

**TÒA PHÚC THẨM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO  
TẠI HÀ NỘI**

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

Bản án số 174/2025/HC-PT  
Ngày 02-10-2025  
V/v: khiếu kiện quyết định 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 HÀ NỘI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Nguyễn Tất Nam;  
Các Thẩm phán: ông Nguyễn Tiến Dũng;  
ông Hoàng Mạnh H.

***- Thư ký phiên tòa:*** bà Đặng Thùy Trang - Thư ký Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội.

***- Đ diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Hà Nội:*** bà Lê Thị T Nga - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 02 tháng 10 năm 2025, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 14/2025/TLPT-HC ngày 17 tháng 7 năm 2025 về khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực đất đai, do có kháng cáo của người khởi kiện đối với Bản án số 42/2025/HC-ST ngày 12-5-2025 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3770/2025/QĐ-PT ngày 20-9-2025 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội giữa các đương sự:

**1. Người khởi kiện:** ông Vũ Khắc Đ sinh năm 1991; trú tại: tổ L, phường K, thành phố Hải Phòng; có mặt.

**Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp:** Luật sư Lã Thùy D - Văn phòng luật sư V, Đoàn Luật sư tỉnh Quảng Ninh; có mặt.

**2. Người bị kiện:** Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận D, thành phố Hải Phòng. Người kế thừa quyền, nghĩa vụ - Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai D, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

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

- Ủy ban nhân dân quận D, thành phố Hải Phòng (người kế thừa quyền, nghĩa vụ - Ủy ban nhân dân phường D, thành phố Hải Phòng); vắng mặt.

- Bà Phạm Thị Á sinh năm 1979; trú tại: tổ G, phường P, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

- Bà Lê Thị H sinh năm 1993; trú tại: tổ L, phường K, thành phố Hải Phòng. Người Đ diện theo ủy quyền: ông Vũ Khắc Đ.

### NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Người khởi kiện trình bày: năm 2022, ông Đ xem thông tin trên mạng và biết bà A cần bán 01 ngôi nhà 03 tầng trên diện tích đất 163 m<sup>2</sup> tại thửa đất số 52, tờ bản đồ số 72; địa chỉ: Tổ dân phố Tân Hợp, phường T, quận D, thành phố Hải Phòng, với giá 03 tỷ đồng. Thửa đất này, trước đó bà A nhận chuyển nhượng của anh Nguyễn Duy H (đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Nguyễn Duy H, đính chính sang tên bà Phạm Thị Ánh A tại trang 4 ngày 22/11/2019. Sau đó vợ chồng ông Đ, bà H nhận chuyển nhượng lại của bà A. Khi giao dịch mua bán nhà và đất tại thửa đất số 52, tờ bản đồ số 72, hai bên đã lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/09/2021 giữa vợ chồng ông Đ, bà H và bà Phạm Thị A. Hợp đồng này được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tuấn Ngọc, số công chứng 003252, Quyền số: 02/2021.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/9/2021.

Ngày 07/11/2022, ông Đ gửi hồ sơ đến Chi nhánh quận D để làm thủ tục sang tên vợ chồng ông Đ tại thửa đất nhận chuyển nhượng của bà A. Chi nhánh quận D đã tiếp nhận hồ sơ của ông Đ. Đến ngày 26/4/2023, ông Đ nhận được Công văn số 76/CNĐK của Chi nhánh quận D thông tin về thửa đất ông Đ đề nghị sang tên tại giấy chứng nhận có tranh chấp. Ông Đ thấy rằng việc ông Đ nhận chuyển nhượng thửa đất của bà A đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bà A đã đứng tên hợp pháp tại giấy chứng nhận; hai bên đã hoàn tất về nghĩa vụ tài chính, không có tranh chấp nhưng Chi nhánh quận D không làm thủ tục cấp giấy chứng nhận cho vợ chồng ông Đ là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông Đ. Do vậy, ông Đ khởi kiện đề nghị Tòa án: tuyên hành vi hành chính của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận D, thành phố Hải Phòng không thực hiện thủ tục sang tên người sử dụng đất cho ông Vũ Khắc Đ và bà Lê Thị T H đối với thửa đất số 52, tờ bản đồ số 72; địa chỉ số 5 Tổ dân phố Tân Hợp, phường T, quận D, thành phố Hải Phòng tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là trái pháp luật. Yêu cầu Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận D làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ bà Phạm Thị Ánh A sang tên ông Vũ Khắc Đ và vợ là bà Lê Thị T H quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại địa chỉ số 5 tổ dân phố Tân Hợp, phường T, quận D, thành phố Hải Phòng.

