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: **78**/2025/HC-PT
Ngày: 20/8/2025
V/v:" Kiện quyết định 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 Võ Thị Ngọc Dung.

Các Thẩm phán: ông Phùng Anh Dũng

ông Trần Quốc Cường

- Thư ký phiên tòa: bà Dương Thị Tuyết Trinh - Thẩm tra viên, 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 tham gia phiên tòa: ông Đoàn Minh Lộc - Kiểm sát viên.

Ngày 20 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 30/2025/TLPT-HC ngày 11 tháng 7 năm 2025 về việc "*Kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*".

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 32/2025/HCST ngày 26 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 268/2025/QĐ-PT ngày 21/7/2025, giữa:

1. ***Người khởi kiện:*** Ông Bùi Công N, sinh năm 1972; Nơi đăng ký HKTT: Khu dân cư T, phường T, tỉnh Đắk Lắk (Khu dân cư T, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk trước đây).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Thân Trung Đ, sinh năm 1974; địa chỉ: B, xã Đ, tỉnh Tây Ninh (xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An trước đây), có mặt.

2. Người bị kiện: Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Ủy ban nhân dân phường T, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

Người kháng cáo: ông Thân Trung Đ là người đại diện ủy quyền của người khởi kiện.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nội dung vụ án được tóm tắt theo Bản án sơ thẩm như sau:

*** Theo đơn khởi kiện của người khởi kiện và lời khai của người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện là ông Thân Trung Đ:**

Năm 2010, Nhà nước đã thu hồi đất của các hộ dân trong đó có hộ ông Bùi Công N để xây dựng công trình Trường P tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Ngày 05/7/2010 Ủy ban nhân dân (ghi tắt UBND) thành phố B ban hành Quyết định số 1993/QĐ-UBND "về việc phê duyệt phương án bổ sung tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để xây dựng công trình Trường P" có nội dung: ông Bùi Công N được nhận thửa đất tái định cư số H16 (thửa đất mới 69), tờ bản đồ số 40, diện tích 115m², tại Khu dân cư T, Phường T, thành phố B. Tại Điều 1 của Quyết định nêu rất rõ: Mức thu tiền sử dụng đất theo mức giá sàn không qua đấu giá do UBND tỉnh quy định. Thời gian thực hiện là năm 2010.

Ngày 02 tháng 8 năm 2010, UBND thành phố B ban hành Quyết định số 2300/QĐ-UBND "về việc giao đất làm nhà ở cho hộ ông Bùi Công N". Ngày 19 tháng 8 năm 2010 ông N nộp hồ sơ đăng ký cấp giấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố B, nay là trụ sở Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B), còn giữ bản chính biên nhận làm bằng chứng.

Ngày 28 tháng 12 năm 2023 UBND thành phố B ban hành Quyết định số 7445/QĐ-UBND lấy giá đất năm 2023 làm căn cứ tính "đơn giá đất" tính, áp dụng đơn giá đất là 30.000.000 VND/1m².

Ông N không được nhận quyết định này, chỉ biết được thông qua nhân viên Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B. Sau đó, người đại diện theo ủy quyền của ông N là ông Thân Trung Đ đã liên hệ nhiều cơ quan để làm rõ căn cứ tính đơn giá đất theo quyết định trên nhưng không được trả lời thỏa đáng và hợp lý, cụ thể: Bộ T1 khẳng định không có nội dung hướng dẫn UBND thành phố B "áp giá" như nội dung Quyết định 7445/QĐ-UBND nêu; Sở T2 trả lời không trung thực, mâu thuẫn, quanh co, tránh né trách nhiệm đã hướng dẫn; UBND thành phố B quanh co, nại lý do ban hành Quyết định 7445/QĐ-UBND do có sự hướng dẫn của Bộ T1, Sở T2.

Theo quy định luật đất đai 2003; Nghị định 197/2004/NĐ-CP ngày 03.12.2004 và Nghị định 45/2014/NĐ-CP (quy định chuyển tiếp trường hợp chưa thu tiền sử dụng đất sau khi có quyết định giao đất) thì đơn giá đất làm căn cứ tính tiền sử dụng đất của tôi phải được áp dụng theo bảng giá phê duyệt năm 2010, thời điểm được giao đất tái định cư; không áp dụng bảng giá phê duyệt năm 2023 như Quyết định số 7445/QĐ-UBND của UBND thành phố B. Do đó, ông Bùi Công N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Tuyên hủy toàn bộ Quyết định số 7445/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2023 của Ủy ban nhân dân thành phố B về việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất tái định cư trên địa bàn thành phố B.

Buộc UBND thành phố B áp dụng bảng giá đất phê duyệt năm 2010 làm căn cứ tính đơn giá đất tính tiền sử dụng đất cho ông Bùi Công N giống như các hộ khác trong cùng khu vực tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để dự án công trình xây Trường P.

