng thời yêu cầu bà **L** đến Chi cục thuế thành phố B nhận lại tiền sử dụng đất nộp thừa. Ngày 27/9/2023, UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI 880847 cho hộ bà **L** và ông **L1** đối với thửa đất số 60, tờ bản đồ số 7, diện tích 246,4m² và ghi nợ tiền sử dụng đất đối với diện tích 226,6m² từ ngày 10/12/2008, là đúng với quy định của pháp luật. Việc bà **L** khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không có căn cứ, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Quá trình tham gia giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Chi cục thuế thành phố B trình bày: Ngày 19/7/2023, Chi cục thuế thành phố B nhận được công văn số: 1832/CNBMT- ĐKTK của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B, về việc: Yêu cầu xác định lại nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất đối với thửa đất số 60, tờ bản đồ số 7, của hộ bà **Võ Thúy L**, diện tích phải nộp tiền sử dụng đất là 246,4m², theo giá đất năm 2008; Ngày 21/8/2023, Chi cục thuế thành phố B, ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất

số: 16/TB-CCT, thông báo cho bà **L** phải nộp số tiền 188.078.800đ.

Ngày 29/8/2023 và ngày 05/9/2023, **Chi cục thuế thành phố B**, nhận được công văn số: 2265/CNBMT- ĐKTK và công văn số: 2308/CNBMT- ĐKTK của Chi nhánh **văn phòng đăng ký đất đai thành phố B**, về việc: Yêu cầu xác định nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất đối với diện tích đất tăng thêm 19,7m², thuộc thửa đất số 60 và đề nghị điều chỉnh thông báo nghĩa vụ tài chính. Vì vậy, ngày 07/9/2023, **Chi cục thuế thành phố B**, ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất số: 19/TB-CCT thay thế Thông báo số: 16/TB-CCT, với số tiền phải nộp là 17.717.700đ, đối với diện tích đất tăng thêm.

Quá trình tham gia giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B** trình bày: Thửa đất số 60, tờ bản đồ số 7, của vợ chồng ông **Phạm Văn L1**, bà **Võ Thúy L** được **UBND thành phố B** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 18/12/2008, với diện tích 226,6m² và ghi nợ tiền sử dụng đất từ ngày 10/12/2008; Theo bản án Hành chính phúc thẩm của Tòa án nhân dân Cấp cao tại Đà Nẵng, thì diện tích thửa đất số 60 là 246,4m², nên khi cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đối với thửa đất số 60, với diện tích 246,4m², vợ chồng bà **L** phải thực hiện nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất với diện tích tăng thêm là 19,7m²; Ngày 27/9/2023, **UBND thành phố B** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI 880847 cho hộ bà **L** và ông **L1** đối với thửa đất số 60, tờ bản đồ số 7, diện tích 246,4m² và ghi nợ tiền sử dụng đất đối với diện tích 226,6m² từ ngày 10/12/2008, là đúng với quy định của pháp luật; đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà **L**.

Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông **Phạm Văn L1** trình bày: Ông là chồng bà **Võ Thúy L**; quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 60, tờ bản đồ số 7 là của vợ chồng ông; ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà **L**.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2025/HC-ST ngày 26 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk quyết định:

Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 193 Luật tố tụng Hành chính; khoản 8 Điều 2 Nghị định số: 120/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010 của Chính phủ; điểm a khoản 1 Điều 2 Nghị định số: 79/2019/NĐ-CP ngày 26/10/2019 của Chính phủ; khoản 1 Điều 32 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Bác yêu cầu khởi kiện của bà **Võ Thúy L** về việc: Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 880847 do **UBND thành phố B** cấp cho vợ chồng bà ngày 27/9/2023, đối với thửa đất số 60, tờ bản đồ số 07, diện tích 246,4m², tại **phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk** và buộc **UBND thành phố B**, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà, đối với thửa đất số 60 theo 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 09/4/2025 bà **Võ Thúy L** kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà **L** và hoặc huỷ toàn bộ bản án hành chính sơ thẩm, giao hồ sơ cho Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định pháp luật.