2. Người bị kiện trình bày: về nguồn gốc thửa đất số 52, tờ bản đồ số 72; địa chỉ số tổ dân phố Tân Hợp, phường T, quận D, thành phố Hải Phòng: thửa đất số 52, tờ bản đồ số 72 được Ủy ban nhân dân huyện Kiến Thụy cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ602252-00xxx QSDĐ/KT-23-Q1 cho hộ ông Nguyễn Duy T ngày 21/9/2004, diện tích 163 m<sup>2</sup>. Ngày 14/01/2019, Chi nhánh quận D xác nhận tặng cho anh Nguyễn Duy H (là con trai của ông Nguyễn Duy T và bà Nguyễn Thị T) tại trang 4 của giấy chứng nhận. Ngày 29/01/2019, Ủy ban nhân dân quận D cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 679849- CH 1933/Q2 cho anh Nguyễn Duy H.

Ngày 22/11/2019, Chi nhánh quận D xác nhận đăng ký biến động quyền sử dụng đất từ anh Nguyễn Duy H sang bà Phạm Thị Ánh A, chứng minh nhân dân số 03100xxxx, địa chỉ: tổ G, phường P, quận K, thành phố Hải Phòng; theo hồ sơ số 000545.CN.002 tại trang 3 của giấy chứng nhận.

Ngày 19/01/2020, ngày 20/01/2022, ngày 01/02/2021 bà Nguyễn Thị T là mẹ đẻ của anh H đồng thời là người được anh H uỷ quyền có Đơn kêu cứu gửi Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng; Giám đốc Công an thành phố Hải Phòng; Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận D; Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường T và nhiều cơ quan khác có nội dung liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất không minh bạch.

Do đó, ngày 09/02/2020, Ủy ban nhân dân quận D có Công văn số 261/UBND-TNMT gửi Cơ quan cảnh sát điều tra - Công an quận D về việc kiểm tra, xác minh phục vụ giải quyết đơn của bà Nguyễn Thị T. Tại văn bản này, Ủy ban quận D khẳng định việc đăng ký biến động thửa đất từ hộ ông T cho anh H và từ anh H cho bà A đảm bảo các quy định của Luật đất đai. Tuy nhiên, bà T vẫn liên tục có đơn đề nghị, kiến nghị gửi các cấp có thẩm quyền có nội dung tranh chấp đối với thửa đất số 52, tờ bản đồ số 72.

Khi vụ việc chưa được cơ quan có thẩm quyền giải quyết dứt điểm thì ngày 27/9/2021, bà A đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Đ, các bên lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tuấn Ngọc, số công chứng 003252, Quyền số: 02/2021.TP/CC-SCC/HĐGD.

Ngày 07/11/2022, ông Đ và bà H nộp hồ sơ tại bộ phận một cửa Ủy ban quận D đề nghị đăng ký biến động tại thửa đất số 52, tờ bản đồ số 72 do nhận chuyển nhượng.

Sau khi kiểm tra, xác minh hồ sơ, Chi nhánh quận D thấy rằng: diện tích 163 m<sup>2</sup> tại thửa đất số 52, tờ bản đồ số 72 (trước là thửa đất số 514, tờ bản đồ số 04, thôn T, xã T, huyện K); địa chỉ: tổ dân phố T, phường T, quận D đã được Ủy ban nhân dân huyện Kiến Thụy cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ602252, số vào sổ 00218QSDĐ/KT-23-Q1 ngày 21/9/2004. Phần diện tích đất 39,6 m<sup>2</sup> (chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) có vị trí liền kề phía trước với diện tích đất ông T đã được cấp giấy chứng nhận, có nguồn gốc do ông T được Ủy ban nhân dân xã T giao để làm nhà ở theo Biên bản giao đất ngày 18/8/1995 của Ủy ban nhân dân xã T và Phiếu thu số 01 do Ủy ban nhân dân xã T lập ngày 17/8/1995 (thu về khoản lệ phí đất ở trước cửa nhà). Như vậy, phần diện tích đất 39,6 m<sup>2</sup> do Ủy ban nhân dân xã T giao cho ông Nguyễn Duy T là giao không đúng thẩm quyền sau ngày 15/10/1993. Theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 của quận D được phê duyệt tại Quyết định số 2392/QĐ-UBND ngày 05/12/2013 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng thì phần diện tích đất 39,6 m<sup>2</sup> nằm trong quy hoạch đất ở. Việc giao diện tích đất 39,6 m<sup>2</sup> của Ủy ban nhân dân xã T cho ông T là không đúng thẩm quyền theo quy định của Luật đất đai năm 1993 nhưng tại thời điểm hiện nay thì trường hợp của ông T được xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 23 Nghị định số 43/2014/NNĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Quan điểm của Chi nhánh quận D đối với yêu cầu của người khởi kiện: trên thực tế thửa đất số 52, tờ bản đồ số 72 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên liền kề phía trước thửa đất là diện tích đất 39,6 m<sup>2</sup> chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trường hợp nếu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 163 m<sup>2</sup> thì sẽ không có lỗi vào diện tích 163 m<sup>2</sup> đã cấp giấy chứng nhận.

