

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TẠI ĐÀ NẴNG Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 224/2025/HC-PT

Ngày: 24 - 4 - 2025

V/v: “*Khiếu kiện hành vi 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 Lê Văn Thường

Các Thẩm phán: Ông Trần Quốc Cường

Ông Đặng Kim Nhân

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Văn Thị Mỹ Thảo, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:*
Bà Trần Thị Thắng - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 75/2025/TLPT-HC ngày 13/01/2025 về việc “*Khiếu kiện hành vi hành chính*”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 23/2024/HC-ST ngày 18 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là Tòa án nhân dân thành phố Huế) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 531/2025/QĐ-PT ngày 08 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

- ***Người khởi kiện:*** Ông Mai Chí T, sinh năm: 1968; địa chỉ: **Tổ C, khu phố E, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai**. Địa chỉ liên lạc: **Số C kiệt B đường N, phường T, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế**; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Văn Đức H, sinh năm: 1960. Địa chỉ: **3 P, phường K, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế**; có mặt.

- ***Người bị kiện:*** Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T. Địa chỉ: **A đường N, phường P, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế**.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Xuân Đ - Phó Giám đốc văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T; có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Thúy H1; sinh năm: 1980. Địa chỉ: **Tổ C, khu phố E, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai**. Địa chỉ liên lạc: **Số C kiệt B đường N, phường T, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế**; có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người khởi kiện – ông Mai Chí T và người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện trình bày:

Thửa đất số 54, tờ bản đồ số 06, diện tích 1.197,6 m² tọa lạc tại **thôn C, xã T, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế** đã được **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T** cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 33167 cho Ông và vợ là **Nguyễn Thị Thu H2** vào ngày 05/6/2017, mục đích sử dụng là trồng cây hàng năm khác, thời hạn sử dụng đất đến 15/10/2063. Sau khi được cấp, vợ chồng **Ô** đã chuyển nhượng cho ông **Nguyễn Ngọc D**, đến ngày 20/7/2017 ông **D** chuyển nhượng lại cho Ông và đã được đăng ký biến động vào ngày 04/8/2017. Quá trình sử dụng đất, Ông có làm đơn đề nghị xin chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây hàng năm khác sang đất ở và đã được **UBND thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế** ban hành Quyết định số 2711/QĐ-UBND ngày 06/9/2017 với nội dung cho phép ông **Mai Chí T** đang sử dụng thửa đất số 54, tờ bản đồ số 06, diện tích 1.197,6 m², loại đất trồng cây hàng năm khác sang đất ở; giá đất tính thu tiền sử dụng đất là 811.000.000 đồng.

Ngày 01/7/2021, **xã T** được sáp nhập vào **thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế**. Ngày 08/10/2021, Ông đã đến **Chi cục thuế thành phố H**, nộp đủ số tiền 811.000.000 (tám trăm mười một triệu đồng) tiền nợ chuyển đổi mục đích sử dụng đất tại lô đất CG 331677 thửa 54, bản đồ số 6, **xã T thành phố H** và đã được Chi cục thuế xác nhận qua hóa đơn thanh toán số 163/ CCT-TTTBTK, và thông báo xác nhận hoàn thành tài chính số 3259/CCT-TTTB. Cùng ngày, Ông đã đến **Trung tâm Hành chính công thành phố H** nộp hồ sơ làm thủ tục đính chính Giấy CNQSDĐ vì đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính với Nhà nước tại thửa đất trên và đã được tiếp nhận Hồ sơ; theo Giấy tiếp nhận hồ sơ số 21.34788/TTHCC-GTN ngày 08/10/2021 của **Trung tâm hành chính công thành phố H** hẹn ngày trả kết quả là 22/10/2021. Tuy nhiên cho đến nay, Ông vẫn chưa nhận được đính chính thông tin trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thời gian Ông chờ đợi quá lâu đã làm thiệt hại lớn về kinh tế và ảnh hưởng tinh thần cho Ông.

