

**TOÀ PHÚC THẨM
TÒA 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: **139/2026/HC-PT**

Ngày: 16/4/2026

V/v: “*Khiếu kiện Thông báo từ chối
giải quyết hồ sơ đất đai và buộc
thực hiện hành vi hành chính cấp
GCN quyền sử dụng đất*”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông **Phùng Anh Dũng**.

Các thẩm phán: Ông **Đặng Kim Nhân** và ông **Nguyễn Tấn Long**.

- Thư ký phiên tòa: Ông **Lương Quang Toàn** - Thư ký Toà phúc thẩm Tòa 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 **Trần Viết Tuấn** - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Toà phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 243/2025/TLPT-HC ngày 17 tháng 11 năm 2025 về “*Khiếu kiện Thông báo từ chối giải quyết hồ sơ đất đai và buộc thực hiện hành vi hành chính cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”. Do Bản án hành chính sơ thẩm số 56/2025/HC-ST ngày 24 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hoà bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 684/2026/QĐ-PT ngày 24 tháng 3 năm 2026 giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Ông Nguyễn Hữu H, sinh năm 1969 và bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1973. Cùng địa chỉ: Tổ dân phố A, thị trấn V, huyện V, tỉnh Khánh Hòa (nay là xã V, tỉnh Khánh Hòa). Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Văn T2, sinh năm 1966, Luật sư, Văn phòng L2, thuộc Đoàn luật sư tỉnh K. Địa chỉ: Số E đường A, phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa (nay là phường N, tỉnh Khánh Hòa). Vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Người bị kiện: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Đ, tỉnh Khánh Hòa, là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân huyện V (cũ), tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Trúc V - Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Đ, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Ngọc L - Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Đ, tỉnh Khánh Hòa. Địa chỉ: Ủy ban nhân dân xã Đ, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Võ Đình H1 - Chuyên viên Phòng Kinh tế UBND xã Đ, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân xã Đ, tỉnh Khánh Hòa, là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân xã V, huyện V, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Trúc V – Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Đ, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Ngọc L – Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Đ, tỉnh Khánh Hòa. Địa chỉ: Ủy ban nhân dân xã Đ, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Võ Đình H1 - Chuyên viên Phòng Kinh tế UBND xã Đ, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa người khởi kiện trình bày:** Ngày 25/10/2021, ông Nguyễn Hữu H và bà Nguyễn Thị T1 nộp hồ sơ xin cấp mới quyền sử dụng đất tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của Ủy ban nhân dân huyện V (cũ). Thừa đất ông H và bà T1 xin cấp giấy chứng nhận thuộc thửa đất số 36, tờ bản đồ số 2 xã V, huyện V với diện tích là 147.397m², loại đất RST; Thừa đất số 31 tờ bản đồ số 2 xã V, huyện V với diện tích là 174.104m², loại đất RST. Đến ngày 26/11/2021, Ủy ban nhân dân huyện V có Thông báo số 882/TB-UBND và Thông báo số 883/TB-UBND thông báo từ chối giải quyết hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông bà. Vì vậy, ông H và bà T1 khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa hủy các Thông báo số 882/TB-UBND và Thông báo số 883/TB-UBND ngày 26/11/2021 của Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Khánh Hòa; Buộc Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Khánh Hòa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông bà tại các thửa đất số 36, tờ bản đồ số 2 xã V, huyện V với diện tích là 147.397m², loại đất RST; Thừa đất số 31 tờ bản đồ số 2 xã V, huyện V với diện tích là 174.104m² loại đất RST.

Lý do ông H, bà T1 khởi kiện là: Các thửa đất nói trên do bà Đào Thị S khai hoang, trồng cây và sử dụng ổn định, không ai tranh chấp. Ngày 15/8/2007, bà Đào Thị S ký giấy tay chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T1 (vợ ông Nguyễn Hữu H) diện tích 20ha với số tiền là 150.000.000 đồng. Sau khi ký giấy chuyển nhượng và thanh toán, bà Nguyễn Thị Thu N đất quản lý và sử dụng ổn định đến nay không ai tranh chấp. Do đó, Ủy ban nhân dân huyện V từ chối giải quyết hồ

sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các thửa đất nói trên là không đúng với thực tế sử dụng đất của ông H, bà T1 và trái pháp luật.

