

Bản án số: **301/2025/HC-PT**

Ngày 16/6/2025

*V/v “Khiếu kiện yêu cầu hủy quyết
định hành chính”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Phạm Văn Hợp**

Các Thẩm phán: Ông **Lê Văn Thường**

Ông **Phạm Tồn**

- Thư ký phiên tòa: ông **Phạm Minh Hoàng**, Thư ký Tòa án cấp cao tại Đà Nẵng.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên
tòa:** Ông **Phạm Tấn Ánh** - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 6 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 387/2024/TLPT-HC ngày 31 tháng 10 năm 2024 về việc “Khiếu kiện yêu cầu hủy quyết định hành chính”. Do Bản án hành chính sơ thẩm số 18/2024/HC-ST ngày 26/8/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1646/2025/QĐ-PT ngày 04 tháng 6 năm 2025, giữa các đương sự:

- Người khởi kiện:

+ Ông **Nguyễn Huy C**, sinh năm 1965 và bà **Hoàng Thị N**, sinh năm 1965. Có cùng địa chỉ cư trú tại: **A M, phường T, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế; (Nay là phường T, Quận P, thành phố H)** (vắng mặt).

+ Ông **Văn Viết N1**, sinh năm 1977 và bà **Ngô Thị Thu H**, sinh năm 1978. Địa chỉ: **B kiết B Bà T, phường X, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế; (nay là phường X, Quận T, thành phố H)** (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện:

+ Bà **Lê Thị Quỳnh N2**, sinh năm 1993. Địa chỉ: **Lô O đường A khu đô thị A, phường A, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế; (nay là phường A, Quận T, thành phố H)** (đơn xin xét xử vắng mặt).

+ Bà **Nguyễn Thị P**, sinh năm 2000. Địa chỉ: **Thôn D, xã T, huyện N, tỉnh Thừa Thiên Huế**; (nay là **huyện P, thành phố H**) (có mặt).

- Người bị kiện: **Ủy ban nhân dân thành phố H**, tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là **Ủy ban nhân dân quận T, thành phố H**).

Người đại diện theo pháp luật: ông **Nguyễn Đình B** – Chức vụ: Quyền Chủ tịch **Ủy ban nhân dân quận T, thành phố H**. Vắng mặt.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: **Ủy ban nhân dân phường A, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế** (nay là **Ủy ban nhân dân phường A, quận T, thành phố H**).

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Lê Thanh Đ** – Chức vụ: Chủ tịch **Ủy ban nhân dân phường A, quận T, thành phố H**. Vắng mặt

Do có kháng cáo của người khởi kiện các ông bà: **Nguyễn Huy C, Hoàng Thị N, Văn Viết N1, Ngô Thị Thu H** và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện đề ngày 09/06/2023, các tài liệu chứng cứ kèm theo và tại phiên tòa, người khởi kiện trình bày:

Các ông bà **Nguyễn Huy C, Hoàng Thị N, Văn Viết N1, Ngô Thị Thu H** là đồng chủ quyền sử dụng tại thửa đất số 359, tờ bản đồ số 22, diện tích: 805,6m², tọa lạc tại: **Tổ D, khu V, phường A, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế**. Nguồn gốc của thửa đất số 359, tờ bản đồ số 22 là của bà **Nguyễn Thị B1**. Năm 2013, bà **Nguyễn Thị B1** được **Ủy ban nhân dân thành phố H** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 359, tờ bản đồ số 22, diện tích: 805,6m², tọa lạc tại **tổ D, khu V, phường A, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế**. Ngày 18/01/2016, bà **Nguyễn Thị B1** đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất nêu trên cho những người khởi kiện. Ngày 29/02/2016, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất **thành phố H** đã cập nhật biến động chủ sử dụng mới là các ông, bà **Nguyễn Huy C, Hoàng Thị N, Văn Viết N1, Ngô Thị Thu H**.

Sau đó, những người khởi kiện nộp hồ sơ gửi đến Trung tâm hành chính công **thành phố H** xin chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở tại thửa đất 359, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại **ô D, khu V, phường A, thành phố H**. Ngày 15/7/2016, **Ủy ban nhân dân thành phố H** ký ban hành Quyết định số 4995/QĐ-UBND cho phép những người khởi kiện được chuyển đổi mục đích sử dụng đất diện tích 450m² đất nông nghiệp để sử dụng vào mục đích đất ở tại đô thị tại thửa đất số 359, tờ bản đồ số 22. Diện tích sau khi chuyển đổi mục đích sử dụng đất: 450m² đất ở, thời hạn sử dụng lâu dài và 355,6m² đất nông nghiệp, thời hạn sử dụng đến ngày 01/10/2033. Sau khi tiếp nhận hồ sơ, **Phòng Tài nguyên và Môi trường Thành phố H** đã thẩm tra hồ sơ, xác minh thực địa, thẩm định nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất; hướng dẫn người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật. Ngày 08/7/2016, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường **thành phố H** có Tờ trình số 303/TT-