Hiện trạng trên đất có công trình là ngôi nhà 03 tầng (chưa được chứng nhận quyền sở hữu) đã được Ủy ban quận D cấp Giấy phép xây dựng số 105/GPXD ngày 24/6/2010 cho chủ đầu tư là ông Nguyễn Duy T với nội dung: tầng 1 diện tích 126,3 m<sup>2</sup>, tổng diện tích sàn: 379 m<sup>2</sup>, chiều cao: 14 m, số tầng: 03; chỉ giới xây dựng: cách trục đường 12 m.

Ngày 18/7/2023, Chi nhánh quận D đã có Công văn số 181/CNDK thông báo ông Vũ Khắc Đ và vợ là bà Lê Thị T H liên hệ Bộ phận Tiếp nhận và Trả kết quả Ủy ban quận D để nhận lại hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Sau khi có thông báo giải quyết nội dung tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất, Chi nhánh quận D sẽ tiếp nhận và giải quyết hồ sơ theo quy định của pháp luật.

Như vậy, Chi nhánh quận D trả hồ sơ đề nghị đăng ký biến động cho vợ chồng ông Đ là đúng quy định tại điểm b, khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai; khoản 11 Điều 7 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ tài nguyên và môi trường.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ủy ban nhân dân quận D, thành phố Hải Phòng trình bày:

Theo Biên bản giao đất ngày 18/8/1995 của Ủy ban nhân dân xã T và Phiếu thu số 01 do Ủy ban nhân dân xã T lập ngày 17/8/1995 (thu về khoản lệ phí đất ở trước cửa nhà), ông Nguyễn Duy T đã được Ủy ban nhân dân xã T giao 39,6 m<sup>2</sup> đất làm nhà ở.

Theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 của quận D được phê duyệt tại Quyết định số 2392/QĐ-UBND ngày 05/12/2013 của Ủy ban thành phố, điều chỉnh tại Quyết định số 2312/QĐ-UBND ngày 15/7/2022 của Ủy ban thành phố thì phần diện tích trên có khoảng 16 m<sup>2</sup> không phù hợp quy hoạch (nằm trong quy hoạch đường giao thông).

Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 140 của Luật đất đai năm 2024, thửa đất trên có một phần diện tích không phù hợp quy hoạch và thửa đất hiện liên quan đến tranh chấp nên không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận.

Tháng 6 năm 2020, Phòng Quản lý đô thị quận D có tiếp nhận hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng của ông Nguyễn Duy T. Phòng Quản lý đô thị quận đã cử cán bộ thụ lý hồ sơ kiểm tra hiện trạng vị trí xin cấp giấy phép xây dựng. Tại thời điểm kiểm tra hiện trường, chủ đầu tư là ông Nguyễn Duy T chưa khởi công xây dựng công trình. Phòng Quản lý đô thị đã tham mưu cho Ủy ban quận cấp Giấy phép xây dựng số 105/GPXD ngày 24/6/2010 cho chủ đầu tư là ông

Nguyễn Duy T tại địa chỉ thửa đất số 514, tờ bản đồ số 04, tổ dân phố Tân Hợp, phường T với các nội dung: diện tích xây dựng tầng I: 126,3 m<sup>2</sup>; tổng diện tích sàn: 379,0 m<sup>2</sup>; chiều cao: 14,0 m; số tầng: 03 tầng; chỉ giới xây dựng: Cách tim đường 12,0 m.

Việc tham mưu cấp giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ tại đô thị đã được thực hiện theo trình tự quy định của pháp luật.

