

TÒA PHÚC THẨM
TOÀ 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: 102/2025/HC-PT

Ngày: 22/8/2025.

V/v khiếu kiện quyết định hành
chính, hành vi hành chính trong lĩnh
vực quản lý đất đai.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA PHÚC THẨM TOÀ 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 **Lê Văn Thường**

ông **Nguyễn Tấn Long**

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

- Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng: ông **Trần Việt Tuấn** - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Toà phúc thẩm Toà án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 181/TLPT-HC ngày 12 tháng 5 năm 2025 về việc “Khiếu kiện quyết định hành chính, hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 23/2025/HC-ST ngày 31/3/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam (nay là Toà án nhân dân thành phố Đà Nẵng) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 237A/2025/QĐ-PT ngày 08 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: ông **Trương Đức N** - sinh năm 1954 và bà **Phan Thị C** - sinh năm 1963.

Cùng địa chỉ: số B đường Q, tổ E, khu N, thị trấn Á, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam (nay là tổ E khu N, xã Đ, thành phố Đà Nẵng). Vắng mặt.

- Người đại diện theo uỷ quyền của người khởi kiện:

+ Bà **Lương Nguyễn Thị S** - sinh năm 2001;

+ Ông **Mai Hoàng V** - sinh năm 2004;

+ Bà **Bùi Dương Thùy T1** - sinh năm 2004;

+ Bà **Phan Thị Thanh T2** - sinh năm 2004.

Cùng địa chỉ: **số C đường N, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng** (văn bản uỷ quyền ngày 01/8/2025). Bà **S** có mặt, ông **V**, bà **T1**, bà **T2** đều vắng mặt.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông **Trương Đức N**, bà **Phan Thị C**: ông **Nguyễn Cao H** - Luật sư của **Công ty L1** thuộc **Đoàn Luật sư thành phố H**; địa chỉ: **số C đường N, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng** (nay là **số C phường H, thành phố Đà Nẵng**). Có mặt.*

2. Người bị kiện:

2.1. **Văn phòng Đ1** (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là **Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đ**).

- *Người đại diện theo uỷ quyền: ông **Trần Văn C1** - Phó Giám đốc **Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đ** (văn bản uỷ quyền số 246/VPĐK-HTCH ngày 15/8/2025). Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.*

2.2. **Ủy ban nhân dân huyện Đ**, tỉnh Quảng Nam (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch **Ủy ban nhân dân xã Đ**, thành phố Đà Nẵng).

- *Người đại diện theo pháp luật: ông **Lê Đỗ Tuấn K**; chức vụ: Chủ tịch **Ủy ban nhân dân xã Đ**, thành phố Đà Nẵng. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.*

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

- Bà **Trương Thị Hồng L** - sinh năm 1986;

- Ông **Huỳnh Hữu H1** - sinh năm 2005;

- Bà **Trương Thị T3** - sinh năm 1988;

- Bà **Trương Thị T4** - sinh năm 1992;

- Anh **Võ Văn Ngọc D** - sinh năm 2014, do bà **Trương Thị T4** (mẹ ruột) đại diện theo pháp luật.

Cùng địa chỉ: **số B đường Q, tổ E, khu N, thị trấn Á, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam** (nay là **tổ E khu N, xã Đ, thành phố Đà Nẵng**). Vắng mặt.

- **Ủy ban nhân dân thị trấn Á, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam** (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là **Ủy ban nhân dân xã Đ**, thành phố Đà Nẵng). Vắng mặt.

4. Người kháng cáo: người khởi kiện ông **Trương Đức N** và bà **Phan Thị C**.

NỘI DUNG VỤ ÁN

* *Người khởi kiện ông **Trương Đức N**, bà **Phan Thị C** và người đại diện theo uỷ quyền của người khởi kiện trình bày:*