PTN&MT đề nghị ban hành quyết định cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Ngày 15/7/2016, Ủy ban nhân dân thành phố H ký ban hành Quyết định số 4995/QĐ-UBND cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Sau khi có Quyết định số 4995/UBND ngày 15/7/2016, những người khởi kiện đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo thông báo của Chi cục Thuế thành phố H. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H đã cập nhật nội dung chuyển đổi mục đích sử dụng đất trên Giấy chứng nhận vào ngày 25/8/2016 theo hồ sơ số 000595, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính theo quy định của pháp luật.

Sau khi được chuyển đổi mục đích sử dụng đất, người khởi kiện đã lập thủ tục, nộp hồ sơ xin phép Ủy ban nhân dân Thành phố H xin hiến đất mở đường để đầu nối ra lối đi đường N, phường A, thành phố H. Hồ sơ đã được Ủy ban nhân dân thành phố H xem xét, chấp thuận và đồng ý cho hiến đất mở đường, thu hồi diện tích 270m² đất để làm lối đi ra đường N.

Ngày 13 tháng 12 năm 2019, người khởi kiện được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 417556, thuộc thửa đất số 359, tờ bản đồ số 22, diện tích: 535,6m², đất ở: 450m², đất nông nghiệp: 85,6m², địa chỉ: Tổ A, khu V, phường A, thành phố H (trong đó diện tích đất đã thu hồi để mở đường là 270m²). Sau khi hiến đất mở đường, thửa đất nêu trên người khởi kiện vẫn sử dụng ổn định, liên tục từ đó cho đến nay, không có tranh chấp, chúng tôi không nhận được bất kỳ ý kiến hay văn bản nào về việc hạn chế quyền sử dụng đất tại thửa đất nêu trên.

Ngày 18/01/2023, Ủy ban nhân dân thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế đã ban hành Quyết định số 295/QĐ-UBND về việc hủy bỏ Quyết định số 4995/QĐ-UBND ngày 15/7/2016 của Ủy ban nhân dân thành phố H về việc cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng đất dựa trên hai văn bản chính bao gồm Tờ trình số 58/TTr-PTN&MT ngày 17/01/2023 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố H và Kết luận thanh tra số 244/KL-UBND ngày 27 tháng 6 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh T. Tại điều 1 của Quyết định số 295/QĐ-UBND ngày 18/01/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố H ghi lý do hủy bỏ: "... Thực hiện theo Kết luận số 244/KL-UBND ngày 27 tháng 6 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh T và Tờ trình số 58/TTr-PTN&MT ngày 17/01/2023 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố H.

Sau khi nhận được Quyết định số 295/QĐ-UBND ngày 18/01/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố H, đối chiếu quy định của pháp luật hiện hành, nhận thấy Quyết định số 295/QĐ-UBND ngày 18/01/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố H ban hành có dấu hiệu trái pháp luật, xâm phạm trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện. Thửa đất số 359 trước đây đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, và sau khi nhận chuyển nhượng thì người khởi kiện mới làm các thủ tục để xin chuyển đổi mục đích sử dụng đất, tại thời điểm chuyển đổi mục đích sử dụng đất, Ủy ban nhân dân thành phố H đã thực hiện đúng việc chuyển đổi mục đích quyền sử dụng đất theo đúng quy trình thủ

tục và đã được Ủy ban nhân dân thành phố H ban hành Quyết định 4995/QĐ-UBND ngày 15/7/2016 về việc cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Kết luận thanh tra số 244/KL-UBND ngày 27 tháng 6 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh T không có nội dung nào kiên nghị hủy bỏ hay thu hồi Quyết định số 4995/QĐ-UBND ngày 15/7/2016 của Ủy ban nhân dân thành phố H. Ngày 23/02/2023, người khởi kiện có đơn khiếu nại gửi đến Ủy ban nhân dân thành phố H để khiếu nại yêu cầu hủy toàn bộ quyết định số 295/QĐ-UBND ngày 18/01/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố H nhưng Ủy ban nhân dân thành phố H chưa ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu theo đúng quy định của pháp luật. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất qua các thời kì đều thể hiện trên thửa đất có 01 lối đi ra đường N, do đó việc Ủy ban nhân dân thành phố H cho rằng L đi thể hiện trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thể hiện đúng hiện trạng quản lý đất đai là không đúng. Do đó, việc Ủy ban nhân dân thành phố H căn cứ vào Kết luận số 244/KL-UBND ngày 27 tháng 6 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh T và Tờ trình số 58/TTr-PTN&MT ngày 17/01/2023 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố H để ban hành Quyết định số 295/QĐ-UBND về việc hủy bỏ Quyết định số 4995/QĐ-UBND ngày 15/7/2016 của Ủy ban nhân dân thành phố H về việc cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng đất là vi phạm quy định pháp luật và không có căn cứ.