Sau khi nhận được nhiều đơn đề nghị của bà Nguyễn Thị T liên quan đến thửa đất số 52, tờ bản đồ số 72, Ủy ban quận D đã chỉ đạo Phòng tài nguyên và môi trường, Phòng Quản lý đô thị của quận xác minh nội dung liên quan đến thửa đất số 52, tờ bản đồ số 72, việc cấp phép xây dựng tại thửa đất này; có văn bản gửi Công an quận D và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận D xem xét, giải quyết theo thẩm quyền.

Tại Bản án số 41/2025/HC-ST ngày 12-5-2025, Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng đã căn cứ vào Điều 30, khoản 4 Điều 32, điểm a khoản 2 Điều 116, điểm a khoản 2 Điều 193, Điều 347, Điều 348 của Luật tổ tụng hành chính;

Căn cứ vào Điều 11a Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ tài nguyên và môi trường quy định chi tiết Nghị định số 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 và sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư hướng dẫn thi hành Luật đất đai; quyết định bác yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Khắc Đ về việc: tuyên hành vi hành chính của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận D, thành phố Hải Phòng không thực hiện thủ tục sang tên người sử dụng đất cho ông Vũ Khắc Đ và bà Lê Thị T H đối với thửa đất số 52, tờ bản đồ số 72; địa chỉ số 5 tổ dân phố Tân Hợp, phường T, quận D, thành phố Hải Phòng tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là trái pháp luật. Yêu cầu Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận D làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ bà Phạm Thị A sang tên ông Vũ Khắc Đ và vợ là bà Lê Thị H quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại địa chỉ số 5 tổ dân phố T, phường T, quận D, thành phố Hải Phòng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí sơ thẩm theo quy định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Vũ Khắc Đ kháng cáo không đồng ý với quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm.

Tại phiên tòa:

Người kháng cáo và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp đề nghị chấp nhận kháng cáo chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của ông Đ.

Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Hà Nội (Viện phúc thẩm 1) có ý kiến, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm quyết định bác yêu cầu khởi kiện của ông Đ là đúng. Không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Đ.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra, tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1]. Về tố tụng

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền, bảo đảm thời hiệu khởi kiện theo quy định.

Tại phiên tòa vắng mặt người bị kiện và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng các đương sự đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 2, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2]. Về nội dung

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ (Báo cáo việc kiểm tra, xác minh hiện trạng công trình xây dựng theo giấy phép 105/BC-UBND ngày 09/11/2020 của Ủy ban nhân dân phường T, quận D; Đơn kiến nghị của bà Nguyễn Thị T là vợ của ông Nguyễn Duy T; các công văn của Công an quận D gửi Ủy ban quận D; Công văn của Ủy ban quận D gửi Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an quận D; Quyết định giải quyết khiếu nại số 01/QĐ-VKSDK ngày 29/12/2021 của Viện Kiểm sát nhân dân quận D, thành phố Hải Phòng và các tài liệu khác), thể hiện: thửa đất số 52, tờ bản đồ số 72, địa chỉ: tổ dân phố Tân Hợp, phường T, quận D, thành phố Hải Phòng (Theo Bản đồ địa chính năm 2013 thuộc thửa đất số 41, tờ bản đồ số 72) hiện vợ chồng ông Đ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nguồn gốc:

Hộ ông Nguyễn Duy T đã được Ủy ban nhân dân huyện Kiến Thụy cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ60xxxx, số vào sổ 00218 QSDĐ/KT-23-Q1 ngày 21/9/2004 tại thửa đất số 514, tờ bản đồ số 04, diện tích 163 m<sup>2</sup>; địa chỉ: thôn T, xã T, huyện K (nay là thửa đất số 52, tờ bản đồ số 72 tổ T, phường T, quận D). Ngày 08/01/2019, hộ ông Nguyễn Duy T tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho con trai là anh Nguyễn Duy H theo Hợp đồng công chứng số xx/TCQSDĐ/PTXB-19 do Văn phòng công chứng N lập. Ngày 29/01/2019, Ủy ban quận D đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 679849- CH 1933/Q2 cho anh Nguyễn Duy H, điều chỉnh thành thửa đất số 52, tờ bản đồ số 72 (theo bản đồ địa chính mới), diện tích 163 m<sup>2</sup>. Ngày 14/01/2019, Chi nhánh quận D xác nhận: ông T tặng cho anh Nguyễn Duy H (là con trai của ông Nguyễn Duy T và bà Nguyễn Thị T) tại trang 4 của giấy chứng nhận. Ngày 29/01/2019, Ủy ban quận D cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 679849- CH 1933/Q2 cho anh Nguyễn Duy H.