Vợ chồng ông **Trương Đức N**, bà **Trương Thị C2** đã quản lý, sử dụng ổn định, không có tranh chấp đối với thửa đất số 04, tờ bản đồ 10, diện tích 264,5m² đất ở tại **khu N, thị trấn Á, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam**. Trên đất có nhà ở xây dựng từ năm 1980 và có tên trong sổ mục kê cũng như tờ bản đồ theo Chỉ thị 299/TTg. Sau đó, khi đo đạc lại theo Nghị định 64-CP năm 1993 thì sổ mục kê và tờ bản đồ năm 1993 lại biến động thành thửa đất số 326, tờ bản đồ 05, chỉ còn diện tích 160m² đất ở (tức biến động giảm 104.5m² đất ở). Như vậy là không phù hợp với thực tế mà vợ, chồng ông **Trương Đức N** đang quản lý, sử dụng. Hiện nay vẫn là 519,8m² đất (tức là biến động tăng thêm chứ không giảm). Từ khi quản lý, sử dụng cho đến nay, hộ ông **Trương Đức N** không nhận chuyển nhượng, tặng cho, hoán đổi hay lấn chiếm,... dẫn đến có sự biến động rất lớn về diện tích đất hàng trăm m², ngoài sai số cho phép khi đo đạc.

Tuy nhiên, do thiếu hiểu biết nên ông, bà chưa làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu. Đến năm 2022, ông **Trương Đức N**, bà **Trương Thị C2** mới lập thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Sau khi có kết quả họp xét duyệt về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất của **Hội** (căn cứ mục 25 của Biên bản họp ngày 13/7/2022; Thông báo số 18/TB-UBND niêm yết công khai các trường hợp đủ điều kiện và không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nhân dân tại **thị trấn Á** kèm theo danh sách; ngày 04/8/2022, **Ủy ban nhân dân thị trấn Á** có Tờ trình số 190/TTr-UBND gửi Ủy ban nhân dân huyện, **Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ** cũng như chi nhánh **Văn phòng Đ2** để đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 14 trường hợp, trong đó có hộ ông **Trương Đức N**). Theo kết quả đo đạc tại Mảnh trích đo chỉnh lý số 04/2023 ngày 20/6/2023 có xác nhận của **Ủy ban nhân dân thị trấn Á** và chi nhánh **Văn phòng Đ2** thì thửa đất này có diện tích là 519,8m² (tức biến động tăng thêm 255,3m² so với đo đạc theo Chỉ thị 299/TTg năm 1980 và tăng thêm 395,8m² so với đo đạc theo Nghị định 64-CP năm 1993).

Sau đó, **Ủy ban nhân dân thị trấn Á** cũng như **Ủy ban M** thị trấn **Ái N1** đều xác nhận “Nguyên nhân tăng 395,8m² do thời điểm đo đạc năm 1993 đo không hết diện tích đang sử dụng, diện tích tăng hộ không lấn chiếm, không nhận chuyển nhượng, không hoán đổi” (căn cứ Giấy xác nhận nguồn gốc đất đang sử dụng ngày 08/9/2023) và “Qua đối chiếu với hồ sơ đang quản lý tại địa phương, thửa đất mà hộ **Trương Đức N** và bà **Phan Thị C** đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu không nằm trong diện tích đất công ích (đất 5%) do **Ủy ban nhân dân thị trấn Á** quản lý” (căn cứ Đơn xin xác nhận đã được **Ủy ban nhân dân thị trấn Á** xác nhận ngày 08/9/2023). Đồng thời, tại Bản mô tả ranh giới mốc giới thửa đất ngày 27/4/2022 để xác định tứ cận khi đo đạc thì **Ủy ban nhân dân thị trấn Á1** cơ quan Nhà nước được giao quản lý thửa đất nghĩa trang liền kề số 309 đã ký (đóng dấu) xác định ranh giới, mốc giới rõ ràng; đã khẳng định không có tranh chấp do lấn chiếm hay chồng lấn ranh giới với đất nghĩa trang.

Ngoài ra, tại Bản đối soát ngày 08/9/2023 thì Ủy ban nhân dân thị trấn Á đã xác định đất hộ ông N “không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch”.

Sau khi ông N, bà C nộp thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo đúng quy định pháp luật thì chi nhánh Văn phòng Đ2 có công văn số 206/VPĐK ngày 28/9/2023 chuyển trả hồ sơ đất đai, trong đó có nội dung “qua kiểm tra hồ sơ địa chính, phần diện tích tăng do hộ ông Trương Đức N sử dụng nằm hoàn toàn trên diện tích đất NTD thuộc thửa 309, TĐĐ 05 do Ủy ban nhân dân thị trấn Á quản lý”.

Không đồng ý với công văn số 206/VPĐK nêu trên, ông Trương Đức N, bà Phan Thị C làm đơn khiếu nại. Ngày 20/3/2024, Văn phòng Đ1 có Thông báo số 313/TB-VPĐK về việc không thụ lý giải quyết khiếu nại của ông Trương Đức N, bà Phan Thị C.