Vậy nên, những người khởi kiện đã nộp đơn khởi kiện đến Tòa án, đề nghị Tòa án căn cứ khoản 3 Điều 191; điểm b khoản 2 Điều 193 Bộ luật tố tụng hành chính năm 2015; Điều 52, khoản 1 Điều 57 Luật đất đai năm 2013; Điều 69 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014; Điều 6 Thông tư số 30/2014; Quyết định số 07 ban hành ngày 03/01/2014; Quyết định số 517 ban hành ngày 17/3/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh T để chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện và tuyên hủy

Quyết định số 295/QĐ-UBND ngày 18/01/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố H về việc hủy bỏ Quyết định số 4995/QĐ-UBND ngày 15/7/2016 của Ủy ban nhân dân thành phố H về việc cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng đất.

[2] Theo văn bản nêu ý kiến, các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như tại phiên tòa, người bị kiện là Ủy ban nhân dân thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế trình bày:

Về diễn biến, quá trình biến động: Thửa đất số 359, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại Tổ A, khu V, phường A, thành phố H đã được Ủy ban nhân dân thành phố cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi là Giấy chứng nhận) số BP517075 ngày 01/10/2013 cho bà Nguyễn Thị B1 (Là người đại diện của những người thừa kế quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Q) với diện tích 805,6 m² đất nông nghiệp. Sau khi được cấp Giấy chứng nhận, năm 2016 bà Nguyễn Thị B1 đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên cho các ông, bà Nguyễn Huy C - Hoàng Thị N - Văn Viết N1 - Ngô Thị Thu H được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng

đất Thành phố (nay là Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố H) xác nhận ngày 29/02/2016. Ngày 15/7/2016, Ủy ban nhân dân thành phố H đã ban hành Quyết định số 4995/QĐ-UBND về việc cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng đất đối với trường hợp các ông, bà Nguyễn Huy C - Hoàng Thị N - Văn Viết N1 - Ngô Thị Thu H tại thửa đất số 359 với diện tích chuyển đổi từ đất nông nghiệp sang đất ở là 450,0m². Ngày 18/01/2023, Ủy ban nhân dân thành phố H đã ban hành Quyết định số 295/QĐ-UBND về việc hủy bỏ Quyết định số 4995/QĐ-UBND ngày 15/7/2016 của Ủy ban nhân dân thành phố H về việc cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng đất.

Về quá trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

- Tại Bản đồ 299 thuộc thửa đất thuộc thửa số 718, tờ bản đồ số 4, diện tích 510m² và thửa số 719, tờ bản đồ số 4, diện tích 594 m², loại đất: 2 lúa (2L), thể hiện Ủy ban nhân dân xã T. Tại Bản đồ 202 thuộc thửa đất thuộc thửa số 359, tờ bản đồ số 22, diện tích 366,2m² và thửa số 360, tờ bản đồ số 22 diện tích 765,9m²; loại đất: 2 lúa (2L), thể hiện Hợp tác xã N8. Tại Bản đồ GISHuế thuộc thửa đất thuộc thửa số 359, tờ bản đồ số 22, diện tích 811,8m²; loại đất: lúa (LUC), thể hiện Ủy ban nhân dân phường A.

- Về nguồn gốc đất: Tại Bản án hộ số 592 ngày 18/6/1974 của chế độ cũ thể hiện thửa đất số 359 nêu trên có nguồn gốc trước đây do bà Lê Thị Q1 mua lại của ông Nguyễn Văn N3 theo văn tự lập ngày 25/6/1946 (ông N3 là thừa kế của ông Nguyễn V). Đến ngày 01/8/1974, bà Nguyễn Thị Q được xác nhận là điền chủ kế tiếp trên 02 bản trích lục địa bộ số 107 và số 108 do Sở Địa chính tỉnh Thừa Thiên cấp ngày 15/11/1936 cho ông Nguyễn Vọng. Bản trích lục địa bộ số 107 có diện tích 1 sào 5 thước 8 tấc, Bản trích lục địa bộ số 108 có diện tích 8 thước 4 tấc (Loại đất khô).

