

Bản án số 234/2025/HC-PT

Ngày 26/4/2025

Về "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 ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Chủ tọa phiên tòa: ông Đặng Kim Nhân - Thẩm phán

Các Thẩm phán: ông Lê Văn Thường, ông Trần Quốc Cường

- **Thư ký phiên tòa:** bà Văn Thị Mỹ Thảo

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

Ngày 26 tháng 4 năm 2025, mở phiên tòa công khai tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng để xét xử phúc thẩm vụ án hành chính thụ lý số 110/2025/TLPT-HC ngày 14/02/2025 về "Khiếu kiện quyết định hành chính, hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai" đối với Bản án hành chính sơ thẩm số 103/2024/HCST ngày 30/7/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam bị kháng cáo, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 941/2025/QĐ-PT ngày 08/4/2025 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, giữa:

Người khởi kiện: ông **Lương Hữu D**, sinh năm 1947; địa chỉ: **Số D P, phường S, thành phố H, tỉnh Quảng Nam**.

Người đại diện theo ủy quyền của ông **D**: ông **Lương Duy M**, sinh năm 1974; địa chỉ: **K H, phường B, quận H, thành phố Đà Nẵng**, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư **Phạm Văn N** - Chi nhánh Công ty L6, Đoàn luật sư thành phố Đ; địa chỉ: **D đường T, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng**, có mặt.

Người bị kiện: Ủy ban nhân dân thành phố H, tỉnh Quảng Nam; địa chỉ trụ sở: **số I T, phường S, TP H, tỉnh Quảng Nam**.

Người đại diện theo ủy quyền: ông **Nguyễn Minh L** - Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố H, vắng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: ông **Nguyễn Thế P** - Nhân viên phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố H, có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân phường S, thành phố H; địa chỉ: **Số A L, phường S, thành phố H, tỉnh Quảng Nam**, vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. Chi cục Thuế thành phố H; địa chỉ: **số C L, phường T, thành phố H, tỉnh Quảng Nam**, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3. Ông **Dzung Huu L1 (Lương Hữu D1)**, sinh năm 1952;

4. Bà **Mai Thi Nhu L2 (Lương Thị Như M1)**, sinh năm 1960;

Cùng địa chỉ: E, S, Westminster CA 92683, USA.

5. Ông Hiep L3 (Lương Hữu H), sinh năm 1963; địa chỉ: I C, S, TX G, USA;

6. Ông Nguyễn Hồng S, sinh năm 1957;

7. Ông Nguyễn Hồng Â, sinh năm 1993;

Cùng địa chỉ: K L, tổ D, phường X, quận T, thành phố Đà Nẵng. Địa chỉ liên hệ: Tổ F, phường H, quận N, thành phố Đà Nẵng.

8. Ông Nguyễn Hồng T, sinh năm 1983; địa chỉ: Số B T, tổ I, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng.

9. Bà Lương Thị T1, sinh năm 1957; địa chỉ: Số D H, phường M, thành phố H, tỉnh Quảng Nam.

10. Bà Lương Thị L4, sinh năm 1954; địa chỉ: K H, phường T, quận H, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo ủy quyền của các ông, bà D1, M1, H, S, Â, T, Thủy L5 là ông Lương Duy M, sinh năm 1974; địa chỉ: K H, phường B, quận H, thành phố Đà Nẵng, có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ngày 11/3/2014 và trong quá trình giải quyết vụ án, phía người khởi kiện trình bày:

Ngày 18/9/2014, Ủy ban nhân dân thành phố H ban hành Quyết định số 2179/QĐ-UBND phê duyệt đơn giá đất lẻ (rẻ) để giao đất cho các hộ liên kề tại đường H, phường S, thành phố H. Theo quyết định nêu trên, cha của ông Lương Hữu D là cụ Lương Văn T2 (chết năm 2003) được UBND thành phố H thống nhất giao đất rẻ, lẻ (để hợp thửa liền kề) với diện tích 16,76m², với đơn giá 3.500.000 đồng/m²; tổng cộng số tiền gia đình ông D phải nộp đối với phần diện tích đất rẻ được giao là 58.660.000 đồng. Đến ngày 10/12/2014, gia đình ông D đã nộp đầy đủ số tiền sử dụng đất nêu trên vào Kho bạc Nhà nước theo quyết định phê duyệt nêu trên của UBND thành phố H, từ đó đến nay gia đình ông D quản lý sử dụng phần đất rẻ 16,76m² theo đúng hiện trạng, đã trồng cau, xây tường rào và lát gạch làm sân.

