

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO  
TẠI HÀ NỘI**

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

Bản án số: 41/2025/HC-PT

Ngày: 20/01/2025

*V/v Khiếu kiện quyết định 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 HÀ NỘI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lê Thị Thúy Bình;

*Các Thẩm phán:* Ông Hồ Sỹ Hưng;

Ông Trần Quang Minh.

***Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội:*** Ông Nguyễn Trọng Vĩnh, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 20 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 652/2024/TLPT-HC ngày 28 tháng 11 năm 2024 về việc “Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 243/2024/HC-ST ngày 25 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 266/2025/QĐPT-HC ngày 06 tháng 01 năm 2025 giữa các đương sự:

**1. Người khởi kiện:** Ông Nguyễn Bá S1, sinh năm 1975 và bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1979; địa chỉ: Tổ dân phố Đông H2, phường Hải H3, thị xã Nghi S2, tỉnh Thanh Hóa; đều vắng mặt.

**Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện:** Ông Trịnh Văn H4, sinh năm 1988; địa chỉ: Thôn Bồng P, xã Vĩnh H5, huyện Vĩnh L1, tỉnh Thanh Hóa; có mặt.

**2. Người bị kiện:**

2.1. UBND thị xã Nghi S2, tỉnh Thanh Hóa.

**Người đại diện:** Ông Phạm Văn N1 - Phó Chủ tịch UBND thị xã Nghi S2; có mặt.

2.2. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Nghi S2, tỉnh Thanh Hóa.

*Người đại diện:* Ông Lê Thanh M - Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Nghi S2; có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người bị kiện:* Ông Nguyễn Đức T1 - Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Nghi S2; có mặt.

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

3.1. UBND phường Hải H3, thị xã Nghi S2, tỉnh Thanh Hóa; vắng mặt.

3.2. Bà Nguyễn Thị H6, sinh năm 1958; địa chỉ: Tổ dân phố Đông H2, phường Hải H3, thị xã Nghi S2, tỉnh Thanh Hóa; vắng mặt.

3.3. Ông Nguyễn Bá T2 (đã chết).

*Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T2:*

3.3.1. Bà Lê Thị L2, sinh năm 1959; địa chỉ: Tổ dân phố Đông H2, phường Hải H3, thị xã Nghi S2, tỉnh Thanh Hóa; vắng mặt.

3.3.2. Ông Nguyễn Bá H8, sinh năm 1981; địa chỉ: Tổ dân phố Đông H2, phường Hải H3, thị xã Nghi S2, tỉnh Thanh Hóa; vắng mặt.

3.3.3. Ông Nguyễn Bá T3, sinh năm 1982; địa chỉ: Tổ dân phố Đông H2, phường Hải H3, thị xã Nghi S2, tỉnh Thanh Hóa; vắng mặt.

3.3.4. Bà Nguyễn Thị T4, sinh năm 1988; địa chỉ: Thôn 5, xã Nông Trường, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa; vắng mặt.

3.3.5. Ông Nguyễn Bá T5, sinh năm 1990; địa chỉ: Tổ dân phố Đông H2, phường Hải H3, thị xã Nghi S2, tỉnh Thanh Hóa; vắng mặt.

3.4. Ông Nguyễn Bá T6, sinh năm 1962; địa chỉ: Tổ dân phố Đông H2, phường Hải H3, thị xã Nghi S2, tỉnh Thanh Hóa; vắng mặt.

3.5. Ông Nguyễn Bá L3, sinh năm 1968; địa chỉ: Khu phố Minh C1, phường Quảng C2, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa; vắng mặt.