- Tại Biên bản làm việc ngày 18/11/2011 giữa cán bộ địa chính phường A và ông Võ Đình C1 - Nguyên là đội trưởng đội sản xuất 7 (công tác từ năm 1979 - 1993) thể hiện: “Nguồn gốc đất là đất khô trước đây do gia đình bà B1 trồng trọt sau đó gia đình bà B1 đi kinh tế mới và giao đất đó lại cho Hợp tác xã N8 quản lý (1975). Từ 1979 - 1980, Hợp tác xã N8 đã cấp cho vợ chồng bà Trương Thị B2 để làm nhà ở. Gia đình bà B2 ở khoảng 2 năm thì chuyển đi, đất đó dùng làm vại má cho các hộ dân trong đội 7 từ đó cho đến nay.

Về quá trình sử dụng đất: Theo Báo cáo số 60/BC-UBND ngày 29/11/2011 của Ủy ban nhân dân phường A thể hiện: “năm 1975 - 1976 gia đình bà Q đã đi di cư kinh tế mới vào sống tại tỉnh Gia Lai cho đến nay. Năm 1979, Hợp tác xã N8 đã cấp cho vợ chồng bà Trương Thị B2 để làm nhà ở khoảng 500m² nhưng quá trình ở khoảng 02 năm thì vợ chồng bà B3 đã chuyển đi nơi khác ở do đất quá thấp trũng. Sau đó thửa đất trên đã dùng vào mục đích vại má cho các xã viên thuộc đội 7. Đến năm 1993-1994 thực hiện Chỉ thị 64 của Chính phủ chia lại ruộng đất cho người nông dân thì thửa đất trên không đưa vào chia cho các hộ dân mà bỏ hoang. Năm 2007, thực hiện dự án xây dựng khu đô thị M tại phường A hộ bà B1 không đủ điều kiện đền bù về đất với diện tích thu hồi 312,6m². Như vậy, quá trình quản lý đất đai thửa đất trên đã được tập thể hóa,

đã cấp cho chủ sử dụng đất khác. Mặt khác căn cứ vào bản đồ 202 và sổ mục kê được lập năm 1998, bản đồ 299 và sổ mục kê lập năm 1984 thì bà **Nguyễn Thị B1** đều không đăng ký sử dụng đất cũng như việc thực hiện nghĩa vụ thuế của người sử dụng đất đối với Nhà nước. Việc bà **Nguyễn Thị B1** cung cấp hai bản trích lục cũ mang số hiệu thửa đất 107 diện tích ước khoảng 692m² và số hiệu thửa đất 108 diện tích ước khoảng 280m² để cho rằng thửa đất trên thuộc quyền quản lý và sử dụng của mình là không đủ chứng cứ để chứng minh việc sử dụng đất ổn định và lâu dài".

- Năm 2007, việc thực hiện đền bù, giải phóng mặt bằng để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật **Khu đô thị M tại xã T (nay là phường A) thành phố H** thể hiện hộ bà **Nguyễn Thị B1 - Trần Văn Đ1** (chết) kê khai diện tích đất bị thu hồi là 312,6m² của thửa 360 nên diện tích còn lại là 453,3m². Kết quả thẩm định của **Phòng T** theo Công văn số 284/PTN&MT ngày 05/11/2007 và kết quả phê duyệt giá trị bồi thường hỗ trợ về đất của **Ủy ban nhân dân thành phố H** tại Quyết định số 2209/QĐ-UBND ngày 19/11/2007 đều không đủ điều kiện bồi thường về đất đối với phần diện tích 312,6m² thuộc thửa số 360, tờ bản đồ 22 của hộ bà **Nguyễn Thị B1**.

Về việc cấp Giấy chứng nhận cho bà **Nguyễn Thị B1** (Đại diện thừa kế):

- Tại Công văn số 374/PTN&MT ngày 14/6/2012 của **Phòng T** về việc giải quyết đơn của bà **Nguyễn Thị B1** đã đề xuất: "Bà **Nguyễn Thị B1** tuy không trực tiếp sử dụng, không kê khai, đăng ký, không có tên trong hồ sơ địa chính lưu giữ nhưng đã cho các bà **Lê Thị N4**, bà **Lê Thị N5**, ông **Lê Văn N6**, ông **Lê Văn N7** trồng hoa màu từ trước đến nay trên khu đất đã có trích lục của bà **Lê Thị Q1** (là mẹ chồng) và khu đất này thực tế **UBND xã T** lúc bấy giờ chưa bố trí sử dụng và không có quyết định quản lý hay bằng chứng về việc tịch thu, trưng thu, trưng mua, hiến tặng, cho tặng đưa vào làm ăn tập thể, bố trí cho đối tượng khác sản xuất,...nên việc bà **Nguyễn Thị B1** sử dụng trích lục cũ để đề nghị được xem xét đăng ký quyền sử dụng đất khu đất trên là có cơ sở.