Theo Biên bản giao đất ngày 18/8/1995 của Ủy ban nhân dân xã T và Phiếu thu số 01 do Ủy ban nhân dân xã T lập ngày 17/8/1995, ông Nguyễn Duy T đã được Ủy ban nhân dân xã T giao diện tích đất 39,6 m<sup>2</sup> làm nhà ở (liền kề với phần diện tích đất ông T đã được cấp giấy chứng nhận nêu tại mục 4.1). Phần diện tích đất 39,6 m<sup>2</sup> ông T được Ủy ban nhân dân xã T giao có nguồn gốc là đất do Ủy ban xã giao trái thẩm quyền sau ngày 15/10/1993. Ngày 08/01/2019 ông

T, bà T ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản trên diện tích đất 163 m<sup>2</sup> cho anh H nhưng không bao gồm diện tích đất 39,6 m<sup>2</sup> ở phía trước. Theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 của quận D được phê duyệt tại Quyết định số 2392/QĐ-UBND ngày 05/12/2013 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng thì phần diện tích 39,6 m<sup>2</sup> nằm trong quy hoạch đất ở. Việc giao diện tích đất 39,6 m<sup>2</sup> nêu trên của Ủy ban nhân dân xã T không đúng thẩm quyền theo quy định của Luật đất đai năm 1993 nhưng thời điểm hiện tại được xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 23 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (theo Văn bản số 261/UBND-TNMT ngày 09/02/2021 của Ủy ban nhân dân quận D). Tuy nhiên, theo quan điểm của Ủy ban quận D tại bản Văn bản số 3712/UBND-TNMT ngày 20/12/2024 thì đến thời điểm hiện tại: theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 của quận D được phê duyệt tại Quyết định số 2392/QĐ-UBND ngày 05/12/2013 của Ủy ban thành phố, điều chỉnh tại Quyết định số 2312/QĐ-UBND ngày 15/7/2022 của Ủy ban thành phố thì phần diện tích trên có khoảng 16 m<sup>2</sup> không phù hợp quy hoạch (nằm trong quy hoạch đường giao thông). Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 140 của Luật đất đai năm 2024, thửa đất trên có một phần diện tích không phù hợp quy hoạch và thửa đất hiện liên quan đến tranh chấp nên không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận.

Ngày 30/01/2019, anh Nguyễn Duy H đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 52, tờ bản đồ số 72 cho bà Phạm Thị Ánh A. Hợp đồng chuyển nhượng thể hiện anh H chỉ chuyển nhượng cho bà A quyền sử dụng diện tích đất 163 m<sup>2</sup> với giá 2.500.000.000 đồng (không bao gồm diện tích đất 39,6 m<sup>2</sup> và nhà ở gắn liền trên diện tích đất 163 m<sup>2</sup>). Cùng ngày anh H viết giấy bán nhà cho bà A, giấy bán nhà không có công chứng, không chứng thực; các bên cũng chưa tiến hành các thủ tục T toán và bàn giao nhà.

Ngày 27/9/2021 bà Phạm Thị Ánh A tiếp tục chuyển nhượng lại quyền sử dụng diện tích đất 163 m<sup>2</sup>, thửa đất số 52, tờ bản đồ số 72 cho ông Vũ Khắc Đ và vợ là bà Lê Thị T H với giá 3.000.000.000 đồng. Hai bên có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chứng nhận của Văn phòng công chứng Nguyễn Tuấn Ngọc theo số công chứng: 003252; Quyền số: 02/2021.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/9/2021.

Sau khi anh H ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà A thì vợ chồng bà T, ông T có nhiều đơn tố giác gửi đến Công an quận D, Ủy ban quận D và nhiều cơ quan khác. Nội dung tố giác: thửa đất số 52, tờ bản đồ số 72 và ngôi nhà trên thửa đất thuộc quyền sở hữu hợp pháp của gia đình bà T, ông T đã được Ủy ban nhân dân huyện Kiến Thụy cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 602252 ngày 21/9/2004. Trên đất có ngôi nhà 03 tầng được xây dựng năm 2010 (có giấy phép xây dựng số 105/GPXD ngày 24/6/2010) trên diện tích đất 163 m<sup>2</sup> và 01 phần trù lên diện tích đất 39,6 m<sup>2</sup> đất được giao trái thẩm quyền. Năm 2011, gia đình bà T vay số tiền 2.500.000.000 đồng của Ngân hàng TMCP công tH Việt Nam, Chi nhánh quận Ngô Quyền và đã thế chấp thửa đất này cho Ngân hàng. Tháng 01 năm 2019, gia đình bà T có nhu cầu vay vốn để trả số tiền nợ