Ngày 08/4/2024, ông Trương Đức N tiếp tục gửi Đơn khiếu nại lần 2 (đề ngày 05/4/2024) đến Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q và một số cơ quan có thẩm quyền liên quan nhưng quá thời hạn 10 ngày theo quy định tại các Điều 36, 37 của Luật Khiếu nại năm 2011 và Điều 16 Nghị định 124/2020/NĐ-CP mà ông Trương Đức N không nhận được bất cứ phản hồi nào từ cơ quan có thẩm quyền giải quyết khiếu nại (lần 2).

Vì vậy, ông Trương Đức N, bà Phan Thị C khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy công văn số 206/VPĐK ngày 28/9/2023 của chi nhánh Văn phòng Đ2 về việc chuyển trả hồ sơ đất đai;

- Hủy Thông báo số 313/TB-VPĐK ngày 20/3/2024 của Văn phòng Đ1 về việc không thụ lý giải quyết khiếu nại;

- Buộc Văn phòng Đ1 và Ủy ban nhân dân huyện Đ tiếp nhận hồ sơ và thực hiện thủ tục cấp 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 326, tờ bản đồ số 05, diện tích 519,8m² là đất ở tại khu N, thị trấn Á, huyện Đ cho hộ ông Trương Đức N.

Sau khi Tòa án thụ lý vụ án thì ngày 08/8/2024, chi nhánh Văn phòng Đ2 đã có Thông báo số 02/TB-CNĐL, trong đó có nội dung: hủy công văn số 206/VPĐK ngày 28/9/2023 của chi nhánh Văn phòng Đ2 và đề nghị ông Trương Đức N và bà Phan Thị C liên hệ Ủy ban nhân dân thị trấn Á để được hướng dẫn thực hiện thủ tục đăng ký đất đai theo quy định. Ngày 20/8/2024, hộ ông Trương Đức N, Phan Thị C nộp lại hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất nêu trên (theo giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả mã số H47-32-240820-2058 ngày 20/8/2024 của Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả Ủy ban nhân dân huyện Đ thể hiện thời gian hẹn trả kết quả hồ sơ 04/10/2024).

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện rút yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu: hủy công văn số

206/VPĐK ngày 28/9/2023 của chi nhánh **Văn phòng Đ2** về việc chuyển trả hồ sơ đất đai; hủy Thông báo số 313/TB-VPĐK ngày 20/3/2024 của **Văn phòng Đ1** về việc không thụ lý giải quyết khiếu nại và thay đổi yêu cầu khởi kiện: buộc **Ủy ban nhân dân huyện Đ** giải quyết hồ sơ và cấp một thửa đất trong một 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 326, tờ bản đồ số 05, diện tích 519,8m² đất là đất ở tại **khu N, thị trấn Á, huyện Đ** cho hộ ông **Trương Đức N** (mà không tách thành hai thửa riêng biệt).

** Người bị kiện:*

- **Văn phòng Đ1** trình bày: ngày 19/9/2023, chi nhánh **Văn phòng Đ2** tiếp nhận hồ sơ đăng ký biến động của ông **Trương Đức N** và bà **Phan Thị C** về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu tại thửa đất số 326, tờ bản đồ số 05. Qua kết quả kiểm tra hồ sơ, ngày 28/9/2023, chi nhánh **Văn phòng Đ2** có công văn số 206/VPĐK về việc chuyển trả hồ sơ đất đai cho ông **Trương Đức N** và bà **Phan Thị C**.

Ngày 12/3/2024, ông **Trương Đức N** và bà **Phan Thị C** có đơn khiếu nại gửi đến **Văn phòng Đ1** khiếu nại hành vi hành chính theo công văn số 206/VPĐK ngày 28/9/2024 của chi nhánh **Văn phòng Đ2**. Sau khi xem xét nội dung đơn khiếu nại của ông **Trương Đức N** và bà **Phan Thị C**, căn cứ quy định tại khoản 6 Điều 11 của Luật Khiếu nại năm 2011, **Văn phòng Đ1** đã có Thông báo số 313/TB-VPĐKĐĐ ngày 20/3/2024 về việc không thụ lý giải quyết khiếu nại là đảm bảo quy định.