*** Tại Công văn số 1118/UBND-TNMT ngày 07/4/2023, người bị kiện Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Đ, tỉnh Khánh Hòa do người đại diện theo ủy quyền ông Huỳnh Ngọc L trình bày:**

- Đối với các bản trích đo địa chính thửa đất số 31 và 36, tờ bản đồ số 2, người bị kiện cho rằng: Theo quy định tại Điều 11 của Thông tư 25/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 quy định về bản đồ địa chính: “Trước khi đo vẽ chi tiết, cán bộ đo đạc phải phối hợp với người dẫn đạc (là công chức địa chính cấp xã hoặc cán bộ thôn, xóm, ấp, tổ dân phố,... để được hỗ trợ, hướng dẫn việc xác định hiện trạng, ranh giới sử dụng đất)”. Qua kiểm tra hồ sơ trích đo và trích lục thửa đất số 31 và 36, tờ bản đồ số 02, Ủy ban nhân dân xã Đ nhận thấy trong quá trình đo đạc, cán bộ đo vẽ chưa phối hợp với người dẫn đạc để đo đạc thực địa là chưa thực hiện đúng trình tự thủ tục đo vẽ theo quy định nên cần xem xét lại tính pháp lý của các bản trích đo.

- Ngày 12/6/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa đã tổ chức buổi xem xét, thẩm định tại chỗ đối với thửa đất số 31 và thửa đất số 36, tờ bản đồ số 02 xã V (cũ): Kết quả xác định tài sản trên đất có 480 cây phi lao (cây dương), 39 cây điều (cao từ 1-2m, đường kính gốc cây từ 5cm - 15cm). Tại buổi làm việc, bà S (người chuyển nhượng đất cho ông H, bà T1) trình bày là “phi lao (cây dương) do Nhà nước trồng, còn cây điều do bà trồng năm 2017”. Tuy nhiên, qua đối chiếu nội dung kê khai của ông Nguyễn Hữu H và bà Nguyễn Thị T1 trong hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu theo Biên nhận hồ sơ số 108.21.02243 và 108.21.02242 với nội dung bà S trình bày tại buổi xem xét, thẩm định tại chỗ, Ủy ban nhân dân xã Đ nhận thấy có sự mâu thuẫn, không đồng nhất về nguồn gốc đất và mục đích sử dụng đất giữa các lần kê khai: Kê khai của ông H, bà T1 trong hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận đối với thửa số 36, tờ số 02: Đất do bà Đào Thị S tự khai hoang năm 1980 sử dụng vào mục đích trồng rừng sản xuất đến năm 2007 chuyển nhượng một phần đất cho bà Nguyễn Thị T1. Trong khi đó kê khai đối với thửa số 31, tờ số 02: Đất do ông Đào Văn T3 tự khai hoang năm 1995 sử dụng vào mục đích trồng rừng sản xuất đến năm 2007 chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị T1.

- Về hồ sơ hiện trạng rừng được cấp có thẩm quyền phê duyệt từ năm 2021 đến nay: Theo Quyết định số 565/QĐ-UBND ngày 07/3/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh K về việc công bố hiện trạng rừng tỉnh Khánh Hòa năm 2021, Quyết định số 83/QĐ-UBND ngày 11/01/2023 của Ủy ban nhân dân huyện V về việc công bố hiện trạng rừng huyện V năm 2022, Quyết định số 486/QĐ-UBND ngày 22/02/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh K về việc công bố hiện trạng rừng tỉnh Khánh Hòa năm 2023 (Ủy ban nhân dân huyện V có Quyết định số 28/QĐ-UBND ngày 15/01/2023 về việc công bố hiện trạng rừng huyện V năm 2023), Quyết định

số 258/QĐ-UBND ngày 24/01/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh K về việc công bố hiện trạng rừng tỉnh Khánh Hòa năm 2024 (Ủy ban nhân dân huyện V có Quyết định số 255/QĐ-UBND ngày 16/01/2025 về việc công bố hiện trạng rừng huyện V năm 2024) thì hiện trạng thửa đất số 31 và 36, tờ bản đồ số 02 thuộc một phần lô 5, khoảnh 1 T, hiện trạng là rừng trồng phi lao, năm trồng: trước năm 2007, chủ quản lý là Ủy ban nhân dân xã V (cũ) và một phần diện tích chưa có rừng nằm ngoài quy hoạch rừng, hiện trạng là đất trống do Ủy ban nhân dân xã Q là phù hợp với thực tế, hồ sơ địa chính về quản lý đất đai và kết quả buổi xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa (Biên bản ngày 12/6/2023).