Năm 2019, ông Lương Hữu D (người nhận di sản thừa kế của cụ Lương Văn T2) lập thủ tục đề nghị UBND thành phố H giao diện tích đất rẻ 16,76m² theo Quyết định số 2179/QĐ-UBND ngày 18/9/2014 của UBND thành phố H để gia đình ông D làm thủ tục hợp thửa đất theo quy định; tuy nhiên, UBND thành phố H yêu cầu xác định giá đất để nộp tiền sử dụng đất theo thời điểm hiện nay và hoàn trả lại tiền sử dụng đất gia đình ông D đã nộp vào Kho bạc Nhà nước năm 2014, thấy rằng giải quyết của UBND thành phố H không thỏa đáng, ảnh hưởng nghiêm trọng quyền lợi của mình nên ông D có đơn kiến nghị gửi các cơ quan cấp trên.

Đến ngày 13/11/2019, **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q** có Công văn số 2035/STNMT-QLĐĐ đề nghị **UBND thành phố H** xem xét giải quyết theo hướng cho hộ gia đình ông **D** được hợp thửa, cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hiện trạng đang sử dụng và theo đơn giá đất đã được **UBND thành phố H** phê duyệt tại Quyết định số 2179/QĐ-UBND ngày 18/9/2014. Tiếp đó, ngày 29/11/2019 **UBND tỉnh Q** cũng có Công văn số 7162/UBND-TD yêu cầu Chủ tịch **UBND thành phố H** kiểm tra, rà soát lại toàn bộ vụ việc, giải quyết đơn của ông **D** theo đề xuất của **Sở T** tại Công văn nêu trên.

Mặc dù các Văn bản của **UBND tỉnh Q**, **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q** đã chỉ đạo và điều thống nhất yêu cầu **UBND thành phố H** lập các thủ tục giao phần diện tích đất rẻo 16,76m² để hợp thửa và cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông **D** nhưng đến nay **UBND thành phố H** vẫn không thực hiện. Trong khi đó, trên thực tế sau khi nộp đủ tiền phần diện tích đất rẻo nêu trên vào ngân sách Nhà nước, gia đình ông **D** đã quản lý sử dụng diện tích đất 16,76m² từ đó đến nay và số tiền nộp ngân sách Nhà nước cũng được Nhà nước sử dụng đầu tư cơ sở hạ tầng của địa phương. Vì các lý do trên nay ông **D** khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc **Ủy ban nhân dân thành phố H** hoàn tất các thủ tục diện tích đất rẻo 16,76m² thuộc thửa đất ODT 117B, tờ bản đồ số 19 để ông **Lương Hữu D** làm thủ tục hợp thửa, cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật.

Người bị kiện là **UBND thành phố H** trình bày:

Căn cứ Công văn số 4170/UBND-KTTH ngày 15/11/2011 của **UBND tỉnh Q** về việc quyết định phê duyệt giá đất, giao đất nhỏ lẻ không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, **UBND thành phố** có chủ trương giao đất, có thu tiền sử dụng đất không thông qua đấu giá đối với các diện tích đất rẻo, lẻ do Nhà nước quản lý cho người sử dụng đất liền kề theo Phương án khai thác đất rẻo, lẻ **đường H** do **UBND phường S** đề xuất tại Tờ trình số 46/TTr-UBND ngày 17/7/2014.

Ngày 18/9/2014, **UBND Thành phố** ban hành Quyết định số 2179/QĐ-UBND phê duyệt đơn giá đất lẻ (rẻo) để giao đất cho các hộ liền kề tại **đường H, phường S, thành phố H**, trong đó, có hộ ông **Lương Văn T2** (cha của ông **Lương Hữu D**) là hộ sử dụng đất liền kề thửa ODT 117B, diện tích 16,76m², đơn giá đất do **UBND tỉnh** quy định là 1,3 triệu đồng/m², đơn giá phê duyệt là 3,5 triệu đồng/m², thành tiền 58,66 triệu đồng (đơn giá chỉ áp dụng đến 31/12/2014, sau ngày 01/01/2015 giá đất tính thu tiền sử dụng đất được thực hiện theo quy định của **UBND tỉnh**).