Ngày 08/8/2024, chi nhánh **Văn phòng Đ2** đã có Thông báo số 02/TB-CNĐL, trong đó có nội dung: hủy công văn số 206/VPĐK ngày 28/9/2023 của chi nhánh **Văn phòng Đ2** và đề nghị ông **Trương Đức N** và bà **Phan Thị C** liên hệ **Ủy ban nhân dân thị trấn Á** để được hướng dẫn thực hiện thủ tục đăng ký đất đai theo quy định.

Vì vậy, **Văn phòng Đ1** đề nghị Toà án giải quyết theo quy định pháp luật.

- **Ủy ban nhân dân huyện Đ** trình bày:

+ Về nguồn gốc sử dụng đất: theo hồ sơ địa chính được xác lập theo Nghị định 64-CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ, thể hiện thửa đất số 326, tờ bản đồ số 05, có diện tích 160m², loại đất thổ cư, người kê khai đăng ký là ông **Trương Đức N** và bà **Phan Thị C**.

Theo hồ sơ 60-CP được xác lập năm 2001, thửa số 04, tờ bản đồ số 10, diện tích 264,5m². Trên cơ sở đó nguồn gốc sử dụng ổn định trước ngày 15/10/1993 là thửa số 326, tờ bản đồ số 05, diện tích 160m² là hồ sơ pháp lý đã được công nhận làm cơ sở để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hiện nay, ông **Trương Đức N** và bà **Phan Thị C** đăng ký đo đạc lại thửa đất số 326, tờ bản đồ số 05, với diện tích 519,8m², tăng 359,8m² so với diện tích thửa đất gốc xác lập theo Nghị định 64-CP; vị trí tăng nằm trên thửa 309, tờ bản đồ số 05, loại đất nghĩa địa do **Ủy ban nhân dân thị trấn Á** quản lý.

+ Hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hiện trạng của Ủy ban nhân dân thị trấn Á:

Việc Ủy ban nhân dân thị trấn Á xác lập hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 326, tờ bản đồ số 05, diện tích 519,8m² là chưa đảm bảo cơ sở pháp lý, bởi:

Theo hồ sơ địa chính được xác lập theo Nghị định 64-CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ, ông Trương Đức N và bà Phan Thị C kê khai, đăng ký và sử dụng thửa đất số 326, tờ bản đồ số 05, có diện tích 160m², loại đất thổ cư. Diện tích đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tăng 359,8m² so với diện tích thửa đất gốc xác lập theo Nghị định 64-CP; vị trí tăng nằm trên thửa 309, tờ bản đồ số 05, loại đất nghĩa địa do Ủy ban nhân dân thị trấn Á quản lý. Ủy ban nhân dân huyện Đ thống nhất giải quyết cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 326, tờ bản đồ số 05, có diện tích 160m², loại đất ở đô thị. Đối với phần diện tích 359,8m² nằm trên một phần thửa đất số 309, tờ bản đồ số 05, do Ủy ban nhân dân thị trấn quản lý, đề nghị Ủy ban nhân dân thị trấn Á xác định lại nguồn gốc sử dụng (Nhà nước giao, khai hoang, lấn chiếm,...), sự phù hợp quy hoạch chung của thị trấn Á và quy hoạch sử dụng đất của huyện đến năm 2030 để xác lập hồ sơ kê khai, đăng ký và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hiện trạng cho thửa mới riêng biệt (nếu đủ điều kiện).

Tại phiên tòa sơ thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện thống nhất thực hiện trình tự, thủ tục 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 264,5m², thửa đất số 326, tờ bản đồ số 05 (thửa đất số 04, tờ bản đồ số 10 theo hồ sơ 60-CP), tại khu N, thị trấn Á, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam cho hộ ông Trương Đức N theo đúng quy định của pháp luật.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 23/2025/HC-ST ngày 31/3/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam (nay là Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng) đã quyết định:

1. Căn cứ các Điều 143, 165, 173 của Luật Tổ tụng Hành chính năm 2015, đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của ông Trương Đức N và bà Phan Thị C về việc yêu cầu: hủy công văn số 206/VPĐK ngày 28/9/2023 của chi nhánh Văn phòng Đ2 về việc chuyển trả hồ sơ đất đai; hủy Thông báo số 313/TB-VPĐK ngày 20/3/2024 của Văn phòng Đ1 về việc không thụ lý giải quyết khiếu nại.