- Về ranh giới địa giới hành chính thửa đất tại thời điểm đo đạc: Qua kiểm tra Sổ dã ngoại lập ngày 24/9/2007; Bảng thống kê diện tích, loại đất chủ sử dụng theo hiện trạng ghi ngày 28/9/2007; Sổ mục kê đất đai tại thời điểm thiết lập năm 2007 và đối chiếu trên Bản đồ địa chính xã V (cũ) thì thửa đất trích đo số 31 và 36, tờ bản đồ số 02 (sơ đồ thửa đất số 422/2018/SĐĐ ngày 10/4/2018 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện V) thuộc một phần thửa đất số 02, tờ bản đồ số 02, loại đất: Rừng tự nhiên do Ủy ban nhân dân xã V quản lý. Đến năm 2019, ranh địa giới hành chính giữa Ủy ban nhân dân xã V và Ủy ban nhân dân xã V có sự thay đổi. Qua đối chiếu giữa thửa đất trích đo số 31 và 36, tờ bản đồ số 2 (sơ đồ thửa đất số 422/2018/SĐĐ ngày 10/4/2018 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện V) với hồ sơ địa giới hành chính của Ủy ban nhân dân tỉnh K, gồm: Biên bản bàn giao mốc địa giới hành chính cho xã V ngày 18/6/2019, Bản xác nhận sơ đồ vị trí mốc địa giới hành chính ngày 03/6/2019; Bản xác nhận mô tả địa giới hành chính; Bản xác nhận tọa độ mốc địa giới hành chính, số hiệu mốc (VT-VT) 2X.1 có tọa độ X: 1408196,89 và Y: 491648494,66) thì thửa đất trích đo số 36, tờ bản đồ số 02 có 01 phần thửa đất thuộc địa giới hành chính xã V. Hiện nay, trên cơ sở sáp nhập xã Đ từ C xã V, V, Đại Lãnh nên Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K đã phê duyệt phương án đánh số lại số thứ tự tờ bản đồ địa chính sau sắp xếp đơn vị hành chính cấp xã tại Công văn số 1595/SNNMT-VPĐKĐĐ ngày 05/8/2025, theo đó tờ bản đồ số 02 xã V (cũ) được đổi thành tờ bản đồ số 63 xã Đ (mới).

Từ những ý kiến trên, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Đ không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu H và bà Nguyễn Thị T1, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H và bà T1.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã Đ trình bày tại Công văn số 93/UBND ngày 22/5/2023:***

Theo Sổ dã ngoại lập ngày 24/9/2007; Bảng thống kê diện tích, loại đất chủ sử dụng theo hiện trạng ghi ngày 28/9/2007 lưu trữ tại Ủy ban nhân dân xã V và Sổ mục kê đất đai năm 2007 thì thửa đất số 36, tờ bản đồ số 2 diện tích 147.397m² và thửa đất số 31, tờ bản đồ số 2, diện tích 174.104m², loại đất rừng sản xuất tại xã V, huyện V (cũ) mà ông Nguyễn Hữu H và bà Nguyễn Thị T1 đề nghị cấp

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc một phần thửa đất số 2, tờ bản đồ số 2 (Bản đồ lâm nghiệp xã V), loại đất: Rừng tự nhiên do Ủy ban nhân dân xã V quản lý. Vì vậy, Ủy ban nhân dân xã Đ không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu H và bà Nguyễn Thịn T4, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H và bà T4.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 56/2025/HC-ST ngày 24 tháng 9 năm 2025, Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa đã quyết định:

*** Áp dụng:**

- Điều 30, Điều 32, khoản 3 Điều 60, Điều 115, Điều 116, Điều 157 và Điều 158, Điều 193 Luật tổ tụng hành chính năm 2015;
- Khoản 2 Điều 105, Điều 100, 101 Luật đất đai năm 2013;
- Điều 20, 22 Nghị định số 43/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ;
- Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

*** Tuyên xử:** Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu H và bà Nguyễn Thị T1 về việc: Yêu cầu hủy Thông báo số 882/TB-UBND và Thông báo số 883/TB-UBND ngày 26/11/2021 của Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Khánh Hòa và yêu cầu buộc Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Khánh Hòa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Hữu H và bà Nguyễn Thị T1 đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 2 xã V, huyện V (nay là xã Đ, tỉnh Khánh Hòa) diện tích là 147.397m², loại đất RST; Thửa đất số 31 tờ bản đồ số 2 xã V, huyện V (nay là xã Đ, tỉnh Khánh Hòa), diện tích 174.104m² loại đất RST.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí hành chính sơ thẩm, chi phí thẩm định tại chỗ, đo vẽ và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 06/10/2025, người đại diện theo uỷ quyền của người khởi kiện là ông Lê Văn T2 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu H và bà Nguyễn Thị T1.

- Tại đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, ông Lê Văn T2 là người đại diện theo uỷ quyền của người khởi kiện ông Nguyễn Hữu H và bà Nguyễn Thị T1 yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét và chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu H và bà Nguyễn Thị T1.

- Tại phiên toà phúc thẩm, đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án cho rằng: Trên cơ sở đã xem xét, đánh giá nguồn gốc và quá trình sử dụng đất của ông H và bà T1 đối với diện tích đất thửa số 31 và 36. Hồ sơ xin cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H và bà T1 không đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 99, 100, 101 Luật đất đai năm 2013 và Điều 21 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật đất đai năm 2013. Do đó, UBND huyện V (cũ) ra Thông báo số 882 và 883 ngày 28/9/2020 về việc từ chối giải quyết hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H2 và bà T1 là có căn cứ. Bản án sơ thẩm đã bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H và bà T1 là có căn cứ, đúng pháp luật. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của người khởi kiện ông Nguyễn Hữu H và bà Nguyễn Thị T1 và giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hoà.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến đương sự, ý kiến của đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về việc vắng mặt đương sự: Tại phiên tòa hôm nay, về phía người khởi kiện có ông Lê Văn T2 là người đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Hữu H và bà Nguyễn Thị T1 vắng mặt nhưng đã có đơn yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt; về phía bị kiện có ông Huỳnh Ngọc L - Phó Chủ tịch UBND xã Đ là người đại diện theo uỷ quyền của Chủ tịch UBND xã Đ là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của UBND huyện V, tỉnh Khánh Hoà (cũ). Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định tiến hành xét xử vắng mặt đương sự nêu trên theo quy định tại Điều 225 Luật Tố tụng hành chính.

[1.2] Về đối tượng khởi kiện và thẩm quyền giải quyết: Ngày 25/10/2021, ông Nguyễn Hữu H và bà Nguyễn Thị T1 nộp hồ sơ xin cấp mới quyền sử dụng đất tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của UBND huyện V (cũ). Ngày 26/11/2021, UBND huyện V ban hành Thông báo số 882/TB-UBND và Thông báo số 883/TB-UBND từ chối giải quyết hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H và bà T1. Cho rằng các Thông báo nêu trên là không đúng với thực tế sử dụng đất của ông H và bà T1, không đúng với hồ sơ xin cấp quyền sử dụng đất ông H và bà T1 đã nộp, không đúng pháp luật, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông H và bà T1 nên ngày 05/01/2022, ông H và bà T1 khởi kiện vụ án hành chính và đến ngày 12/4/2022, ông H và bà T1 có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án huỷ 02 Thông báo số 882/TB-UBND và Thông báo số 883/TB-UBND ngày 26/11/2021 của UBND huyện V (cũ). Như vậy Thông báo số 882/TB-UBND và Thông báo số 883/TB-UBND là đối tượng giải quyết vụ án hành chính “*Khiếu kiện yêu cầu huỷ văn bản hành chính và buộc thực hiện hành vi hành chính*” theo quy định tại khoản 2, 4 Điều 3 Luật tố tụng hành chính. Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hoà đã thụ lý, giải quyết theo trình tự sơ thẩm là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 30, 32 Luật Tố tụng hành chính.