3.6. Bà Nguyễn Thị N2, sinh năm 1970; địa chỉ: Tổ dân phố Đông H2, phường Hải H3, thị xã Nghi S2, tỉnh Thanh Hóa; vắng mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Gia đình ông Nguyễn Bá S1 và bà Nguyễn Thị H1 đang sử dụng thửa đất số 236, tờ bản đồ số 45, diện tích 1.416,6 m<sup>2</sup> bản đồ địa chính phường Hải H3 đo vẽ năm 2020, được UBND phường Hải H3 xác nhận về thời điểm và nguồn gốc sử dụng đất là đất do cụ Nguyễn Bá V và cụ Hồ Thị N3 (bố mẹ của ông S1) khai hoang và trồng cây lâu năm từ trước 18/12/1980. Sau khi cưới vợ năm 1997, vợ chồng ông S1 ở chung với bố mẹ; đến năm 2000, ông S1 và bà H1 được bố mẹ cho ra ở riêng và xây dựng nhà ở trên mảnh đất nêu trên. Ông S1 và bà H1 làm

thủ tục đề nghị được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ); về nguồn gốc diện tích đất xin cấp GCNQSDĐ:

- Theo Bản đồ 299 xã Hải H3 đo vẽ năm 1985 được phê duyệt năm 1987 diện tích đất đề nghị cấp GCNQSDĐ thuộc một phần thửa đất số 470, tờ bản đồ số 02, diện tích nguyên thửa 12.929m<sup>2</sup>, loại đất Bồi, số mục kê ghi HTX quản lý.

- Theo Bản đồ địa chính xã Hải H3 phê duyệt năm 1998 diện tích đất đề nghị cấp GCNQSDĐ thuộc một phần thửa đất số 266, tờ bản đồ số 10, diện tích nguyên thửa 6.820m<sup>2</sup>, loại đất RtrG (rừng trồng), số mục kê ghi đất do UBND xã quản lý.

- Theo Bản đồ chính phường Hải H3 phê duyệt năm 2020 diện tích đất đề nghị cấp GCNQSDĐ thuộc toàn bộ thửa đất số 236, tờ bản đồ số 45, diện tích 1.416,6m<sup>2</sup>, loại đất ODT+CLN, số mục kê ghi người sử dụng đất ông Nguyễn Bá S1.

Ngày 06/10/2023, UBND thị xã Nghi S2 ban hành Công văn số 4799/UBND-TNMT gửi Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Nghi S2 về việc cấp GCNQSDĐ cho ông S1, bà H1; có nội dung: Căn cứ Bản đồ địa chính xã Hải H3 nay là phường Hải H3 phê duyệt năm 1998; kết quả xác định nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất của UBND phường Hải H3 thì thửa đất ông S1, bà H1 đề nghị cấp GCNQSDĐ có nguồn gốc là đất nông nghiệp và đã sử dụng ổn định vào mục đích nông nghiệp đến năm 2000. Ông S1 và bà H1 ra làm nhà ở năm 2000 nhưng chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép là hành vi tự ý chuyển mục đích sử dụng đất trái phép....Thửa đất số 236, tờ bản đồ số 45 hộ ông S1, bà H1 thuộc trường hợp xác định loại đất theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 3 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ. Do đó, việc đề nghị cấp GCNQSDĐ trong đó có 200m<sup>2</sup> đất ở là không đủ điều kiện. Mặt khác, theo xác định của UBND phường Hải H3 thì thửa đất có nguồn gốc thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Bá V, bà Hồ Thị N3 nên không có cơ sở cấp GCNQSDĐ cho ông S1, bà H1 khi chưa có văn bản chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngày 16/11/2023, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Nghi S2 ban hành Công văn số 304/CV-CNVPĐKĐĐ về việc cấp giấy chứng nhận hộ gia đình ông S1 và bà H1; có nội dung: Trên cơ sở Văn bản số 4800/UBND-TNMT ngày 06/10/2023 của UBND thị xã Nghi S2, tỉnh Thanh Hóa về việc cấp GCNQSDĐ hộ ông S1, bà H1 tại tổ dân phố Đông H2, phường Hải H3, thị xã Nghi S2, tỉnh Thanh Hóa: *“Thửa đất số 236, tờ bản đồ số 45 hộ ông Nguyễn Bá Sáu, bà Nguyễn Thị H1 thuộc trường hợp xác định loại đất theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 3 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Do đó, việc cấp GCNQSDĐ trong đó có 200m<sup>2</sup> đất ở là không đủ điều kiện. Mặt khác, theo xác*

*định của UBND phường Hải H3 thửa đất có nguồn gốc thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Bá V, bà Hồ Thị N3 nên không có cơ sở cấp GCNQSDĐ cho ông Nguyễn Bá S1, bà Nguyễn Thị H1 khi chưa có văn bản chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật".* Vậy, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Nghi S2 trả hồ sơ của ông S1, bà H1 đến bộ phận tiếp nhận và trả kết quả giải quyết thủ tục hành chính nhận lại hồ sơ đồng thời liên hệ với UBND phường Hải H3 hoàn thiện lại hồ sơ cấp GCNQSDĐ theo quy định.