2. Căn cứ các Điều 3, 30, 32, 115, 116, 158, điểm b khoản 2 Điều 193, các Điều 348, 358 của Luật Tổ tụng Hành chính năm 2015; Điều 98 của Luật Đất đai 2013; Điều 135 của Luật Đất đai năm 2024; 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; Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ quy định về điều tra cơ bản đất đai, đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai; 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. Xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông **Trương Đức N** và bà **Phan Thị C**:

Buộc **Ủy ban nhân dân huyện Đ** thực hiện trình tự, thủ tục 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 264,5m², thửa đất số 326, tờ bản đồ số 05 (theo hồ sơ 60-CP là thửa đất số 04, tờ bản đồ số 10), tại **khu N, thị trấn Á, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam** cho hộ ông **Trương Đức N** theo đúng quy định của pháp luật.

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 14/4/2025, người khởi kiện ông **Trương Đức N** và bà **Phan Thị C** kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm vì cho rằng: diện tích 264,5m² đất ở là đo đạc theo Chỉ thị 299 nhưng công văn số 6481 của **Ủy ban nhân dân huyện Đ** cho rằng theo hồ sơ Nghị định 60-CP (năm 1994) đo đạc năm 2001, các cơ quan có thẩm quyền thừa nhận diện tích 160m² đất ở có nguồn gốc ổn định trước ngày 15/10/1993, thực tế sử dụng 519,8m² đất là một thửa, có tài sản trên đất nên không thể cấp hai thửa riêng biệt. Ông **N** đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng: buộc **Ủy ban nhân dân huyện Đ** chỉ cấp một Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 326, tờ bản đồ số 05, diện tích 519,8m² đất ở cho ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện theo uỷ quyền của người khởi kiện là bà **Lương Nguyễn Thị S** giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo của ông **Trương Đức N**, bà **Phan Thị C**.

- Luật sư **Nguyễn Cao H** cho rằng thửa đất được đo đạc theo Chỉ thị 299, các cơ quan có thẩm quyền đều khẳng định hộ ông **Trương Đức N** sử dụng đất ổn định trước ngày 15/10/1993, phù hợp quy hoạch, không lấn chiếm đất nghĩa địa và diện tích đất này là chung một thửa. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của người khởi kiện, sửa bản án sơ thẩm.

- 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. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của người khởi kiện ông **Trương Đức N** và bà **Phan Thị C**, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA 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] Xét nội dung kháng cáo của người khởi kiện ông **Trương Đức N** và bà **Phan Thị C**, Hội đồng xét xử thấy:

[1.1] Quá trình Toà án giải quyết vụ án, ngày 08/8/2024, chi nhánh Văn phòng Đ2 có Thông báo số 02/TB-CNĐL với nội dung: hủy công văn số 206/VPĐK ngày 28/9/2023 của chi nhánh Văn phòng Đ2 và đề nghị ông Trương Đức N, bà Phan Thị C liên hệ Ủy ban nhân dân thị trấn Á để được hướng dẫn thực hiện thủ tục đăng ký đất đai theo quy định. Ông Trương Đức N và bà Phan Thị C nộp hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào ngày 20/8/2024 (do người đại diện theo uỷ quyền nộp), thời gian hẹn trả kết quả hồ sơ ngày 04/10/2024. Tuy nhiên, đến nay ông Trương Đức N và bà Phan Thị C chưa nhận được kết quả giải quyết hồ sơ nêu trên. Như vậy, việc Ủy ban nhân dân huyện Đ chưa giải quyết hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Trương Đức N, bà Phan Thị C là không đúng quy định tại điểm a khoản 2 Điều 61 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số Điều của Luật Đất đai, được sửa đổi bởi khoản 40 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; khoản 1 Điều 22 Nghị định 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ quy định về điều tra cơ bản đất đai, đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai; quy trình nội bộ số 21/Sở TNMT/cấp huyện được ban hành kèm theo Quyết định số 1389/QĐ-UBND ngày 24/5/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Q quy định về quy trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu, ảnh hưởng đến quyền lợi của hộ gia đình ông N, bà C.