Nay Ông yêu cầu **Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T** thực hiện việc “Đăng ký thay đổi mục đích sử dụng đất sau khi Ông được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 33167 thửa đất số 54, tờ bản đồ số 06 tại **xã T, thành phố H**”.

Tại buổi đối thoại, các bên đương sự không thống nhất được với nhau về việc giải quyết vụ án. Tại phiên tòa, người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của mình, phía Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai vẫn bảo lưu quan điểm đã trình bày.

Bản án hành chính sơ thẩm số 23/2024/HC-ST ngày 18 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế đã quyết định:

Buộc **văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T** thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định pháp luật. Cụ thể: Thực hiện việc “xóa nợ tiền sử dụng đất ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đăng ký biến động về mục đích sử dụng đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 33167 thửa đất số 54, tờ bản đồ số 06 tại **xã T, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế** đã cấp cho ông **Mai Chí T**”.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về phần án phí và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 30/10/2024 **Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T** kháng cáo đề nghị bác yêu cầu của người khởi kiện.

Sau khi xem xét các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị xét xử vắng mặt đương sự và không chấp nhận kháng cáo của **Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T** và giữ nguyên quyết định của án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét nội dung kháng cáo của **Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T**; Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1.1] Hộ ông **Mai Chí T** được **UBND huyện H** cấp Giấy chứng nhận số K 081811 ngày 11/9/1997 tại thửa đất số 266a, tờ bản đồ số 03, diện tích 764,0m² đất sản xuất màu thời hạn sử dụng đến ngày 15/10/2019 tọa lạc tại **xã T, huyện H, tỉnh Thừa Thiên Huế**. Ngày 05/6/2017, hộ ông **Mai Chí T** bà **Nguyễn Thị Thúy H1** được **Sở T** cấp đổi Giấy chứng nhận số CG 331677 tại thửa đất số 54, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại **Thôn C, xã T, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế**; ngày 04/8/2017, Chi nhánh **Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã H** xác nhận thay đổi chủ sử dụng đất cho ông **Mai Chí T** (Nhận chuyển nhượng của ông **Nguyễn Ngọc D** theo Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất được **UBND xã T** xác nhận ngày 20/7/2017). Ngày 06/9/2017, **UBND thị xã H** ban hành Quyết định số 2711/QĐ-UBND cho phép gia đình ông **T** được chuyển đổi mục đích sử dụng đất trồng cây hàng năm sang đất ở với diện tích 1.197,6m thuộc thửa đất số 54, tờ bản đồ số 06 tại **xã T, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế**; đồng thời Chi nhánh **Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã H**,

H xác nhận chuyển mục đích sử dụng đất từ 1197,6m² đất trồng cây lâu năm thành 1197,6m² đất ở theo Quyết định số 2711/QĐ-UBND ngày 06/9/2017 của UBND thị xã H và nợ tiền sử dụng đất, số tiền: 811.000.000 đồng. Ngày 01/7/2021, điều chỉnh toàn bộ diện tích đất thuộc UBND xã T, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế được sáp nhập vào thành phố H tỉnh Thừa Thiên Huế.

[1.2] Ngày 08/10/2021, ông T đã đến Chi cục thuế thành phố H, nộp đủ số tiền 811.000.000 (*tám trăm mười một triệu đồng*) nợ chuyển đổi mục đích sử dụng đất tại lô đất CG 331677 thửa 54, bản đồ số 6, xã T thành phố H, và đã được Chi cục thuế thành phố H xác nhận qua hóa đơn thanh toán số 163/CCT-TTTBTK, và thông báo xác nhận hoàn thành tài chính số 3259/CCT-TTTB. Cùng ngày, ông T đã đến Trung tâm Hành chính công thành phố H nộp hồ sơ làm thủ tục đính chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính với Nhà nước tại thửa đất trên và đã được tiếp nhận Hồ sơ; theo Giấy tiếp nhận hồ sơ số 21.34788/TTHCC-GTN ngày 08/10/2021 của Trung tâm hành chính công thành phố H hẹn ngày trả kết quả là ngày 22/10/2021.