[1.2] Về quyền khởi kiện và thời hiệu khởi kiện: Ngày 26/11/2021, Ủy ban nhân dân huyện V ban hành Thông báo số 882/TB-UBND và Thông báo số 883/TB-UBND. Ngày 05/01/2022, ông Nguyễn Hữu H và bà Nguyễn Thị T1 khởi kiện vụ án hành chính và đến ngày 12/4/2022, ông H và bà T1 có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án huỷ 02 Thông báo nêu trên là còn trong thời hiệu khởi kiện vụ án hành chính và ông H và bà T1 có quyền khởi kiện vụ án hành chính theo quy định tại Điều 115 và Điều 116 Luật tố tụng hành chính.

[2] Xét kháng cáo của người khởi kiện ông Nguyễn Hữu H và bà Nguyễn Thị T1, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

[2.1] Xét về nguồn gốc thửa đất: Thửa đất số 36, tờ bản đồ số 2 xã V, diện tích là 147.397m², loại đất RST; Và thửa đất số 31 tờ bản đồ số 2 xã V, diện tích 174.104m² loại đất RST của ông H và bà T1 có nguồn gốc từ việc nhận chuyển nhượng, cụ thể: Ngày 15/8/2007, bà Đào Thị S ký giấy tay chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T1 (vợ ông Nguyễn Hữu H) diện tích 20ha với số tiền là 150.000.000 đồng. Sau khi ký giấy chuyển nhượng và thanh toán, bà Nguyễn Thị Thu N đất quản lý và sử dụng ổn định đến nay không ai tranh chấp.

Tuy nhiên, qua trích đo 2 thửa đất: Thửa đất số 31, tờ bản đồ số 2 xã V, diện tích 174.397m² và thửa đất 36 tờ bản đồ số 2 xã V, diện tích 147.397m² mà ông H, bà T1 đề nghị cấp Giấy chứng nhận đều nằm trong phạm vi thửa đất số 2, tờ bản đồ số 2 diện tích 3.347.208 m².

Theo hồ sơ quản lý đất đai tại địa phương: Sổ dã ngoại ngày 24/9/2007, Bảng thống kê ngày 28/9/2007 và Sổ mục kê đất đai, toàn bộ diện tích đất tại thửa đất số 2, tờ bản đồ số 2 xã V, diện tích 3.347.208 m², được xác định là đất rừng tự nhiên và do Ủy ban nhân dân xã V quản lý. Như vậy, theo hồ sơ địa chính tại địa phương, hai thửa đất 31 và 36, tờ bản đồ số 2 mà ông H, bà T1 đề nghị cấp Giấy chứng nhận thuộc thửa đất số 2, tờ bản đồ số 2, diện tích 3.347.208 m², được xác định là đất rừng tự nhiên do Ủy ban nhân dân xã V cũ quản lý.

Do đó, Ủy ban nhân dân huyện V cũ đã ban hành Thông báo 882/TB-UBND và Thông báo 883/TB-UBND ngày 26/11/2021 từ chối cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H và bà T1 vì không đủ điều kiện.

[2.2] Về thẩm quyền ban hành các Thông báo: Ủy ban nhân dân huyện V (cũ) ban hành Thông báo số 882 và 883 ngày 26/11/2021. Căn cứ khoản 2 Điều 105 Luật đất đai, Ủy ban nhân dân huyện V ban hành các Thông báo nêu trên là đúng thẩm quyền.