[1.2] Về hồ sơ kê khai, đăng ký; thời điểm, tính hợp pháp và quá trình sử dụng đất của ông Trương Đức N, bà Phan Thị C: căn cứ hồ sơ địa chính được xác lập theo Nghị định 64-CP, ông Trương Đức N kê khai, đăng ký thửa đất số 326, tờ bản đồ số 05, diện tích 160m² đất, loại đất thổ cư. Theo hồ sơ 60-CP được xác lập năm 2001, ông Trương Đức N kê khai đăng ký thửa đất số 04, tờ bản đồ số 10, diện tích 264,5m² đất, loại đất (T). Theo lời khai của chủ sử dụng đất liên kê (tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 22/11/2024) thì gia đình ông Trương Đức N, bà Phan Thị C sử dụng thửa đất này từ trước năm 1975, quá trình sử dụng ổn định, không lấn chiếm, không coi nới, không có tranh chấp. Theo xác nhận của Ủy ban nhân dân thị trấn Á ngày 08/9/2023 về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất của hộ ông Trương Đức N vào đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông Trương Đức N, bà Phan Thị C thể hiện: “Nội dung kê khai so với hiện trạng: đúng theo hiện trạng sử dụng đất. Nguồn gốc sử dụng đất: thửa đất có nhà ở của hộ ông Trương Đức N và bà Phan Thị C sử dụng trước 15/10/1993, có tên trong sổ mục kê, bản đồ, sử dụng ổn định, không tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất. Theo hồ sơ địa chính tại tờ bản đồ 05, thửa đất số 326, diện tích: 160m², loại đất: thổ cư. Theo đo đạc thực tế tại: tờ bản đồ số 05, thửa đất số 326, diện tích 519,8m², tăng 359,8m². Nguyên nhân tăng do thời điểm đo đạc năm 1993 đo không hết diện tích hộ đang sử dụng, diện tích tăng hộ không lấn chiếm,

không nhận chuyển nhượng, không hoán đổi. Hội đồng thống nhất đề nghị cấp: 519,8m², trong đó 160m² đất ở đô thị, 359,8m² đất cây lâu năm không có nguồn gốc từ vườn....”.

Theo Biên bản xác minh ngày 22/11/2024 của Tòa án cấp sơ thẩm thể hiện: “Đối với việc xác nhận của Ủy ban nhân dân thị trấn Á tại Đơn đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông Trương Đức N: Ủy ban nhân dân thị trấn Á căn cứ vào Phiếu lấy ý kiến khu dân cư ngày 08/7/2022, Biên bản họp Hội đồng tư vấn đất đai thị trấn Á ngày 13/7/2022 và hồ sơ địa chính đối với thửa đất số 326, tờ bản đồ số 05 tại khu N, thị trấn Á, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam giải quyết theo Điều 100 Luật Đất đai 2013”.

Tuy nhiên, theo Biên bản họp Hội đồng tư vấn đất đai thị trấn ngày 13/7/2022 (có sự tham gia của ông Hứa Văn H2 - Chủ tịch UBND thị trấn Á, ông Trương N2 - cán bộ địa chính) thể hiện: “...Nguồn gốc: thửa đất có nhà ở sử dụng trước 15/10/1993 có tên trong sổ mục kê, bản đồ. Đo đạc thực tế thửa đất số 326, tờ bản đồ số 05, diện tích 519,8m². Nguyên nhân tăng do xác định lại ranh giới và sử dụng một phần diện tích thửa đất số 309, tờ bản đồ số 05...”. Theo xác nhận của Ủy ban nhân dân thị trấn Á tại Đơn đề nghị về việc xác nhận nguồn gốc đất ngày 19/12/2024 của ông Trương Đức N và bà Phan Thị C thể hiện: “nguồn gốc sử dụng diện tích 359,8m² (trong tổng diện tích 519,8m²) đất tăng thêm là do ông N, bà C khai hoang, quản lý sử dụng từ trước ngày 15/10/1993. Đối với đất nghĩa địa, Nhà nước đã xây dựng tường rào kiên cố trước năm 2014 để phân chia ranh giới, không lấn chiếm đất nghĩa địa thuộc thửa đất số 309, tờ bản đồ số 05 do UBND thị trấn quản lý”. Như vậy, việc xác nhận của UBND thị trấn Á tại Đơn đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông Trương Đức N, bà Phan Thị C và Đ đề nghị về việc xác nhận nguồn gốc đất ngày 19/12/2024 của ông Trương Đức N và bà Phan Thị C chưa thống nhất; đồng thời chưa phù hợp với Biên bản họp Hội đồng tư vấn đất đai thị trấn ngày 13/7/2022 (Biên bản họp xét nguồn gốc đất và thời điểm sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn thị trấn Á ngày 13/7/2022).