[1.3] Ngày 22/10/2021, ông T đến nhận kết quả nhưng được thông báo do có đơn kiến nghị nên phải chờ thêm một thời gian để kiểm tra. Theo đó, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T cho rằng thửa đất số 54, tờ bản đồ số 06, diện tích 1.197,6m² của ông T có liên quan đến đơn khiếu kiện của Đ1 nên Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T đã tạm dừng việc ghi nhận việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính cho ông T và xin ý kiến giải quyết của Ủy ban nhân dân thành phố, Sở T và Thanh tra tỉnh. Tuy nhiên đến nay, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố H chưa nhận được văn bản chỉ đạo của các cơ quan có thẩm quyền nên chưa thực hiện việc ghi nhận việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính cho ông T.

[1.4] Theo quy định tại điểm c, d khoản 5 Điều 1 Nghị định số 79/2019/NĐ-CP ngày 26/10/2019 thì sau khi hoàn thành việc thanh toán nợ tiền sử dụng đất thì hộ gia đình, cá nhân nộp hồ sơ gồm Giấy chứng nhận (bản gốc), chứng từ nộp tiền sử dụng đất (bản gốc) tại Văn phòng đăng ký đất đai để xóa nợ tiền sử dụng đất ghi trên Giấy chứng nhận. Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm rà soát, đối chiếu hồ sơ để thực hiện việc xóa nợ tiền sử dụng đất ghi trên Giấy chứng nhận và trả lại Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân ngay trong ngày làm việc.

[1.5] Ngày 28/9/2017, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã H đã xác nhận chuyển mục đích sử dụng đất từ 1197,6m² đất trồng cây lâu năm thành 1.197,6m² đất ở theo Quyết định số 2711/QĐ-UBND ngày 06/9/2017 của UBND thị xã H (nay là thành phố H), tỉnh Thừa Thiên Huế; đến nay, vẫn không có kết luận của cơ quan có thẩm quyền về việc chuyển mục đích sử dụng đất này là

không đúng quy định pháp luật. Ông T đã nộp đầy đủ hồ sơ tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố H từ ngày 08/10/2021 và được hẹn đến ngày 22/10/2021 sẽ được giải quyết, tuy nhiên cho đến nay Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Thừa Thiên Huế vẫn không có lý do rõ ràng, không viện dẫn được căn cứ pháp lý nào để không thực hiện việc “xóa nợ tiền sử dụng đất ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đăng ký biến động về mục đích sử dụng đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG33167 thửa đất số 06 tại xã T, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế đã cấp cho ông Mai Chí T”.

[1.6] Với nhận định trên, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông Mai Chí T là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Tại cấp phúc thẩm Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T không cung cấp chứng cứ mới nên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Thừa Thiên H3 và giữ nguyên quyết định của án sơ thẩm là phù hợp với đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

[2] Theo quy định khoản 1 Điều 34 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH về án phí và lệ phí Tòa án thì Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính phúc thẩm.

[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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật Tổ tụng hành chính; Căn cứ điểm c, d khoản 5 Điều 1 Nghị định số 79/2019/NĐ-CP ngày 26/10/2019; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Bác kháng cáo của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T và giữ nguyên quyết định Bản án hành chính sơ thẩm số 23/2024/HC-ST ngày 18 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế:

Buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định pháp luật. Cụ thể: Thực hiện việc “xóa nợ tiền sử dụng đất ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đăng ký biến động về mục đích sử dụng đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 33167 thửa đất số 54, tờ bản đồ số 06 tại xã T, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế đã cấp cho ông Mai Chí T”.

2. Án phí hành chính phúc thẩm: Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) được trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền số 0000352 ngày 13/11/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Thừa Thiên Huế, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T đã nộp xong.

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:

- 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**

Lê Văn Thường