Ngày 10/12/2014, hộ ông **Lương Văn T2** đã tự liên hệ Kho bạc nộp số tiền 58.660.000 đồng, nhưng hộ gia đình ông **T2** chưa lập bất kỳ hồ sơ, thủ tục đề nghị giao đất theo quy định. Năm 2019, ông **Lương Hữu D** (người nhận di sản thừa kế của ông **Lương Văn T2**) có đơn đề nghị **UBND Thành phố** giải quyết việc giao đất (đơn thông thường). Ngày 29/8/2019, **UBND Thành phố** ban hành Công văn số 2740/UBND về việc chỉ đạo giải quyết việc giao đất rẻo, lẻ cho công dân; theo đó không thống nhất giao đất theo đơn giá đất đã phê duyệt mà hộ Ông đã nộp vào ngân sách năm 2014.

Ngày 21/10/2019, ông **D** tiếp tục gửi đơn cứu xét đến **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q**. Ngày 13/11/2019, **Sở T** có Công văn số 2035/STNMT-QLĐĐ về việc chuyển đơn cứu xét của ông **Lương Hữu D** đến **UBND thành phố H** để giải quyết. Ngày 21/11/2019, **UBND tỉnh Q** tiếp tục nhận đơn của ông **D** có cùng nội dung đơn đã gửi **Sở T**. Ngày 29/11/2019, **UBND tỉnh** có Công văn số 7162/UBND-TD về việc chuyển cho **UBND Thành phố** để giải quyết. Do đây là trường hợp phức tạp, **UBND Thành phố** đã có văn bản gửi **UBND tỉnh** và **Sở T** để đăng ký làm việc và tham vấn giải quyết vướng mắc khi thực hiện Công văn số 2035/STNMT-QLĐĐ ngày 13/11/2019 của **Sở T** (gồm: Tờ trình số 10/TTr-UBND ngày 05/02/2019, Tờ trình số 44/TTr-UBND ngày 02/3/2020 và Tờ trình số 54/TTr-UBND ngày 17/3/2020 của **UBND thành phố H**) nhưng chưa được phản hồi.

Về một số nội dung liên quan đến việc tính tiền khi giao đất không thông qua đấu giá, được quy định như sau:

Theo quy định tại khoản 1 Điều 2 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về đối tượng thu tiền sử dụng đất, thì áp dụng đối với người được Nhà nước giao đất để sử dụng vào mục đích đất ở. Điều 3 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định căn cứ tính tiền sử dụng đất như sau: Người sử dụng đất được Nhà nước giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại Luật Đất đai và được xác định trên các căn cứ sau: Diện tích đất được giao, được chuyển mục đích sử dụng, được công nhận quyền sử dụng đất; Mục đích sử dụng đất; Giá đất tính thu tiền sử dụng đất. Trong đó, giá đất được xác định theo bảng giá đất do **UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương** (sau đây gọi tắt là **UBND cấp tỉnh**) quy định áp dụng trong trường hợp hộ gia đình, cá nhân được công nhận quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất đối với diện tích đất ở trong hạn mức.

Tại khoản 2 Điều 14 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định trình tự xác định, thu nộp tiền sử dụng đất như sau:

“2. Đối với hộ gia đình, cá nhân: Căn cứ hồ sơ địa chính (thông tin về người sử dụng đất, diện tích đất, vị trí đất và mục đích sử dụng đất) do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất hoặc cơ quan Tài nguyên và Môi trường gửi đến; căn cứ quyết định của **UBND cấp tỉnh** về phê duyệt giá đất cụ thể tính thu tiền sử dụng đất hoặc bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất và hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận, chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân; trong thời hạn 05 ngày làm việc, cơ quan thuế xác định số tiền sử dụng đất, ra thông báo nộp tiền sử dụng đất và gửi cho hộ gia đình, cá nhân”.

Theo khoản 1 Điều 3 Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của **Bộ T5** quy định xác định tiền sử dụng đất khi được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thì: “Việc xác định tiền sử dụng đất phải nộp khi được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại Điều 4 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP; cụ thể như sau: Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá thì tiền sử dụng đất phải nộp được xác định bằng giá đất tính thu tiền sử dụng đất theo

mục đích sử dụng đất được giao tại thời điểm có quyết định giao đất nhân (x) với diện tích phải nộp tiền sử dụng đất...”