- Ngày 29/6/2012, **Ủy ban nhân dân thành phố H** đã có Công văn số 1562/UBND-ND về việc thống nhất theo báo cáo thẩm tra, đề xuất của **Phòng T** tại Công văn số 374/PTN&MT ngày 14/6/2012 và giao các cơ quan: **Phòng T**, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Thành phố, **Ủy ban nhân dân phường A** hướng dẫn cho bà **Nguyễn Thị B1** lập thủ tục cấp Giấy chứng nhận.

Về việc mở lối đi vào thửa đất: Trong quá trình **Ủy ban nhân dân thành phố H** xem xét cấp Giấy chứng nhận; ngày 12/8/2013, bà **Nguyễn Thị B1** có Tờ trình gửi **Ủy ban nhân dân phường A**, **Phòng T**, **Ủy ban nhân dân thành phố H** xem xét mở cho gia đình bà một lối đi vào rộng 4m trên khu đất lân cận do Ủy ban nhân dân phường quản lý để có cơ sở cấp Giấy chứng nhận và thuận tiện trong sinh hoạt cho gia đình bà. Tờ trình được Chủ tịch **Ủy ban nhân dân phường A** xác nhận ngày 04/9/2013 với nội dung: "Ủy ban nhân dân phường đồng ý mở lối đi vào thửa đất 359, tờ bản đồ số 22 theo đơn trình bày của bà **Nguyễn Thị B1**". Từ những nội dung này, tại Phiếu thẩm định hồ sơ ngày 23/9/2013, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất **thành phố H** đã căn cứ Công

văn 374/PTN&MT của **Phòng T**, Công văn 1562/UBND-ND của **Ủy ban nhân dân thành phố H** để thẩm định và đề xuất cấp Giấy chứng nhận cho bà **Nguyễn Thị B1** (Đại diện thừa kế) và **Ủy ban nhân dân thành phố H** đã cấp Giấy chứng nhận số BP 517075 ngày 01/10/2013 với diện tích 805,6 m² đất nông nghiệp, thời hạn sử dụng 20 năm.

Về quá trình chuyển đổi mục đích sử dụng đất:

- Ngày 15/7/2016, **Ủy ban nhân dân thành phố H** đã ban hành Quyết định số 4995/QĐ-UBND về việc cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng đất đối với trường hợp các ông, bà **Nguyễn Huy C - Hoàng Thị N - Văn Viết N1 - Ngô Thị Thu H** tại thửa đất số 359 nêu trên diện tích chuyển đổi từ đất nông nghiệp sang đất ở là 450,0m².

- Ngày 25/8/2016, Chi nhánh **Văn phòng Đ** đăng ký biến động theo hồ sơ số 0005957.