cho Ngân hàng, nhận lại giấy chứng nhận thế chấp với ý định thế chấp cho ngân hàng khác để vay số tiền nhiều hơn phục vụ việc kinh doanh. Bà T nhờ bà Phạm Thị U tìm người cho bà T vay tiền để trả nợ cho Ngân hàng TMCP công thương Việt Nam và tìm ngân hàng khác để vay số tiền được nhiều hơn. Bà I giới thiệu người cho vay tiền là ông Vũ Khắc Đ. Ông Đ đồng ý cho bà T vay số tiền 2.000.000.000 đồng với mức lãi suất 9%/01 tháng, bà T đồng ý. Ngày 04/01/2019, vợ chồng bà T cùng ông Đ, bà Hiền đến Ngân hàng TMCP công tH Việt Nam, ông Đ đã trả nợ thay bà T số tiền 1.498.718.021 đồng và giữ Giấy chứng nhận đã thế chấp do Ngân hàng TMCP công tH Việt Nam giải chấp. Sau đó bà Hiền yêu cầu bà T chuyển tên ông T đứng tên người sử dụng thửa đất sang cho anh H (là con trai của bà T và ông T) để thuận tiện cho việc vay vốn ngân hàng. Bà T, ông T đồng ý nên các bên đã làm thủ tục tặng cho. Ngày 29/01/2019, Ủy ban quận D đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 52, tờ bản đồ số 72 đứng tên người sử dụng là anh Nguyễn Duy H. Sau đó bà Hiền giữ giấy chứng nhận này. Ngày 30/01/2019 có mặt bà T, anh H, bà Hiền, ông Đ, bà A cùng một người phụ nữ giới thiệu là nhân viên của Phòng công chứng tại phường Q, quận K. Bà T thỏa thuận vay của bà A số tiền 2.500.000.000 đồng với mức lãi suất 7,5%/01 tháng để trả nợ cho ông Đ. Bà T nhận của bà A số tiền 500.000.000 đồng, còn 2.000.000.000 đồng bà A T toán cho ông Đ như thế nào bà T không biết. Đồng thời anh H làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất cho bà A để làm tin. Đến tháng 5 năm 2019, bà Hiền thông báo cho bà T là không giúp được bà T vay tiền của ngân hàng nên bà T phải tự lo việc trả nợ cho bà A. Thời điểm này bà T cùng gia đình vẫn sinh sống tại ngôi nhà trên thửa đất đã chuyển nhượng. Ngày 15/01/2020, ông Đ, ông Đặng Quang H cùng một số thanh niên đến nhà bà T yêu cầu trả nhà, ngăn tôn, thay khoá cửa và khoá lại cửa căn nhà, không cho gia đình bà T sử dụng. Tuy nhiên, khi Công an quận D xác minh thì bà A, ông Hiệu, ông Đ không thừa nhận những nội dung bà T, ông T tố giác. Sau khi xác minh đơn tố giác, ngày 14/12/2021, Cơ quan cảnh sát điều tra Công an quận D đã ban hành Quyết định đình chỉ điều tra vụ án hình sự số 03. Sau đó, Công ty TNHH L thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T đã có Đơn khiếu nại gửi Viện Kiểm sát nhân dân quận D đối với Quyết định đình chỉ điều tra vụ án nêu trên, yêu cầu phục hồi điều tra. Ngày 29/12/2021, Viện Kiểm sát nhân dân quận D đã ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại số 01/QĐ-VKSDK. Theo đó, đã quyết định: bác toàn bộ đơn khiếu nại ghi ngày 27/12/2021 của ông Vũ Văn Nam (Đ diện cho bà T khiếu nại). Lý do: hành vi ngăn tôn, yêu cầu ông Nguyễn Duy T ra khỏi nhà tại địa chỉ số 5, tổ dân phố T, T, D vào ngày 15/01/2020 của ông Đặng Quang H không cấu thành tội xâm phạm chỗ ở của người khác quy định tại Điều 158 của Bộ luật Hình sự. Vì vậy, việc Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an quận D căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 157 và điểm a khoản 1 Điều 230 của Bộ luật tố tụng hình sự ra quyết định đình chỉ điều tra vụ án hình sự là có căn cứ.