*Theo người khởi kiện ông S1 và bà H1 trình bày:* Đất của hộ gia đình ông S1 thuộc trường hợp không có một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2, 3 Điều 100 Luật đất đai năm 2013 và Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Đất hộ gia đình ông S1 không thuộc đất rừng của lâm trường, nông trường, hay rừng phòng hộ. Theo Quy hoạch 3 loại rừng giai đoạn 2016-2025 được Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3230/QĐ-UBND ngày 29/8/2017, khu vực trên đã đưa ra ngoài quy hoạch lâm nghiệp. Việc xem xét cấp GCNQSDĐ cho gia đình ông bà theo khoản 2 Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP là phù hợp với quy định của pháp luật đất đai và thực tế; ngoài ra, việc cấp GCNQSDĐ cho gia đình ông bà cần căn cứ thêm Điều 70 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và thủ tục hành chính số 12 (Số hồ sơ của TTHC:1.008177) ban hành kèm theo Quyết định số 4481/QĐ-UBND ngày 09/11/2021 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa.

Hạn mức đất ở khi công nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông áp dụng theo quy định tại Điều 144 Luật Đất đai năm 2013; khoản 4 Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP; Quyết định số 4463/2014/QĐ-UBND ngày 12/12/2014 của UBND tỉnh Thanh Hóa. Trường hợp diện tích đất xây dựng nhà ở và các công trình phục vụ đời sống của gia đình ông bà lớn hơn hạn mức giao đất ở thì công nhận diện tích đất ở theo diện tích thực tế đã xây dựng nhà ở và các công trình phục vụ đời sống đó và ông bà phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định. Về thực hiện nghĩa vụ tài chính: Gia đình ông bà phải thực hiện nghĩa vụ tài chính về nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 7 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất. Gia đình tôi đề nghị tính giá đất khu đất theo Bảng giá đất của UBND tỉnh thuộc thẩm quyền xác định của cơ quan Thuế theo quy định tại khoản 1 Điều 63 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Nghi S2 có trách nhiệm gửi thông tin địa chính đến cơ quan Thuế.

Ông S1 và bà H1 không nhất trí với UBND thị xã Nghi S2 và Chi nhánh VPĐKĐĐ thị xã Nghi S2 cho rằng thửa đất gia đình ông bà đề nghị cấp GCNQSDĐ thuộc trường hợp xác định loại đất theo quy định tại điểm b, khoản 1 Điều 3 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, vì: Trường

hợp sử dụng đất hộ gia đình ông S1 không thuộc trường hợp lần đất, chiếm đất; chuyển mục đích trái phép. Thửa đất chưa đăng ký quyền sử dụng đất dưới tên bố mẹ ông S1 là cụ Nguyễn Bá V và cụ Hồ Thị N3; do đó, việc đăng ký cấp GCNQSSĐ lần đầu đứng tên vợ chồng ông bà là Nguyễn Bá S1 và Nguyễn Thị H1 hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật.

Ngày 12/3/2024, ông Nguyễn Bá S1 và bà Nguyễn Thị H1 khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Buộc UBND thị xã Nghi S2 công nhận quyền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận tại thửa đất số 236, tờ bản đồ số 45(BĐĐC phường Hải H3 đo vẽ năm 2020), diện tích 1416,6m<sup>2</sup>; Loại đất: Đất ở 200m<sup>2</sup>; Đất CLN 1216,6m<sup>2</sup>; Chủ sử dụng Nguyễn Bá S1 và Nguyễn Thị H1, có nguồn gốc đất ở trước ngày 1/7/2004 theo quy định tại khoản 2 Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

- Hủy Công văn số 304/CV-CNVPĐKĐĐ ngày 16/11/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Nghi S2 về việc cấp giấy chứng nhận hộ đình ông Nguyễn Bá S1 và bà Nguyễn Thị H1 tại phường Hải H3, thị xã Nghi S2, tỉnh Thanh Hóa.