- Ngày 18/01/2023, **Ủy ban nhân dân thành phố H** ban hành Quyết định số 295/QĐ-UBND về việc hủy bỏ Quyết định số 4995/QĐ-UBND ngày 15/7/2016 của **Ủy ban nhân dân thành phố H** về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Về các nội dung liên quan đến việc ban hành Quyết định số 295/QĐ-UBND ngày 18/01/2023 của **Ủy ban nhân dân thành phố H**: Liên quan đến thửa đất 359, tờ bản đồ số 22, **phường A**. Theo Kết luận 244/KL-UBND ngày 27/6/2022 của **Ủy ban nhân dân tỉnh T** có nội dung “Qua đối chiếu với Bản đồ GIS cho thấy, thửa đất Ủy ban nhân dân phường đồng ý cho mở lối đi nêu trên thuộc thửa số 354, diện tích 687,7m², Loại đất lúa (LUC) do **Ủy ban nhân dân phường Q2**. Việc Chủ tịch **Ủy ban nhân dân phường A** đồng ý mở lối đi vào thửa đất 359, tờ bản đồ số 22 theo đơn trình bày của bà **Nguyễn Thị B1** nêu trên là hành vi bị nghiêm cấm, vi phạm nguyên tắc sử dụng đất; chuyển mục đích sử dụng đất không xin phép cơ quan có thẩm quyền và chuyển mục đích không đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 1 Điều 11, Điều 15; khoản 1 Điều 36 và khoản 1, 3 Điều 37 Luật Đất đai 2003.” Theo đó, việc **Ủy ban nhân dân phường A** đồng ý cho mở lối đi nêu trên thuộc thửa số 359, diện tích 687,7m², Loại đất lúa (LUC) do **Ủy ban nhân dân phường Q2** là không đúng theo quy định tại khoản 1 của Điều 254 Bộ Luật Dân sự. Về bản chất, thửa đất nêu trên không có lối đi nên không thể sử dụng vào mục đích đất ở. Do đó, việc chuyển mục đích sử dụng đất tại thửa đất số 359, tờ bản đồ số 22, **phường A** là chưa phù hợp. Theo thẩm quyền chuyển mục đích sử dụng đất được quy định tại Điều 69 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và căn cứ bộ thủ tục số 12 tại phụ lục III Quyết định số 1082/QĐ-UBND ngày 05/5/2022 của **Ủy ban nhân dân tỉnh T** về công bố danh mục thủ tục hành chính được chuẩn hóa trong lĩnh vực đất đai thuộc phạm vi, chức năng quản lý nhà nước của **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T** (bao gồm thẩm quyền giải quyết của **Ban Q3** kinh tế, khu công nghiệp tỉnh; Ủy ban nhân dân cấp huyện; Ủy ban nhân dân cấp xã) thì thẩm quyền chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân do Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định. Qua công tác rà soát nhận thấy Giấy chứng

nhận của bà **Nguyễn Thị B1** (Đại diện thừa kế) đã được chuyển nhượng cho ông, bà **Nguyễn Huy C - Hoàng Thị N - Văn Viết N1 - Ngô Thị Thu H** nhưng trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất của các ông, bà trên thuộc trường hợp phải xin phép cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo khoản 1 Điều 57 Luật Đất đai năm 2013. Mặc dù đã được **Ủy ban nhân dân thành phố H** cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở tại Quyết định 4995/QĐ-UBND ngày 15/7/2016 nhưng việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với thửa đất không có lối đi là chưa phù hợp. Trong Kết luận thanh tra đã chỉ ra, phường cho mở lối đi là vi phạm pháp luật. Tại hồ sơ cấp GCNQSDĐ năm 2013 cấp cho bà **Nguyễn Thị B1**, đã không thể hiện đúng hiện trạng sử dụng đất.

Việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất cũng có một phần sai về quy trình thủ tục, về việc mở lối đi, chuyển đổi mục đích sử dụng mà không tách thửa. Việc cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng đất một phần đất nông nghiệp (không liền kề đất ở) sang một phần đất ở nhưng không thực hiện thủ tục tách thửa, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho từng thửa đất mới sau khi chia tách là không đúng quy định. Lối đi thể hiện trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thể hiện đúng hiện trạng quản lý đất đai.

Hiện nay, **Ủy ban nhân dân thành phố H** đã yêu cầu **Ủy ban nhân dân phường A** giữ nguyên hiện trạng thửa đất sau khi có kết luận của cơ quan có thẩm quyền.

Vì vậy, việc ban hành Quyết định hủy bỏ Quyết định cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng đất cho ông, bà **Nguyễn Huy C - Hoàng Thị N - Văn Viết N1 - Ngô Thị Thu H** (những người nhận chuyển nhượng từ bà **Nguyễn Thị B1**) tại thửa đất số 359 nêu trên là biện pháp xử lý phù hợp với Kết luận 244/KL-UBND ngày 27/6/2022 của **Ủy ban nhân dân tỉnh T** và đúng quy định pháp luật. Từ những nội dung nêu trên, việc các ông, bà **Nguyễn Huy C - Hoàng Thị N - Văn Viết N1 - Ngô Thị Thu H** yêu cầu Tòa án hủy bỏ Quyết định số 295/QĐ-UBND ngày 18/01/2023 về việc hủy bỏ Quyết định số 4995/QĐ-UBND ngày 15/7/2016 của **Ủy ban nhân dân thành phố H** là không có cơ sở. Do đó, **Ủy ban nhân dân thành phố H** đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của những người khởi kiện là các ông bà **Nguyễn Huy C, Hoàng Thị N, Văn Viết N1, Ngô Thị Thu H**.