[1.3] Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 22/11/2024 thể hiện: thửa đất số 326, tờ bản đồ số 05 tại khu N, thị trấn Á, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam có: 01 tường rào xây gạch xi măng do Nhà nước xây dựng để làm ranh giới thửa đất giữa ông Trương Đức N, bà Phan Thị C sử dụng quản lý với phần đất nghĩa địa; 01 gốc cây xoài vanh khoảng 60cm, theo ông N khai cây xoài này được trồng cách đây khoảng 40 năm; 01 cây mận đã có quả; 01 cây mít đã có quả, khoảng 15 năm tuổi; 01 cây cau đã có quả, khoảng 20 năm tuổi; 01 cây đu đủ đã có quả; 02 bụi chuối; 01 bụi tre khoảng 35 năm tuổi; 01 ngôi mộ tộc Trương của ông N khoảng 40 năm tuổi; 01 chuồng heo được xây dựng khoảng 10 năm; 01 ngôi nhà cấp 4 và công trình kiến trúc được xây dựng từ trước năm 1975, được sửa chữa lại từ năm 2012.

Theo Mệnh trích đo địa chính số 04-2023 ngày 20/6/2023 và Trích lục mệnh trích đo chỉnh lý số 89/TL-CNVPĐK ngày 22/11/2024 thể hiện: “thửa đất số 326, tờ bản đồ số 05, diện tích 160m², loại đất thổ cư, đăng ký kê khai trong sổ mục kê là **Trương Đức N**. Hiện nay hộ ông **Trương Đức N** sử dụng vào mục đích xây dựng nhà ở. Diện tích đo đạc hiện trạng thửa đất là 519,8m², tăng 359,8m² so với hồ sơ địa chính do sử dụng một phần thửa đất 309, loại đất NTD do **UBND thị trấn Á** quản lý. Diện tích thửa đất tăng 359,8m². Diện tích tăng 359,8m² chưa được cơ quan có thẩm quyền công nhận”. Khi nhận Mệnh trích đo địa chính số 04-2023 ngày 20/6/2023 và Trích lục mệnh trích đo chỉnh lý số 89/TL-CNVPĐK ngày 22/11/2024, người khởi kiện không có ý kiến gì. Như vậy, có cơ sở khẳng định diện tích 519,8m² đất mà ông **Trương Đức N** và bà **Phan Thị C** đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc hai thửa đất khác nhau.

[1.4] Theo Biên bản xác minh ngày 22/11/2024 của Tòa án cấp sơ thẩm thể hiện: “... sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng: mục đích sử dụng đất theo hồ sơ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất ở địa phương đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt đối với thửa đất số 326, tờ bản đồ số 05 tại **khu N, thị trấn Á, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam**: theo Quyết định số 2222/QĐ-UB ngày 17/10/2023 của **UBND tỉnh Q** về phê duyệt và ban hành quy định quản lý kèm theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung **thị trấn Á, huyện Đ** giai đoạn đến năm 2030 thì thửa đất số 326, tờ bản đồ số 05 tại **khu N, thị trấn Á, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam** nằm trên đường quy hoạch đường 27mét. Tại thời điểm họp của Hội đồng tư vấn đất đai khu vực này là khu dân cư...”. Theo các tài liệu, chứng cứ do người bị kiện cung cấp thì: theo sơ đồ chồng ghép thửa đất số 326, tờ bản đồ số 05 theo diện tích đo đạc thực tế vào bản đồ quy hoạch sử dụng đất huyện đến năm 2030 được **UBND tỉnh Q** phê duyệt tại Quyết định số 676/QĐ-UBND ngày 05/4/2023 thì qua đối chiếu bản đồ quy hoạch thửa đất số 326, tờ bản đồ số 05 theo hiện trạng thực tế sử dụng có khoảng 381,87m² đất nằm trong quy hoạch dự án khu dân cư trước Trung tâm Hành chính huyện do Ban Quản lý dự án và trật tự xây dựng huyện làm chủ đầu tư, có khoảng 43,05m² đất nằm trong quy hoạch Nhà máy nước Ái Nghĩa do phòng Kinh tế - Hạ tầng và Đô thị làm chủ đầu tư (phần chồng lấn quy hoạch nằm trong phần diện tích tăng thêm so với hồ sơ địa chính theo Nghị định 64-CP); theo sơ đồ chồng ghép thửa đất số 326, tờ bản đồ số 05 theo diện tích đo đạc thực tế vào bản đồ điều chỉnh quy hoạch chung **thị trấn Á** đến năm 2030 được **UBND tỉnh Q** phê duyệt tại Quyết định số 2222/QĐ-UBND ngày 17/10/2023 thì qua đối chiếu bản đồ quy hoạch thửa đất số 326, tờ bản đồ số 05 theo hiện trạng thực tế sử dụng có khoảng 502,6m² đất nằm trong quy hoạch dự án mở rộng đường ĐT 609B và có khoảng 17,2m² đất nằm trong quy hoạch đất hỗn hợp. Phần chồng lấn quy hoạch dự án nằm trong phần diện tích tăng thêm so với hồ sơ địa chính theo Nghị định 64-CP).