- Hủy Công văn số 4799/UBND-TNMT ngày 06/10/2023 của UBND thị xã Nghi S2 về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Bá S1, bà Nguyễn Thị H1 sử dụng đất tại tổ dân phố Đông H2, phường Hải H3, thị xã Nghi S2, tỉnh Thanh Hóa.

- Buộc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Nghi S2 in dự thảo giấy chứng nhận QSDĐ kèm theo, gửi thông báo thuế đến cơ quan thuế, phê duyệt vào hồ sơ khi chuyển lên phòng Tài nguyên và Môi trường thực hiện theo Điều 70 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và thủ tục hành chính số 12 (số hồ sơ của TTHC:1.008177) ban hành kèm theo Quyết định số 4481/QĐ-UBND ngày 09/11/2021 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa. Nay theo quy định là thủ tục số 09 (mã TTHC 1.008177) ban hành kèm theo Quyết định số 2508/QĐ-UBND ngày 14/7/2023 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa.

*Theo người bị kiện UBND thị xã Nghi S2, tỉnh Thanh Hóa trình bày:* Ông Nguyễn Bá S1, bà Nguyễn Thị H1 sử dụng đất tại tổ dân phố Đông H2, phường Hải H3, thị xã Nghi S2, tỉnh Thanh Hóa nộp hồ sơ tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Nghi S2 đề nghị cấp GCNQSSĐ lần đầu đối với thửa đất số 236, tờ bản đồ số 45, bản đồ địa chính phường Hải H3 phê duyệt năm 2020 với diện tích 1.416,6m<sup>2</sup> (gồm: 200,0 m<sup>2</sup> đất ở đô thị; 1.216,6m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm).

Hộ ông S1 sử dụng đất nhưng không có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1, 2, 3 Điều 100 Luật Đất đai 2013 và Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Tại thời điểm ông S1, bà H1 nộp hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thực hiện theo Luật Đất đai 2013. Do đó, căn cứ Bản đồ địa chính xã Hải H3 nay là phường Hải H3 phê duyệt năm 1998; kết quả xác định nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất của UBND phường Hải H3 thì thửa đất hộ ông S1 đề nghị cấp GCNQSDĐ có nguồn gốc là đất nông nghiệp và đã được sử dụng ổn định vào mục đích nông nghiệp đến năm 2000. Hộ ông S1 làm nhà ở năm 2000 nhưng chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép là hành vi tự ý chuyển mục đích sử dụng đất trái phép. Do đó, thuộc trường hợp xác định loại đất theo quy định tại điểm b, khoản 1 Điều 3 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Việc đề nghị cấp GCNQSDĐ trong đó có 200 m<sup>2</sup> đất ở là không đủ điều kiện và trái quy định. Mặt khác, theo xác định của UBND phường Hải H3 thửa đất có nguồn gốc thuộc quyền sử dụng của cụ Nguyễn Bá V, cụ Hồ Thị N3 nên không có cơ sở cấp GCNQSDĐ cho ông Nguyễn Bá S1, bà Nguyễn Thị H1 khi chưa có văn bản chuyển quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ việc theo quy định pháp luật.

*Theo ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

*Đối với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Nghi S2:* Không có văn bản nêu ý kiến về việc khởi kiện của người khởi kiện ông Nguyễn Bá S1, bà Nguyễn Thị H1.

*Quan điểm của UBND phường Hải H3, thị xã Nghi S2 thể hiện tại Văn bản số 298/UBND ngày 18/7/2024:*

UBND phường nhận được đơn đề nghị cấp GCNQSDĐ lần đầu đối với thửa đất số 236, tờ bản đồ số 45, diện tích 1.416,6m<sup>2</sup>, loại đất ODT+CLN, mang tên ông Nguyễn Bá S1, bà Nguyễn Thị H1. Sau khi nhận đơn UBND phường thực hiện các bước rà soát các hồ sơ địa chính; tổ chức hội nghị xác định nguồn gốc, thời điểm quá trình sử dụng đất theo Điều 70 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và hoàn thiện các thủ tục hành chính giao hồ sơ cho hộ gia đình thực hiện.