[2.3] Xét yêu cầu hủy Thông báo số 882/TB-UBND và 883/TB-UBND ngày 28/9/2020 của Ủy ban nhân dân huyện V (cũ) về việc từ chối giải quyết hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H và bà T1, thấy rằng:

[2.3.1] Theo Đơn xin xác nhận ngày 10/7/2001 của ông Đào Văn T3, bà Đào Thị S: “Vào những năm 1996, 1997 tôi và em ruột tôi đã khai hoang mỗi người một thửa liền kề nhau khoảng 30ha ở khu vực S. Đây là vùng đất chưa có người

khai hoang nên không xác định được ranh giới, chỉ có thể xác định được mỗi bề từ 2000m đến 3000m. Đây là vùng đồi cát và trảng năng, chị em chúng tôi đã trồng nhiều cây ăn trái từ đó đến nay sử dụng ổn định không có ai tranh chấp. Nay tôi làm giấy này kính đề nghị UBND xã V xác nhận sự thật để gia đình chúng tôi có cơ sở làm thủ tục cấp quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật”.

[2.3.2] Ngày 12/7/2001, Ủy ban nhân dân xã V đã xác nhận vào đơn nội dung: “Ông Đào Văn T3 và bà Đào Thị S có khai hoang đồi cát để trồng cây lập vườn là đúng sự thật, hiện tại đang sử dụng ổn định và không có tranh chấp”.

[2.3.3] Ngày 15/8/2007, bà Đào Thị S ký giấy tay chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T1 20ha với số tiền là 150.000.000 đồng, không có công chứng chứng thực và không có xác nhận của địa phương.

[2.3.4] Trích lục bản đồ địa chính ngày 10/4/2018 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện V thực hiện, trích lục diện tích 2 thửa 31 và 36 tờ bản đồ số 2, người sử dụng đất là bà T1.

[2.3.5] Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng: Ông Đào Văn T3 và bà Đào Thị S có đơn ngày 10/7/2001 xin xác nhận khai hoang lập vườn tại khu vực S, xã V từ những năm 1996, 1997, được Ủy ban nhân dân xã V xác nhận vào ngày 12/7/2001 là “có khai hoang đồi cát để trồng cây lập vườn, sử dụng ổn định, không tranh chấp” nhưng ông T3, bà S không thực hiện thủ tục đăng ký, kê khai theo quy định. Trong khi đó, Ủy ban nhân dân xã V được xác định là người quản lý thửa đất trên tại Sổ dã ngoại ngày 24/9/2007, Bảng thống kê ngày 28/9/2007 và S1 mục kê năm 2007 nên Ủy ban nhân dân xã V được xác định là người sử dụng đất. Vì vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T3, bà S cho ông H, bà T1 là trái quy định pháp luật.

[2.3.6] Do đó, ông H, bà T1 đã nhận chuyển nhượng diện tích đất trên từ bà Đào Thị S năm 2007 bằng giấy viết tay là không đúng quy định tại Điều 106 Luật đất đai năm 2003, bởi lẽ: Tại thời điểm chuyển nhượng, bà S không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không được Nhà nước giao đất hoặc công nhận quyền sử dụng đất. Trong khi đó, theo quy định tại Điều 106 Luật Đất đai năm 2003, điều kiện để người sử dụng đất được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất là phải có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng viết tay giữa bà S với ông H, bà T1 không đúng quy định tại Điều 106 Luật đất đai 2003 và không đúng hình thức tại điểm b Khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003 (không có công chứng, chứng thực). Vì vậy, việc các trích lục bản đồ địa chính ngày 10/4/2018 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện V lập xác định ông H, bà T1 là người sử dụng đất là không đúng.

[2.3.7] Về quá trình sử dụng đất: Ông H, bà T1 cho rằng sau khi nhận chuyển nhượng của bà S năm 2007, ông H, bà T1 sử dụng đất ổn định đến nay. Tuy nhiên, theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 12/6/2023 thể hiện trên 2 thửa đất có: 480 cây phi lao (cây dương); 39 cây điều (cao từ 1-2m, đường kính gốc cây

từ 5cm -15cm). Ủy ban nhân dân xã V xác định 480 cây phi lao (cây dương) do Nhà nước trồng, còn 39 cây điều theo bà S trình bày thì do bà trồng vào năm 2017, trong khi đó bà S đã chuyển nhượng cho ông H, bà T1 vào năm 2007. Do đó, có căn cứ xác định 2 thửa đất trên thuộc quyền quản lý của Nhà nước, cụ thể là Ủy ban nhân dân xã V quản lý đúng như hồ sơ quản lý đất đai tại địa phương với các tài liệu gồm: Sổ dã ngoại 2007, Sổ mục kê và Bảng thống kê đất năm 2007.