[3] Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án là **Ủy ban nhân dân phường A** trình bày:

Ủy ban nhân dân phường A thống nhất theo nội dung của Kết luận Thanh tra số 244/KL-UBND ngày 27/6/2022 của **Ủy ban nhân dân tỉnh T** và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 18/2024/HC-ST ngày 26/8/2024 Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế quyết định:

Áp dụng: Khoản 2 Điều 3; khoản 1 Điều 30; khoản 4 Điều 32; khoản 2 Điều 157; khoản 2 Điều 158; khoản 1, điểm a khoản 2 Điều 193; Điều 204, Điều 206 của Luật Tổ tụng hành chính năm 2015; Điều 52, Điều 57, Điều 59 của Luật

Đất đai năm 2013, Điều 69 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; khoản 1 Điều 32 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.

Tuyên xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện là các ông, bà [Nguyễn Huy C](#), [Hoàng Thị N](#), [Văn Viết N1](#), [Ngô Thị Thu H](#) về việc: Hủy quyết định hành chính là Quyết định số 295/QĐ-UBND ngày 18/01/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố H về việc hủy bỏ Quyết định số 4995/QĐ-UBND ngày 15/7/2016 của Ủy ban nhân dân thành phố H về việc cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng đất.

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

Ngày 30/8/2025, người khởi kiện các ông bà [Nguyễn Huy C](#), [Hoàng Thị N](#), [Văn Viết N1](#), [Ngô Thị Thu H](#) kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 10/9/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế ban hành Quyết định kháng nghị số 1599/QĐ-VKS-HC, kháng nghị toàn bộ bản án hành chính sơ thẩm

Tại phiên tòa, người khởi kiện các ông bà [Nguyễn Huy C](#), [Hoàng Thị N](#), [Văn Viết N1](#), [Ngô Thị Thu H](#) giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng rút toàn bộ quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế, đề nghị HĐXX đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế, bác kháng cáo của những người khởi kiện, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; ý kiến trình bày, tranh luận của đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là [Thành phố H](#)), Đơn kháng cáo của những người khởi kiện đúng thủ tục và trong thời hạn nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[2]. Về nội dung kháng cáo, kháng nghị

[2.1]. Tại phiên tòa Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng rút toàn bộ quyết định kháng nghị của Viện trưởng [Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế](#) do vậy HĐXX đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị

của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế theo quy định của pháp luật.

[2.2] Về nội dung kháng cáo:

[2.2.1] Về nguồn gốc: Thửa đất số 359, tờ bản đồ số 22, diện tích 805,6m² tọa lạc tại **tổ A, khu V, phường A, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế** là đất nông nghiệp do những người khởi kiện ông **C**, bà **N**, ông **N1**, bà **H** nhận chuyển nhượng của bà **Nguyễn Thị B1**.

Quá trình giải quyết đối với thửa đất này, bà **Nguyễn Thị B1** cung cấp hai bản trích lục cũ mang số hiệu thửa đất 107 diện tích ước khoảng 692m² và số hiệu thửa đất 108 diện tích ước khoảng 280m² để cho rằng thửa đất trên thuộc quyền quản lý và sử dụng của mình là không đủ chứng cứ để chứng minh việc sử dụng đất ổn định và lâu dài của mình. Bà **Nguyễn Thị B1** không có hộ khẩu thường trú tại địa phương, đã đến ở tại Gia Lai từ năm 1976; không sử dụng đất ổn định; không trực tiếp sản xuất trên thửa đất này; thửa đất không được đền bù về đất khi thực hiện Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật **Khu đô thị M**; không có tên đăng ký đất đai qua các thời kỳ; không thực hiện nghĩa vụ thuế của người sử dụng đất đối với Nhà nước, nên không đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Do đó, việc **Ủy ban nhân dân thành phố H** đã 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 359, tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại **tổ D, khu V, phường A, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế** cho bà **Nguyễn Thị B1** (đại diện thừa kế) với diện tích đất là 805,6m²; mục đích sử dụng đất là đất nông nghiệp vào ngày 01/10/2013 là không đảm bảo theo quy định tại khoản 3 Điều 49 và khoản 1 Điều 50 Luật Đất đai 2003. Từ đó việc bà **Nguyễn Thị B1** chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất cho những người khởi kiện ông **Nguyễn Huy C**, bà **Hoàng Thị N**, ông **Văn Viết N1**, bà **Ngô Thị Thu H** là chưa đảm bảo quy định của pháp luật.