*** Quá trình giải quyết vụ án người bị kiện UBND thành phố B trình bày:**

Để thực hiện dự án xây dựng công trình: Trường THCS P, tại phường T, thành phố B, UBND thành phố B đã thu hồi đất của các hộ dân trong đó có hộ ông Bùi Công N. UBND thành phố B đã ban hành Quyết định số 2300/QĐ-UBND ngày 02/8/2010 về việc giao đất làm nhà ở cho hộ ông Bùi Công N tại thửa đất số H16 (số thửa mới 69), tờ bản đồ độc lập (số mới 40), diện tích 115m², tại khu dân cư T, phường T, thành phố B. Ngày 04/8/2010, phòng T đã bàn giao đất thực địa cho hộ ông Bùi Công N theo Quyết định số 2300/QĐ-UBND, ngày 02/8/2010 của UBND thành phố B. Sau khi nhận đất, hộ ông Bùi Công N đã xây dựng nhà ở và sử dụng ổn định cho đến nay.

Ngày 19/8/2010, ông Bùi Công N nộp hồ sơ kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc phòng T (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ). Sau khi tiếp nhận, qua kiểm tra hồ sơ của hộ ông Bùi Công N chưa đủ điều kiện chuyển thông tin nghĩa vụ tài chính (do thửa đất chưa được UBND tỉnh phê duyệt giá đất cụ thể theo quy định).

Ngày 03/6/2020, Chi nhánh văn phòng Đ có Công văn số 1417/CNBMT-ĐKTK về việc xác định giá đất tính tiền sử dụng đất, do thửa đất giao cho hộ ông Bùi Công N chưa có giá đất do UBND tỉnh quy định, do đó chưa đủ cơ sở để xử lý hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 03/10/2022, UBND thành phố có Báo cáo số 393/BC-UBND về việc vướng mắc liên quan đến việc xác định giá đất khi Nhà nước giao đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Bùi Công N. Ngày 26/05/2023, UBND tỉnh Đ có Công văn số 3048/UBND-NNMT về việc đề nghị hướng dẫn thực hiện thu tiền sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau thời điểm giao đất (của hộ ông Bùi Công N) gửi Bộ T1 hướng dẫn.

Ngày 26/05/2023, Bộ T1 tại Công văn số 5374/BTC-QLCS về việc thực hiện thu tiền sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau thời điểm giao đất. Sau đó, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T2 có văn bản hướng dẫn tại Công văn số 2203/STNMT-KHTC, ngày 25/07/2023 về việc xác định, phê duyệt giá - đất tính tiền sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Bùi Công N theo quyết định giao đất của UBND thành phố B tại thời điểm hiện nay.

Trên cơ sở văn bản hướng dẫn của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T2, UBND thành phố B tiến hành lập hồ sơ và thuê đơn vị tư vấn xác định giá đất cụ thể đối với thửa đất nêu trên theo quy định. Ngày 28/12/2023, UBND thành phố ban hành Quyết định số 7445/QĐ-UBND về việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất khi nhà nước giao đất tái định cư trên địa bàn thành phố B, theo đó: thửa đất số H16 (số thửa mới 69), tờ bản đồ độc lập (số mới 40), loại đất ở đô thị tại vị trí

mặt tiền đường P đoạn từ Quỹ tín dũng phường T đến đường N phường T, thành phố B có đơn giá 30.000.000 đồng/m².

Nhận thấy, việc UBND thành phố B ban hành Quyết định số 7445/QĐ- UBND về việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất khi nhà nước giao đất tái định cư trên địa bàn thành phố B, theo đó: thửa đất số H16 (số thửa mới 69), tờ bản đồ độc lập (số mới 40), loại đất ở đô thị tại vị trí mặt tiền đường P đoạn từ Quỹ tín dũng phường T đến đường N phường T, thành phố B có đơn giá 30.000.000 đồng/m² là đúng theo quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án xem xét các tài liệu, chứng cứ để giải quyết vụ án theo quy định.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 32/2025/HC-ST ngày 26/4/2025, Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Công N:

Hủy Quyết định số 7445/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2023 của Ủy ban nhân dân thành phố B, về việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất khi nhà nước giao đất tái định cư trên địa bàn thành phố B

Buộc Ủy ban nhân dân thành phố B ban hành quyết định áp dụng bảng giá đất phê duyệt năm 2010 làm căn cứ tính tiền sử dụng đất cho ông Bùi Công N.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và tuyên quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 12/5/2025, người đại diện theo uỷ quyền của người khởi kiện ông Bùi Công N là ông Thân Trung Đ có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung: đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, lấy đơn giá 3.000.000 đồng/m² theo Quyết định số 1327/QĐ-UBND ngày 01/6/2010 của UBND tỉnh Đ làm căn cứ tính tiền sử dụng đất cho ông Bùi Công N.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ý kiến của người kháng cáo: giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Quan điểm của đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng tại phiên tòa:

Về thủ tục tố tụng trong giai đoạn phúc thẩm đảm bảo đúng quy định tố tụng;

Về nội dung: đề nghị bác đơn kháng cáo của ông Thân Trung Đ, giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt của đương sự theo quy định tại Điều 225 Luật tố tụng hành chính.