Ngày 24/12/2024, Toà án cấp sơ thẩm đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ: đo vẽ hiện trạng diện tích đất 163 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 52, tờ bản đồ số 72;

đo vẽ diện tích đất 39,6 m<sup>2</sup> mà Ủy ban xã T đã giao trái thẩm quyền cho ông Nguyễn Duy T; xác định diện tích đất 39,6 m<sup>2</sup> nằm ở vị trí nào so với diện tích đất 163 m<sup>2</sup>. Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ: diện tích đất theo giấy chứng nhận đã cấp: 163 m<sup>2</sup>; diện tích đất hiện trạng: 212 m<sup>2</sup> (bao gồm cả diện tích ông T được giao trái thẩm quyền); trên đất có ngôi nhà 04 tầng, diện tích xây dựng 130 m<sup>2</sup>. Diện tích không nằm trong giấy chứng nhận đang sử dụng là 10,4 m<sup>2</sup>. Đối với diện tích đất do Ủy ban nhân dân xã T giao trái thẩm quyền theo Biên bản giao đất ngày 18/8/1995 là 39,6 m<sup>2</sup>; diện tích hiện trạng 38,1 m<sup>2</sup> nằm liền kề, phía trước của diện tích đất 163 m<sup>2</sup> đã được cấp giấy chứng nhận. Diện tích đất 38,1 m<sup>2</sup> giáp vỉa hè và đường 353. Diện tích đất chồng lấn giữa diện tích đã được cấp giấy chứng nhận và Biên bản giao đất của Ủy ban nhân dân xã T là 3,1 m<sup>2</sup>. Diện tích nhà xây dựng trên diện tích giao trái thẩm quyền 26,9 m<sup>2</sup>.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà T trình bày: con trai của bà T là anh Nguyễn Duy H đã làm đơn khởi kiện bà Phạm Thị A đến Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng đề nghị giải quyết tranh chấp giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và bà A. Ngày 15/4/2025 Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng đã nhận Đơn khởi kiện ghi ngày 11/4/2025 của người khởi kiện tên: Nguyễn Duy H, sinh năm 1988; người bị kiện: Phạm Thị A; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Vũ Khắc Đ. Yêu cầu khởi kiện của anh H: đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng (công chứng ngày 30/01/2019 của Văn phòng công chứng P thành phố Hải Phòng) giữa bên chuyển nhượng - ông Nguyễn Duy H và Bên nhận chuyển nhượng - bà Phạm Thị A đối với diện tích đất 163 m<sup>2</sup>, tại thửa đất số 52, tờ bản đồ số 72; địa chỉ số 5 T, phường T, quận D, thành phố Hải Phòng vô hiệu; đồng thời giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu. Đề nghị Tòa án tuyên hủy nội dung đính chính tại trang 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 679849 sang tên bà Phạm Thị Ánh A đứng tên quyền sử dụng thửa đất số 52, tờ bản đồ số 72. Buộc bà A hoặc cá nhân đang chiếm giữ trả lại diện tích đất 163 m<sup>2</sup>, thửa đất số 52, tờ bản đồ số 72 cho ông H. Ngày 21/4/2025, Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng có Thông báo chuyển Đơn khởi kiện của anh Nguyễn Duy H đến Tòa án nhân dân quận D để giải quyết theo thẩm quyền.

Xét thấy, ông Đ và bà H nhận chuyển nhượng diện tích đất 163 m<sup>2</sup> đất ở tại đô thị, thuộc thửa đất số 52, tờ bản đồ số 72; địa chỉ: tổ dân phố T, phường T, quận D, thành phố Hải Phòng của bà Phạm Thị Ánh A ngày 27/9/2021. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng thửa đất này từ bà Phạm Thị Ánh A thì bà A đã được chỉnh lý sang tên tại trang 3 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ vào sổ cấp GCN: CH 1933/Q2 ngày 29/01/2019 đứng tên người sử dụng đất Nguyễn Duy H) với nội dung: “Ngày 22/11/2019: Chuyển nhượng cho bà Phạm Thị Ánh A CMND số 031008532, địa chỉ Tổ Gò Công 1, phường Phù Liễn, quận Kiến An, thành phố Hải Phòng; theo hồ sơ số 000545.CN.002”. Như vậy, về mặt pháp lý tại thời điểm chuyển nhượng thửa đất cho ông Đ thì bà A đã được quyền sử dụng hợp pháp thửa đất số 52, tờ bản đồ số 72. Ngày 07/11/2022, ông Đ nộp hồ sơ tại Chi nhánh quận D đề nghị sang tên tại giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 52, tờ bản đồ số 72 đứng tên vợ chồng ông Đ, bà H. Thời điểm này