Tại phiên toà, người kháng cáo bà **Võ Thúy L** giữ nguyên nội dung kháng cáo. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện đề nghị HĐXX huỷ bản án sơ thẩm của Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, giao hồ sơ cho Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định pháp luật.

Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của người khởi kiện, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà; căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên toà, trên cơ sở xem xét đầy đủ ý kiến của các bên đương sự; ý kiến về việc giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Thửa đất số 60, tờ bản đồ số 7, tại **phường Thắng Lợi, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk** được **UBND thành phố B** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông **Phạm Văn L1** vào ngày 18/12/2008, với diện tích 226,6m² và ghi nợ tiền sử dụng đất từ ngày 10/12/2008. Tại Bản án hành chính phúc thẩm số 124/2021/HC-PT ngày 18/3/2021, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đã tuyên huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên và tuyên buộc **UBND thành phố B** có trách nhiệm cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông **L1**, đối với thửa đất số 60, tờ bản đồ số 07.

[2]. Ngày 05/4/2023, ông **Phạm Văn L1** và bà **Võ Thúy L** làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đối với thửa đất số 60, tờ bản đồ số 07 với diện tích 246,4m² (diện tích tăng thêm 19,8m²). Tại thời điểm này, ông **L1** và bà **L** chưa thanh toán tiền nợ sử dụng đất đối với diện tích đất 226,6m² thuộc thửa đất số 60. Do có sự nhầm lẫn trong việc xác định nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất đối với thửa số 60 nên Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai **thành phố B** và **Chi cục thuế thành phố B** đã ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất số 16/TB-CCT, thông báo cho bà **L** nộp tiền sử dụng đất, đối với diện tích 246,4m², theo giá đất năm 2008 là 188.078.800đ.

[3]. Ngày 24/8/2023, bà **L** đã nộp số tiền nêu trên vào ngân sách nhà nước. Sau khi kiểm tra và phát hiện sự nhầm lẫn, ngày 07/9/2023, **Chi cục thuế**

thành phố B ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất số: 19/TB-CCT thay thế Thông báo số: 16/TB-CCT với số tiền phải nộp là 17.717.700đ đối với diện tích đất tăng thêm 19,8m² và yêu cầu bà L đến Chi cục thuế thành phố B nhận lại tiền sử dụng đất nộp thừa. Đối với diện tích đất còn lại 226,6m² thuộc thửa đất số 60, ông L1 và bà L còn nợ tiền sử dụng đất từ ngày 10/12/2008, sẽ được thanh toán theo quy định của pháp luật. Do đó, ngày 27/9/2023, UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI 880847 cho hộ bà L, ông L1 đối với thửa đất số 60, tờ bản đồ số 7, diện tích 246,4m² và ghi nợ tiền sử dụng đất đối với diện tích 226,6m² từ ngày 10/12/2008 là đúng với quy định của pháp luật.

Vì vậy, Hội đồng xét xử xét thấy, không có căn cứ để chấp nhận nội dung kháng cáo của Bà Võ Thúy L về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI 880847, do UBND thành phố B cấp cho vợ chồng bà ngày 27/9/2023, đối với thửa đất số 60, tờ bản đồ số 07, diện tích 246,4m² tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk và buộc UBND thành phố B, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà, đối với thửa đất số 60 theo quy định của pháp luật.

[4]. Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Võ Thúy L phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm.

[5]. Những nội dung khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật tổ tụng hành chính năm 2015;

1. Không chấp nhận kháng cáo của người khởi kiện bà Võ Thúy L; giữ nguyên bản án hành chính sơ thẩm số 12/2025/HC-ST ngày 26/3/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

2. Về án phí phúc thẩm: căn cứ khoản 1 Điều 34 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.

Bà Võ Thúy L phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí hành chính phúc thẩm nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000089 ngày 17/4/2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đ).

3. Những nội dung khác của bản án hành chính sơ thẩm số 12/2025/HC-ST ngày 26/3/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện Công tố và KSXX phúc thẩm
tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Phạm Tồn