Mặt khác, theo quy định tại Điều 52 Luật Đất đai năm 2013 thì căn cứ để giao đất là kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong dự án đầu tư, đơn xin giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

Ngoài ra, qua kiểm tra, UBND thành phố H nhận thấy Quyết định số 2179/QĐ-UBND ngày 18/9/2014 phê duyệt đơn giá đất lẻ (rẻ) để giao đất cho các hộ liên kề tại đường H, phường S, thành phố H không phải là Quyết định giao đất theo quy định của pháp luật; Quyết định này chỉ mang tính chất thống nhất chủ trương về giá để thu tiền sử dụng đất. Đã có 10/12 trường hợp tương tự như ông Lương Hữu D được thống nhất giá theo Quyết định số 2179/QĐ-UBND và đã liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục giao đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng trình tự, thủ tục quy định. Trên cơ sở hồ sơ của công dân, UBND Thành phố ban hành Quyết định giao đất, cơ quan thuế ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất và công dân thực hiện nghĩa vụ tài chính, được cấp GCNQSDĐ đối với phần diện tích xin giao rẻ, lẻ theo quy định. Riêng đối với trường hợp của ông D, sau khi biết Quyết định số 2179/QĐ-UBND Ông đã tự liên hệ và nộp tiền vào Kho bạc Nhà nước khi chưa có Quyết định giao đất của UBND Thành phố và Thông báo thực hiện nghĩa vụ tài chính của cơ quan thuế là chưa đảm bảo theo quy định của pháp luật. Do đó, việc UBND Thành phố thống nhất chủ trương giao đất rẻ, lẻ (diện tích 16,76m² tại đường H) có thu tiền sử dụng đất theo quy định hiện hành và hoàn trả số tiền sử dụng đất mà ông Lương Hữu D đã nộp vào Ngân sách Nhà nước năm 2014 theo Công văn số 2740/UBND ngày 29/8/2019 là phù hợp; tuy nhiên, hộ gia đình ông D không thống nhất với nội dung này nên việc UBND Thành phố chưa xem xét giao đất cho gia đình ông D là có cơ sở.

Đến thời điểm khởi kiện, hộ gia đình ông Lương Hữu D vẫn chưa thực hiện trình tự, thủ tục về việc xin giao đất không thông qua đấu giá (thành phần hồ sơ theo quy định tại Điều 4 Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất) được quy định tại Quyết định số 150/QĐ-UBND ngày 13/01/2022 của UBND tỉnh Q về công bố danh mục thủ tục hành chính mới ban hành, sửa đổi, bổ sung, thay thế lĩnh vực đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết và phạm vi quản lý của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q.

Tại bản án hành chính sơ thẩm số 103/2024/HCST ngày 30/7/2024, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam quyết định:

Căn cứ Điều 30, Điều 32, Điều 116, khoản 1 và điểm b khoản 2 Điều 193, Điều 348 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015; 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:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện ông Lương Hữu D: Buộc Ủy ban nhân dân thành phố H hoàn tất các thủ tục giao phần diện tích đất rẻ 16,76m² thuộc thửa đất ODT 117B, tờ bản đồ số 19 để ông Lương Hữu D

làm thủ tục hợp thửa, cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật.

[2] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.300.000 đồng, người khởi kiện tự nguyện chịu và đã nộp xong.

[3] Về án phí: Ủy ban nhân dân thành phố H phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính sơ thẩm. Ông Lương Hữu D thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí theo quy định pháp luật,

Sau khi xét xử sơ thẩm: Ủy ban nhân dân thành phố H kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lương Hữu D2.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Ủy ban nhân dân thành phố H giữ nguyên kháng cáo.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu:

+ Về việc tuân theo pháp luật: Từ khi thụ lý vụ án đến nay, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, Hội đồng xét xử phúc thẩm và Thư ký Tòa án đã thực hiện đúng quy định của Luật tố tụng hành chính; Phiên tòa phúc thẩm triệu tập hợp lệ lần thứ hai, bà T3 vắng mặt, nhưng có gửi Đơn xin xét xử vắng mặt nên đề nghị tiến hành xét xử vụ án.