anh H, ông T, bà T chưa nộp đơn khởi kiện liên quan đến thửa đất số 52, tờ bản đồ số 72 tại Toà án. Bà T chỉ gửi đơn kiến nghị, tố cáo đến Ủy ban nhân dân quận D, Cơ quan Công an, Viện Kiểm sát quận D đề nghị xem xét do có dấu hiệu hình sự. Tuy nhiên, các đơn kiến nghị, tố cáo này đã được các cơ quan này giải quyết. Cơ quan Công an, Viện Kiểm sát quận D đã kết luận không có dấu hiệu hình sự. Do đó, ngày 18/7/2023, Chi nhánh quận D ban hành Văn bản số 181/CNDK, viện dẫn Điều 11a Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ tài nguyên và môi trường đề trả hồ sơ đề nghị 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 Vũ Khắc Đ và vợ là bà Lê Thị T H là chưa đúng với quy định này. Điều 11a quy định: *“Từ chối hồ sơ đề nghị đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất...Khi nhận được văn bản của cơ quan thi hành án dân sự hoặc Văn phòng Thừa phát lại yêu cầu tạm dừng hoặc dừng việc cấp giấy chứng nhận đối với tài sản là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất là đối tượng phải thi hành án theo quy định của pháp luật thi hành án dân sự hoặc văn bản thông báo về việc kê biên tài sản thi hành án; khi nhận được văn bản của cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất”*. Tuy nhiên, cho đến thời điểm xét xử sơ thẩm vụ án này thì Toà án đã nhận được đơn khởi kiện của anh H là người đã chuyển nhượng thửa đất cho bà A và bà A đã chuyển nhượng lại cho ông Đ, bà H. Yêu cầu khởi kiện của anh H có liên quan đến thửa đất số 52, tờ bản đồ số 72. Do vậy, để đảm bảo việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ, bà H theo đúng quy định của pháp luật thì cần phải chờ Bản án của Toà án giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của anh H, đánh giá về tính hợp pháp của các hợp đồng chuyển nhượng giữa anh H với bà A và giữa bà A với ông Đ, bà H, nên được coi là thửa đất số 52, tờ bản đồ số 72 hiện đang có tranh chấp. Do vậy, Hội đồng xét xử thấy rằng chưa có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ về việc: tuyên hành vi hành chính của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận D, thành phố Hải Phòng không thực hiện thủ tục sang tên người sử dụng đất cho ông Vũ Khắc Đ và bà Lê Thị T H đối với thửa đất số 52, tờ bản đồ số 72; địa chỉ số 5 Tổ dân phố Tân Hợp, phường T, quận D, thành phố Hải Phòng tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là trái pháp luật. Yêu cầu Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận D làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ bà Phạm Thị Ánh A sang tên ông Vũ Khắc Đ và vợ là bà Lê Thị T H quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại địa chỉ số 5 Tổ dân phố Tân Hợp, phường T, quận D, thành phố Hải Phòng theo quy định Điều 11a Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ tài nguyên và môi trường quy định chi tiết Nghị định số 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 và sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư hướng dẫn thi hành Luật đất đai; điểm a khoản 2 Điều 193 của Luật tổ tụng hành chính.

Trường hợp nếu Toà án kết luận các giao dịch này là hợp pháp hoặc anh H rút đơn khởi kiện và các đương sự liên quan không có yêu cầu phản tố hoặc yêu cầu độc lập thì ông Đ, bà H có quyền tiếp tục gửi hồ sơ đề nghị Chi nhánh quận

D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên theo quy định của pháp luật.

Với các lí do trên xét thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm quyết định bác yêu cầu khởi kiện của ông Đ là đúng. Không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Đ.

[3]. Ông Đ phải nộp án phí phúc thẩm theo quy định.

*Bởi các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH**

1. Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật tổ tụng hành chính; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án. Bác kháng cáo của ông Vũ Khắc Đ và giữ nguyên quyết định của Bản án số 42/2025/HC-ST ngày 12-5-2025 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

2. Ông Đ phải nộp án phí phúc thẩm là 300.000 đồng. Xác nhận ông Đ đã nộp số tiền trên vào ngày 22-5-2025, tại Cục Thi hành án dân sự thành phố Hải Phòng.

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

#### **Nơi nhận:**

- Viện phúc thẩm 1;
- TAND tp. Hải Phòng;
- VKSND tp. Hải Phòng;
- Thi hành án dân sự tp. Hải Phòng;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: HSVA, PHCTP.

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

**Nguyễn Tất Nam**