[2.3.8] Về điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Theo quy định tại Điều 100 và Điều 101 Luật Đất đai năm 2013, hộ gia đình, cá nhân chỉ được cấp Giấy chứng nhận khi có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 100 Luật đất đai, hoặc có sử dụng đất ổn định trước ngày 01/7/2004 và được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là không có tranh chấp, phù hợp quy hoạch. Trường hợp này, ông H, bà T1 không cung cấp được giấy tờ nào chứng minh quyền sử dụng đất theo Điều 100 Luật đất đai. Cả hai thửa đất được xác định theo các tài liệu của chính quyền địa phương là đất do Ủy ban nhân dân xã V quản lý, không chứng minh được quá trình sử dụng đất ổn định từ thời điểm nào và không phù hợp với quy hoạch vì thửa đất số 31 và 36, tờ bản đồ số 02 hiện thuộc 1 phần lô 5, khoảnh 1 tiểu khu VTH38A (theo Quyết định 565/QĐ-UBND ngày 07/3/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh K về công bố hiện trạng rừng tỉnh Khánh Hòa năm 2021), hiện trạng là rừng trồng phi lao do Ủy ban nhân dân xã Q và 01 phần diện tích chưa có rừng nằm ngoài quy hoạch rừng, là đất trống do Ủy ban nhân dân xã Q. Do đó, ông H, bà T1 không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất 31 và 36, tờ bản đồ 02 xã V theo quy định tại Điều 100, Điều 101 Luật đất đai 2013, Điều 22 Nghị định số 43 ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai.

[2.3.9] Căn cứ hồ sơ địa chính, kết quả trả lời xác minh của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện V tại công văn số 1705/CNVN-TTLT ngày 22/9/2025 và kết quả thẩm định tại chỗ, có cơ sở xác định diện tích đất mà ông H, bà T1 xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đất rừng tự nhiên thuộc quyền quản lý của Ủy ban nhân dân xã V. Ông H, bà T1 không đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 100, 101 Luật Đất đai 2013, Điều 20, 22 Nghị định số 43 ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Do đó, ngày 26/11/2021, UBND huyện V ban hành Thông báo số 882/TB-UBND và Thông báo số 883/TB-UBND từ chối giải quyết hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H và bà T1 là đúng pháp luật. Việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu H và bà Nguyễn Thị T1 về việc huỷ các Thông báo số 882/TB-UBND và Thông báo số 883/TB-UBND ngày 26/11/2021 của UBND huyện V là có căn cứ.

[2.4] Xét yêu cầu buộc UBND huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H và bà T1, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

[2.4.1] Như nhận định tại các mục [2.3] nêu trên, việc Ủy ban nhân dân huyện V ban hành các Thông báo số 882 và 883 về việc từ chối giải quyết hồ sơ của ông H và bà T1 là đúng quy định pháp luật trên cơ sở đã xem xét, đánh giá nguồn gốc và quá trình sử dụng đất của ông H và bà T1 đối với diện tích đất thửa số 31 và 36. Hồ sơ xin cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H và bà T1 không đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định các Điều 99, 100, 101 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 21 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về hướng dẫn thi hành Luật đất đai năm 2013.

[2.4.2] Mặt khác, theo ông H và bà T1 trình bày, ông bà căn cứ vào Đơn xin xác nhận ngày 10/7/2001 và được Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã V là ông Nguyễn Văn L1 xác nhận là đất sử dụng ổn định và không có tranh chấp. Nội dung xác nhận này là không khách quan và không phản ánh được thực tế khai hoang và sử dụng đất tại địa phương. Thực tế tại Kết luận số 01/KL-TTT ngày 01/02/2024 của Thanh tra tỉnh Khánh Hòa đã kết luận: “Các đơn xin xác nhận nguồn gốc đất của người dân đề nghị xác nhận nguồn gốc đất người sử dụng là do khai hoang hoặc xác nhận do người dân khai hoang nhưng thực tế đây đều là các trường hợp thuộc đất do Ủy ban nhân dân xã V quản lý đã được Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã V tại các nhiệm kỳ ký xác nhận cho người dân không đúng với thực tế quản lý, sử dụng đất, không đúng với hồ sơ địa chính do Ủy ban nhân dân xã V đang quản lý”. Ngoài nội dung xác nhận trong Đơn xin xác nhận của bà Đào Thị S ngày 10/7/2001 và được Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã V ký xác nhận thì không có chứng cứ, tài liệu nào chứng minh việc bà Đào Thị S khai hoang hai thửa đất nêu trên.