+ Về nội dung vụ án: đề nghị bác kháng cáo của UBND thành phố H, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của Kiểm sát viên;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Ngày 18/9/2014, UBND thành phố H ban hành Quyết định số 2179/QĐ-UBND phê duyệt đơn giá đất lẻ (rẻ) để giao cho các hộ liên kề tại đường H, phường S, thành phố H. Tại Điều 1 Quyết định ghi Phê duyệt giá đất ở có thu tiền sử dụng đất đối với các thửa đất rẻ tại đường H, phường S có 12 trường hợp được giao, trong đó có hộ ông Lương Văn T2 (cha đẻ ông Lương Hữu D); tổng số tiền phải nộp cho từng trường hợp cụ thể, đơn giá này chỉ áp dụng đến ngày 31/12/2014, theo đó, đơn giá đất UBND tỉnh quy định 1.300.000 đồng/m², nhưng đơn giá phê duyệt để thu tiền sử dụng đất của UBND thành phố H là 3.500.000 đồng/m² cao hơn đơn giá đất do UBND tỉnh quy định là 2.200.000 đồng/m². Ngày 10/12/2014, hộ ông T2 đã nộp đủ số tiền sử dụng đất 58.660.000 đồng vào Kho bạc Nhà nước thành phố H theo đơn giá được UBND thành phố H phê duyệt 3.500.000 đồng/m² đối với diện tích đất ở được giao là 16,76 m² (thể hiện tại Giấy nộp tiền sử dụng đất ngày 10/12/2014 vào ngân sách Nhà nước tại Kho bạc Nhà nước Hội An của ông Lương Hữu D (con ông Lương Văn T2, người thừa kế hộ được giao đất theo Quyết định số 2179/QĐ-UBND ngày 18/9/2014 của UBND thành phố H và theo Công văn số 4246/CCT-TTBTBK ngày 29/7/2024 của Chi cục Thuế thành phố H thì số tiền 58.660.000 đồng, từ thời điểm cụ T2 nộp vào Kho bạc đã vào Ngân sách Nhà nước theo Tiểu mục

1401, [C tại thành phố H](#)), thời hạn nộp tiền đảm bảo theo quy định tại Quyết định số 2179/QĐ-UBND của [UBND thành phố H](#).

[2] Xét, tại Điều 2 Quyết định số 2179/QĐ-UBND ngày 18/9/2014 của [UBND thành phố H](#) ghi: Giao [UBND phường S](#) chủ trì, phối hợp với Phòng Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn các hộ gia đình, cá nhân lập thủ tục giao đất, hợp thửa liền kề theo đúng quy định. Tuy nhiên, theo người khởi kiện trình bày thì sau khi gia đình ông [D](#) nộp tiền vào Kho bạc Nhà nước thì gia đình ông [D](#) không nhận được hướng dẫn của cơ quan Nhà nước về lập thủ tục xin giao đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; sau đó, ông [D](#) bị bệnh phải điều trị thời gian dài ở Đà Nẵng, trình độ học vấn thấp cũng như không nhận được bất kỳ thông tin, thông báo nào nên không biết phải lập thủ tục gì theo quy định để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[3] Năm 2019, các đồng thừa kế của cụ [Lương Văn T2](#) lập thủ tục thừa kế thửa đất số 117, tờ bản đồ số 19 diện tích 218,7m², kèm 16,67m² đất rẻo thuộc thửa đất số ODT 117B cho ông [D](#) và [Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q](#) đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CQ387649 ngày 03/9/2019 đối với thửa đất số 117, tờ bản đồ số 19, diện tích 218,7m² cho ông [D](#) nên ông [D](#) làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng phần diện tích đất rẻo 16,76m² hợp thửa với thửa đất 117 thì UBND thành phố Hội An trả lời tại Công văn số 2740/UBND ngày 02/8/2019 yêu cầu phải nộp tiền sử dụng đất theo giá hiện nay, số tiền sử dụng đất cụ [T2](#) đã nộp vào Kho bạc Nhà nước thành phố Hội An ngày 10/12/2014 sẽ được hoàn trả. Không đồng ý với trả lời của [UBND thành phố H](#), ông [D](#) gửi Đơn khiếu nại tới [Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q](#) và [UBND tỉnh Q](#). Tại Công văn số 2035/STNMT-QLĐĐ ngày 13/11/2019, [Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q](#) gửi [UBND thành phố H](#) ghi: “[Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q](#) nhận thấy Quyết định số 2179/QĐ-UBND ngày 18/9/2014 của [UBND thành phố H](#) phê duyệt đơn giá, tổng số tiền phải nộp cho từng trường hợp cụ thể, đơn giá này chỉ áp dụng đến ngày 31/12/2014. Theo đó, đơn giá đất của UBND tỉnh quy định là 1.300.000 đồng/m²; đơn giá phê duyệt để thu tiền sử dụng đất là 3,500.000 đồng/m² cao hơn đơn giá đất do UBND tỉnh quy định 2.200.000 đồng/m², hộ ông [T2](#) đã nộp đủ số tiền vào [kho bạc Nhà nước H](#) vào ngày 10/12/2014, đảm bảo thời gian quy định tại Quyết định số 2179/QĐ-UBND của [UBND thành phố H](#).”. Tại Công văn số 7162/UBND-TD ngày 29/11/2019 của [UBND tỉnh Q](#) gửi [UBND thành phố H](#) chỉ đạo về kiểm tra, xử lý đơn của ông [D](#) (bút lục 08) ghi: “Ngày 21/11/2019, UBND tỉnh nhận được Đơn của ông [Lương Hữu D](#), trú tại [số D, đường P, phường S, thành phố H](#), nội dung Đơn xin giao đất rẻo, lẻ tại [đường H, thành phố H](#) (có đơn và tài liệu kèm theo). Liên quan đến nội dung trên, [Sở T](#) có Công văn số 2035/STNMT-QLĐĐ ngày 13/11/2019 yêu cầu [UBND thành phố H](#) kiểm tra lại các trường hợp đã được giao đất theo Quyết định số 2179/QĐ-UBND ngày 18/9/2014 và quy trình, thủ tục thu tiền sử dụng đất để xem xét, giải quyết cho hộ ông [Lương Hữu D](#) được hợp thửa, cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hiện trạng. Sau khi xem xét nội dung Đơn và tài liệu kèm theo, Chủ tịch UBND tỉnh yêu cầu Chủ tịch [UBND thành phố](#)