Tại Hội nghị ngày 24/6/2022 của hội đồng xác định nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất phường Hải H3 xác định về nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất: Thửa đất 236, tờ BD số 45 (bản đồ địa chính 2020) hiện hộ ông S1 đang sử dụng có nguồn gốc của cụ Nguyễn Bá V, cụ Hồ Thị N3 (là bố mẹ của ông S1). Cụ Nguyễn Bá V, cụ Hồ Thị N3 sử dụng vào mục đích trồng cây lâu năm từ trước ngày 18/12/1980. Sau khi cưới vợ năm 1997 ông S1 ở cùng với bố mẹ thửa đất ở trong làng một thời gian; đến năm 2000, ông S1 làm nhà ra ở riêng trên thửa đất trồng cây của bố mẹ và sử dụng vào mục đích đất ở và trồng cây từ năm 2000 đến nay.

Hiện trạng sử dụng đất: Hiện trạng có 01 nhà cấp IV xây dựng năm 2000 và 01 nhà cấp IV xây dựng năm 2019; có sân lát xi măng gạch vỡ, mái tôn và

một số công trình phục vụ sinh hoạt khác; xung quanh tường bằng gốm, không tranh chấp với các hộ sử dụng đất liền kề.

Giấy tờ về quyền sử dụng đất: Thửa đất ông S1, bà H1 khởi kiện chưa được cấp GCNQSDĐ và không cung cấp được một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 100 Luật Đất đai và Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Quan điểm của UBND phường Hải H3: Căn cứ các quy định tại khoản 2 Điều 101 Luật đất đai; Điều 20, Điều 21, Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ và Điều 7 Nghị định số 45/NĐ-CP của Chính phủ thì thửa đất 236, tờ bản đồ số 45, bản đồ hiện trạng phường Hải H3 phê duyệt năm 2020, diện tích 1.416,6 m<sup>2</sup> hệ thống các loại bản đồ qua các thời kỳ, bản đồ 299 đo vẽ năm 1985; bản đồ địa chính đo vẽ năm 1998 đều không thể hiện là đất ở ông S1, bà H1. Đối với công trình xây dựng nhà ở năm 2000 sau khi đo đạc bản năm 1998 và trước ngày 01/7/2004 nguồn gốc là đất nông nghiệp của bố mẹ ông S1 sử dụng trước đây; hiện nay cụ Nguyễn Bá V, cụ Hồ Thị N3 đã chết, đề nghị hộ gia đình thực hiện các thủ tục phân chia di sản thừa kế theo quy định.

*Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Bá T2 gồm:* Bà Nguyễn Thị H6, vợ và con ông T2 gồm: Bà Lê Thị L2, ông Nguyễn Bá H8, ông Nguyễn Bá T3, bà Nguyễn Thị T4, ông Nguyễn Bá T5; ông Nguyễn Bá T6, ông Nguyễn Bá L3, bà Nguyễn Thị N2: Xác định thửa đất gia đình ông S1 đang ở là của cụ V, cụ N3 cho ông S1, bà H1 xây nhà ở từ năm 1997 đến nay và thống nhất để ông S1, bà H1 đứng tên quyền sử dụng đất tại thửa đất 236, tờ bản đồ số 45, diện tích 1.416,6m<sup>2</sup> và từ chối toàn bộ quyền sử dụng đất mà ông S1 và bà H1 đang sử dụng.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 243/2024/HC-ST ngày 25 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa đã quyết định: Căn cứ khoản 1 Điều 30; khoản 4 Điều 32; khoản 1 Điều 115; điểm a khoản 2 Điều 116; điểm b khoản 2 Điều 157; khoản 2 Điều 158; khoản 2 Điều 159; điểm b khoản 2 Điều 193; Điều 204; khoản 1 Điều 206; khoản 3 Điều 345; khoản 1 Điều 348 Luật Tổ tụng hành chính; khoản 1 Điều 3; khoản 1 Điều 98; điểm d khoản 1 Điều 100; khoản 2 Điều 101; Điều 144 Luật đất đai năm 2013; khoản 1, 2, 4 Điều 20; khoản 1 Điều 21; Điều 22; Điều 70 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; điểm a khoản 1 Điều 7 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất; khoản 2 Điều 32 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:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Bá S1, bà Nguyễn Thị H1:

- Hủy Công văn số 4799/UBND-TNMT ngày 06/10/2023 của UBND thị xã Nghi S2 về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Bá S1, bà Nguyễn Thị H1 sử dụng đất tại tổ dân phố Đông H2, phường Hải H3, thị xã Nghi S2, tỉnh Thanh Hóa;

- Hủy Công văn số 304/CV-CNVPĐKĐĐ ngày 16/11/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Nghi S2 về việc cấp giấy chứng nhận hộ gia đình ông Nguyễn Bá S1 và bà Nguyễn Thị H1;

- Buộc UBND thị xã Nghi S2, tỉnh Thanh Hóa cấp Giấy CNQSD đất cho gia đình ông Nguyễn Bá S1, bà Nguyễn Thị H1 tại thửa số 236, tờ bản đồ số 45 tại phường Hải H3 phê duyệt năm 2020, diện tích đất ở theo hạn mức quy định của pháp luật.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và thông báo quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 09/10/2022, người bị kiện là UBND thị xã Nghi S2 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Người đại diện của UBND thị xã Nghi S2 giữ nguyên kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác các yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Bá S1 và bà Nguyễn Thị H1.

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của UBND thị xã Nghi S2, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án: Nguồn gốc đất là của bố mẹ ông S1. Ông S1 làm nhà trên đất nông nghiệp từ trước ngày 01/7/2004 nên đủ điều kiện được cấp GCNQSDĐ. Tuy nhiên, ông S1 chưa cung cấp được tài liệu về việc được thừa kế tài sản của bố mẹ. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của UBND thị xã Nghi S2, sửa bản án sơ thẩm theo hướng hủy một phần Công văn số 4799 và Công văn số 304 về nội dung không chấp nhận công nhận đất ở cho ông Nguyễn Bá S1 và bà Nguyễn Thị H1.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; ý kiến trình bày của các đương sự, người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện, người bị kiện và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện; ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

[1] Về tố tụng: Ngày 12/3/2024, ông Nguyễn Bá S1 và bà Nguyễn Thị H1 khởi kiện đề nghị Hủy Công văn số 4799/UBND-TNMT ngày 06/10/2023 của UBND thị xã Nghi S2; Công văn số 304/CV-CNVPĐKĐĐ ngày 16/11/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Nghi S2 về việc cấp GCNQSDĐ cho hộ gia đình ông Nguyễn Bá S1 và bà Nguyễn Thị H1. Khiếu kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án; Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 30, Điều 32, Điều 115, Điều 116 Luật Tố tụng hành chính.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Bá S1, bà Nguyễn Thị H1:

[2.1] Về trình tự thủ tục, thẩm quyền ban hành công văn: Gia đình ông S1, bà H1 sử dụng thửa đất số 236, tờ bản đồ số 45, bản đồ hiện trạng phường Hải H3 phê duyệt năm 2020 có diện tích 1.416,6m<sup>2</sup>; hộ ông S1 làm thủ tục yêu cầu UBND thị xã Nghi S2 cấp GCNQSDĐ đối với diện tích 1.416,6m<sup>2</sup> (gồm: 200m<sup>2</sup> đất ở đô thị; 1.216,6m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm).

UBND thị xã Nghi S2 ban hành Công văn số 4799/UBND-TNMT ngày 06/10/2023 và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Nghi S2 ban hành Công văn số 304/CV-CNVPĐKĐĐ ngày 16/11/2023 về việc cấp GCNQSDĐ hộ gia đình ông S1 là đúng trình tự, thủ tục, thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