Ngày 12/8/2013, bà **Nguyễn Thị B1** đã làm Tờ trình gửi **Ủy ban nhân dân phường A** về việc xin mở một lối đi vào thửa đất rộng 4m trên khu đất lân cận do Ủy ban nhân **phường A** quản lý và có cơ sở để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng thời thuận tiện cho việc sinh hoạt cho gia đình bà. Ngày 04/9/2013, Chủ tịch **Ủy ban nhân dân phường A** đã xác nhận đồng ý cho bà **B1** mở một lối đi vào rộng 4m trên khu đất lân cận do **Ủy ban nhân dân phường A** quản lý là hành vi bị nghiêm cấm, vi phạm nguyên tắc sử dụng đất; chuyển mục đích sử dụng đất không xin phép cơ quan có thẩm quyền và chuyển mục đích không đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 1 Điều 11, Điều 15, khoản 1 Điều 36 và khoản 2, 3 Điều 37 Luật đất đai năm 2003. Vì thẩm quyền cho phép mở lối đi, chuyển mục đích sử dụng đất là của Ủy ban nhân dân cấp huyện cho nên việc Chủ tịch **Ủy ban nhân dân phường A** đồng ý cho bà **B1** mở một lối đi vào rộng 4m trên khu đất lân cận do **Ủy ban nhân dân phường A** quản lý theo đơn trình bày của bà **B1** là trái quy định của pháp luật.

Năm 2016, người khởi kiện là các ông, bà Nguyễn Huy C, Văn Viết N1, Hoàng Thị N, Ngô Thị Thu H đã gửi đơn đến Ủy ban nhân dân thành phố H đề nghị chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Ngày 15/7/2016, Ủy ban nhân dân thành phố H đã ban hành Quyết định số 4995/QĐ-UBND về việc cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng đất đối với trường hợp các ông, bà Nguyễn Huy C - Hoàng Thị N - Văn Viết N1 - Ngô Thị Thu H tại thửa đất số 359, tờ bản đồ số 22 với diện tích chuyển đổi từ đất nông nghiệp sang đất ở là 450,0m².

Quá trình thực hiện việc cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng đất một phần đất nông nghiệp (không liền kề đất ở) sang một phần đất ở nhưng không thực hiện thủ tục tách thửa, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho từng thửa đất mới sau khi chia tách là không đúng quy định. Lỗi đi thể hiện trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thể hiện đúng hiện trạng quản lý đất đai, không đúng quy định của pháp luật.

Như vậy, việc Ủy ban nhân dân thành phố H 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 359, tờ bản đồ số 22 cho bà Nguyễn Thị B1 là chưa đảm bảo quy định pháp luật. Ủy ban nhân dân thành phố H chưa xác minh rõ nguồn gốc thửa đất, quá trình sử dụng đất mà đã cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở, trong khi thửa đất này không được cấp phép lỗi đi theo quy định, thửa đất bị bao kín xung quanh, không có lối đi nên không đủ điều kiện sử dụng vào mục đích đất ở là không phù hợp, không đảm bảo các quy định của luật Đất đai và các văn bản pháp luật có liên quan. Do đó, Quyết định số 4995/QĐ- UBND ngày 15/7/2016 của Ủy ban nhân dân thành phố H về việc cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên là chưa đúng quy định pháp luật.

Trên cơ sở kết quả kiểm tra, thanh tra đối với các sai phạm trên, ngày 18/01/2023, Ủy ban nhân dân thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế ban hành Quyết định 295/QĐ-UBND về việc hủy bỏ Quyết định số 4995/QĐ- UBND ngày 15/7/2016 của Ủy ban nhân dân thành phố H là có cơ sở, phù hợp quy định của pháp luật.

Từ những nhận định trên, Tòa án cấp sơ thẩm bác đơn khởi kiện của người khởi kiện là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm xét thấy không có các tài liệu chứng cứ gì mới có thể làm thay đổi nội dung vụ án nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của người khởi kiện.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không xem xét.

Về án phí: Do kháng cáo của người khởi kiện không được chấp nhận nên người khởi kiện phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 229, khoản 1 Điều 241 Luật tổ tụng hành chính; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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.

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế; Bác kháng cáo của người khởi kiện các ông bà: **Nguyễn Huy C, Hoàng Thị N, Văn Viết N1, Ngô Thị Thu H**; giữ nguyên quyết định của bản án hành chính sơ thẩm số 18/2024/HC-ST ngày 26/8/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế.

2. Về án phí hành chính phúc thẩm: các ông bà: **Nguyễn Huy C, Hoàng Thị N, Văn Viết N1, Ngô Thị Thu H** phải chịu 300.000đ án phí hành chính phúc thẩm được khấu trừ vào số tiền 300.000đ đã nộp theo biên lai thu số 0000292 ngày 26/9/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là **thành phố H**).

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị 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:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND thành phố Huế;
- VKSND thành phố Huế;
- Cục THADS thành phố Huế;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

Phạm Văn Hợp