H kiểm tra, rà soát lại toàn bộ vụ việc, giải quyết Đơn của ông Lương Hữu D theo đề xuất của Sở T tại Công văn nêu trên; Báo cáo kết quả về UBND tỉnh”.

[4] Xét, nguyên nhân gia đình ông D chậm lập thủ tục để được giao đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do cụ T4 và ông D thiếu hiểu biết quy định pháp luật, do ốm phải điều trị bệnh ở xa và do trách nhiệm của địa phương trong việc hướng dẫn, đôn đốc gia đình ông D thực hiện các thủ tục theo quy định; hơn nữa, UBND thành phố H cần kiểm tra xem xét lại quy trình xác lập hồ sơ giao đất từ C1, quy trình chuyển thông tin địa chính đến cơ quan thuế, thu tiền sử dụng đất như thế nào mà khi chưa có Quyết định giao đất nhưng Kho bạc Nhà nước thành phố H vẫn thu tiền sử dụng đất cụ T2 nộp năm 2014 và đã ghi vào “Ngân sách Nhà nước theo Tiểu mục 1401, C 757 tại thành phố H” và tại sao thông tin này các cơ quan tham mưu và UBND thành phố H không được biết. Xét, mặc dù chưa có quyết định giao đất như UBND thành phố H trình bày, nhưng hộ ông T2 đã nộp đủ tiền sử dụng đất vào ngân sách Nhà nước tại thời điểm UBND thành phố H ban hành quyết định phê duyệt giá đất cụ thể năm 2014, ngân sách Nhà nước không thất thu; Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q và UBND tỉnh Q đã có ý kiến chỉ đạo UBND thành phố H xem xét, giải quyết theo hướng cho hộ ông Lương Hữu D được hợp thửa, cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hiện trạng đã sử dụng cả diện tích đất rẻo theo đơn giá đã được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 2179/QĐ-UBND ngày 18/9/2014, trường hợp vượt thẩm quyền thì báo cáo UBND tỉnh Q xem xét, giải quyết. Vì vậy, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lương Hữu D, buộc Ủy ban nhân dân thành phố H hoàn tất các thủ tục giao phần diện tích đất rẻo 16,76m² thuộc thửa đất ODT 117B, tờ bản đồ số 19 cho ông Lương Hữu D và làm thủ tục hợp thửa, cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D là có căn cứ, đúng pháp luật nên cấp phúc thẩm bác kháng cáo của UBND thành phố H, giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm. UBND thành phố H kháng cáo không được chấp nhận phải chịu án phí hành chính phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 241, Điều 242 và Điều 348, 349 của Luật Tổ tụng hành chính năm 2015 bác kháng cáo của Ủy ban nhân dân thành phố H, giữ nguyên quyết định của Bản án hành chính sơ thẩm số 103/2024/HCST ngày 30/7/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam.

Ủy ban nhân dân thành phố H phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính phúc thẩm, trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu số 0000265 ngày 15/11/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Nam.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam;
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam;
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Nam
(để thi hành);
- Lưu: Phòng lưu trữ; hồ sơ vụ án.

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

Đặng Kim Nhân