[2.4.3] Do đó, yêu cầu buộc Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện V (người kế thừa là Chủ tịch UBND xã Đ) phải cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối thửa đất số 36, tờ bản đồ số 2 xã V, diện tích là 147.397m², loại đất RST; Thửa đất số 31 tờ bản đồ số 2 xã V, diện tích 174.104m² loại đất RST cho ông Nguyễn Hữu H và bà Nguyễn Thị T1 là không đúng pháp luật. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H và bà T1 là có căn cứ.

[2.5] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu H và bà Nguyễn Thị T1 về việc hủy các Thông báo 882/TB-UBND và Thông báo 883/TB-UBND ngày 26/11/2021 của Ủy ban nhân dân huyện V (cũ), tỉnh Khánh Hòa và buộc Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện V (người kế thừa là Chủ tịch UBND xã Đ), tỉnh Khánh Hòa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H, bà T1 tại các thửa đất số 36, tờ bản đồ số 2 xã V, huyện V với diện tích là 147.397m², loại đất RST; Thửa đất số 31 tờ bản đồ số 2 xã V, huyện V với diện tích là 174.104m² loại đất RST là có căn cứ, đúng pháp luật. Ông Nguyễn Hữu H và bà Nguyễn Thị T1 kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn

bộ yêu cầu khởi kiện của mình nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào mới, khác nên không có căn cứ để chấp nhận. Hội đồng xét xử thấy cần bác kháng cáo của người khởi kiện và giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

[3] Ý kiến của đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng tại phiên toà phúc thẩm là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn Hữu H và bà Nguyễn Thị T1 phải chịu án phí hành chính phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 34 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ quốc hội.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật Tổ tụng hành chính;

Không chấp nhận kháng cáo của người khởi kiện ông Nguyễn Hữu H và bà Nguyễn Thị T1 và giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 56/2025/HC-ST ngày 24 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

2. Áp dụng: Điều 30, Điều 32, khoản 3 Điều 60, Điều 115, Điều 116, Điều 157 và Điều 158, Điều 193 Luật tổ tụng hành chính năm 2015; Khoản 2 Điều 105, Điều 100, 101 Luật đất đai năm 2013; Điều 20, 22 Nghị định số 43/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu H và bà Nguyễn Thị T1 về việc: Yêu cầu hủy Thông báo số 882/TB-UBND và Thông báo số 883/TB-UBND ngày 26/11/2021 của Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Khánh Hòa và yêu cầu buộc Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Khánh Hòa (người kế thừa là Chủ tịch UBND xã Đ, tỉnh Khánh Hòa) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Hữu H và bà Nguyễn Thị T1 đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 2 xã V, huyện V (nay là xã Đ, tỉnh Khánh Hòa) diện tích là 147.397m², loại đất RST; Thửa đất số 31 tờ bản đồ số 2 xã V, huyện V (nay là xã Đ, tỉnh Khánh Hòa), diện tích 174.104m² loại đất RST.

3. Về án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Hữu H và bà Nguyễn Thị T1 phải nộp 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí hành chính phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí do ông Lê Văn T2 (là người đại diện theo uỷ quyền của ông H, bà T1) đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002833 ngày 24/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa.

4. Các quyết định khác còn lại của bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- Viện CT&KSXXPT tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Khánh Hoà;
- VKSND tỉnh Khánh Hoà;
- THADS tỉnh Khánh Hoà;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, P.HCTP, LT.

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

Phùng Anh Dũng