[2] Về nội dung kháng cáo:

[2.1] Năm 2010, khi thực hiện dự án xây dựng Trường P tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; Ủy ban nhân dân thành phố B đã thu hồi đất của ông Bùi Công N và đã ban hành Quyết định số 2300/QĐ-UBND ngày 02/8/2010 về việc giao đất làm nhà ở cho hộ ông N tại thửa đất số H16 (số thửa mới 69), tờ bản đồ độc lập (số mới 40), diện tích 115m², tại khu dân cư T, phường T, thành phố B; mức giá thu tiền sử dụng đất khi giao đất cho hộ ông N theo mức giá sàn không thông qua đấu giá do UBND tỉnh quy định và thời gian thực hiện là năm 2010. Ngày 04/8/2010, ông N đã nhận bàn giao đất thực địa, xây dựng nhà ở và sử dụng ổn định cho đến nay.

[2.2] Ngày 19/8/2010, ông Bùi Công N nộp hồ sơ kê khai đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất - Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B hẹn trả thông báo nghĩa vụ tài chính vào ngày 19/9/2010. Ngày 03/6/2020, Chi nhánh Văn phòng Đ có Công văn số 1417/CNBMT- ĐKTK về việc xác định giá đất tính tiền sử dụng đất đối với nội dung: Thửa đất giao cho hộ ông N chưa có giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh Q nên chưa đủ cơ sở để xử lý hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 28/12/2023, Ủy ban nhân dân thành phố B ban hành Quyết định số 7445/QĐ-UBND áp dụng giá đất của năm 2023 làm giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất khi nhà nước giao đất tái định cư cho ông N, có đơn giá 30.000.0000 đồng/m^2.

[2.3] Tuy nhiên, tại thời điểm thu hồi đất thực hiện Dự án Trường P thì các hộ bị thu hồi đất cùng thời điểm với ông N được căn cứ theo Quyết định số 42/2009/QĐ-UBND ngày 31/12/2009 của UBND tỉnh Đ về việc ban hành giá các loại đất trên địa bàn tỉnh để phê duyệt mức thu tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất làm nhà ở cho các hộ và Quyết định số 37/2010/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2010 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ về ban hành các giá các loại đất trên địa bàn tỉnh để tính thu tiền sử dụng đất. Như vậy, thời điểm năm 2010, ông N được giao đất đã có bảng giá đất được phê duyệt.

[2.4] Với các mục nêu trên, xét thấy, thời điểm năm 2010, ông N được giao đất, làm nhà ở thì đã có bảng giá đất, làm căn cứ tính tiền sử dụng đất cho ông N theo quy định tại khoản 2 Điều 4 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 07/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất và khoản 4 Điều 56 Luật Đất đai năm 2003. Nhưng Ủy ban nhân dân thành phố B ban hành Quyết định số 7445/QĐ-UBND áp dụng giá đất của năm 2023, làm căn cứ để tính thu tiền sử dụng đất khi nhà nước giao đất tái định cư cho ông N, là không có cơ sở, ảnh hưởng tới quyền, lợi ích hợp pháp của ông N.

[2.5] Từ những phân tích trên, xét thấy Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện về việc yêu cầu hủy Quyết định số 7445/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2023 của Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk về việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất khi nhà nước giao đất tái định cư trên địa bàn thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; Buộc Ủy ban nhân dân thành phố B ban hành quyết định áp dụng bảng giá đất phê duyệt năm 2010 làm căn cứ tính tiền sử dụng đất cho ông Bùi Công N là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.6] Quá trình giải quyết vụ án, người khởi kiện không có yêu cầu Tòa án xác định mức thu tiền sử dụng đất cụ thể là 3.000.000đồng/m^2 theo Quyết định số

1327/QĐ-UBND ngày 01/6/2010 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ. Đại diện ủy quyền người khởi kiện kháng cáo đề nghị lấy đơn giá cụ thể là không thuộc phạm vi thẩm quyền giải quyết của Tòa án, nên không có cơ sở xem xét. Do đó, không chấp nhận kháng cáo của đại diện ủy quyền người khởi kiện, giữ nguyên Quyết định của Bản án sơ thẩm.

[3] Chấp nhận quan điểm của đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng tại phiên tòa.

[4] Về án phí phúc thẩm: người kháng cáo ông T Trung Đại không được chấp nhận nên phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật Tố tụng hành chính; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên:

1. Bác yêu cầu kháng cáo của ông Thân Trung Đ là người đại diện theo uỷ quyền của người khởi kiện. Giữ nguyên Quyết định của Bản án hành chính sơ thẩm số 32/2022/HC- ST ngày 26 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

2. Về án phí phúc thẩm: ông Thân Trung Đ phải chịu 300.000 đồng, khấu trừ số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000142 ngày 20/5/2025 của Cục thi hành án Dân sự tỉnh Đắk Lắk.

3. Các quyết định khác của bản án hành chính sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị 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:
- TANDTC;
- VCT&KSXXPT tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: HSVA; P.HCTP; Lưu trữ.

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

Võ Thị Ngọc Dung