[1.5] Xét ông **Trương Đức N** và bà **Phan Thị C** nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, đã quá thời hạn theo quy định nhưng chưa được giải quyết nên ông, bà khởi

kiện buộc Ủy ban nhân dân huyện Đ thực hiện trình tự, thủ tục giải quyết cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ ông Trương Đức N theo đúng quy định của pháp luật, là có cơ sở. Mặc dù ông Trương Đức N và bà Phan Thị C có kê khai, đăng ký, sử dụng thửa đất số 326, tờ bản đồ số 05 theo hồ sơ 64-CP (thửa đất số 04, tờ bản đồ số 10 theo hồ sơ 60-CP) tại khu N, thị trấn Á, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam từ trước ngày 15/10/1993; không có tranh chấp; trên thửa đất có nhà ở được xây dựng trước ngày 15/10/1993 nhưng diện tích 519,8m² đất là thuộc hai thửa đất khác nhau. Mặt khác, đơn của ông N và bà C xin cấp diện tích 519,8m² đất (160m² đất ở đô thị, 359,8m² đất cây lâu năm không có nguồn gốc từ vườn) và đơn khởi kiện ông N, bà C cũng chỉ yêu cầu Tòa án buộc Ủy ban nhân dân huyện Đ giải quyết hồ sơ và cấp một thửa đất trong một 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 326, tờ bản đồ số 05, diện tích 519,8m² là đất ở tại khu N, thị trấn Á, huyện Đ cho hộ ông N, mà không tách thành hai thửa riêng biệt.

[2] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy Tòa án cấp sơ thẩm xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trương Đức N và bà Phan Thị C, buộc Ủy ban nhân dân huyện Đ thực hiện trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 264,5m² đất tại thửa đất số 326 cho hộ ông N theo đúng quy định của pháp luật là có căn cứ. Vì vậy, Hội đồng xét xử bác kháng cáo của ông N, bà C cũng như lời 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.

[3] Do toàn bộ nội dung kháng cáo không được chấp nhận, lẽ ra ông Trương Đức N và bà Phan Thị C phải chịu án phí hành chính phúc thẩm. Nhưng xét, ông N, bà C đều 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.

[4] Các 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 ông Trương Đức N và bà Phan Thị C; giữ nguyên quyết định của Bản án hành chính sơ thẩm số 23/2025/HC-ST ngày 31/3/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam (nay là Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng).

1. Áp dụng Điều 98 của Luật Đất đai 2013; Điều 135 của Luật Đất đai năm 2024; 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; Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ quy định về điều tra cơ bản đất đai, đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai; 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: chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông **Trương Đức N** và bà **Phan Thị C**:

Buộc **Ủy ban nhân dân huyện Đ** (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch **Ủy ban nhân dân xã Đ**, thành phố Đà Nẵng) thực hiện trình tự, thủ tục 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 264,5m² đất, thửa đất số 326, tờ bản đồ số 05 (theo hồ sơ 60-CP là thửa đất số 04, tờ bản đồ số 10), tại **khu N, thị trấn Á, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam (nay là khu N, xã Đ, thành phố Đà Nẵng)** cho hộ ông **Trương Đức N** theo đúng quy định của pháp luật.

2. Về án phí: miễn án phí hành chính phúc thẩm cho ông **Trương Đức N** và bà **Phan Thị C**.

3. Các 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 Tp. Đà Nẵng;
- VKSND Tp. Đà Nẵng;
- THADS Tp. Đà Nẵng;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

Trần Thị Kim Liên