[2.2] Về nội dung: Về nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất: Thửa đất 236, tờ bản đồ số 45 hiện hộ gia đình ông S1 đang sử dụng có nguồn gốc của bố mẹ ông S1 là cụ Nguyễn Bá V, cụ Hồ Thị N3. Cụ Nguyễn Bá V, cụ Hồ Thị N3 sử dụng vào mục đích trồng cây lâu năm từ trước ngày 18/12/1980. Trước khi cưới vợ ông S1 ở cùng với bố mẹ trên thửa đất ở trong làng; năm 1997, ông Nguyễn Bá S1 lập gia đình với bà Nguyễn Thị H1, vợ chồng ra ở riêng tại 02 gian nhà và sản xuất nông nghiệp trên khu đất này. Năm 2000, hộ gia đình ông S1 xây dựng 02 gian nhà kiên cố mái bằng và sử dụng vào mục đích đất ở và trồng cây từ năm 2000 đến nay. Đến năm 2019, sau khi con trai cả ông S1 lập gia đình, tách hộ thì gia đình ông S1 có làm thêm 03 gian nhà lợp tôn. Hiện tại gia đình ông S1, bà H1 không có chỗ ở nào khác và chưa được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở lần nào.

*Về hồ sơ địa chính:*

- Bản đồ 299 đo vẽ năm 1985, khu đất thuộc tờ bản đồ số 02, thửa đất số 470, diện tích 12.929m<sup>2</sup>, loại đất Bồi, sổ mục kê ghi HTX;

- Bản đồ địa chính đo vẽ năm 1998, tại tờ bản đồ số 10, thửa đất số 266, diện tích 6.850m<sup>2</sup>, loại đất RtrG, sổ mục kê ghi UBND.

- Bản đồ địa chính phường Hải H3 phê duyệt năm 2020, tại tờ bản đồ số 45, thửa đất số 236, diện tích 1.416,6 m<sup>2</sup>, loại ODT+CLN, mang tên ông Nguyễn Bá S1.

Xét thấy, tại thời điểm hộ gia đình ông S1 nộp hồ sơ cấp GCNQSDĐ đang thực hiện theo Luật Đất đai 2013. Do đó, căn cứ Bản đồ địa chính xã Hải H3 nay là phường Hải H3 phê duyệt năm 1998; kết quả xác định nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất của UBND phường Hải H3 thì thửa đất hộ ông S1 đề nghị cấp GCNQSDĐ có nguồn gốc là đất nông nghiệp và đã được sử dụng ổn định vào mục đích nông nghiệp đến năm 2000. Hộ ông S1 ra làm nhà ở năm 2000 nhưng chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép là hành vi tự ý chuyển mục đích sử dụng đất trái phép.

Thửa đất số 236, tờ bản đồ số 45 hộ gia đình ông S1 thuộc trường hợp xác định loại đất theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 3 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Do đó, việc đề nghị cấp GCNQSDĐ trong đó có 200m<sup>2</sup> đất ở là không đủ điều kiện và trái quy định.

Ông S1 cung cấp 01 tờ khai lập sổ hộ gia đình ngày 20/11/2000 được ông Lê Huy C3 là Chủ tịch UBND xã Hải H3 (nay là phường Hải H3) ký xác nhận, các biên lai thu thuế nhà, đất trong đó có 03 biên lai thu trước ngày 01/7/2004 (Số N° 007748 thu ngày 27/6/2001, số 043462 thu ngày 20/6/2003, số 0019682 thu ngày 21/6/2004). Việc người sử dụng đất phải nộp thuế sử dụng đất là theo quy định của pháp luật đất đai; không phải là cơ sở xác định thời điểm sử dụng đất vào mục đích đất ở.

UBND thị xã Nghi S2 ban hành Công văn số 4799/UBND-TNMT ngày 06/10/2023 xác định thửa đất số 236, tờ bản đồ số 45 hộ gia đình ông S1 đang sử dụng thuộc trường hợp xác định loại đất theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 3 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ là có căn cứ. Từ đó, đã xác định hộ gia đình ông S1 đề nghị cấp GCNQSDĐ trong đó có 200m<sup>2</sup> đất ở không đủ điều kiện là đúng quy định của Luật đất đai.

Tại Công văn số 304/CV-CNVPĐKĐĐ của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Nghi S2 có nội dung: Trả hồ sơ của ông S1, bà H1 đến bộ phận tiếp nhận và trả kết quả giải quyết thủ tục hành chính nhận lại hồ sơ đồng thời liên hệ với UBND phường Hải H3 hoàn thiện lại hồ sơ cấp giấy chứng nhận theo quy định là đúng pháp luật.

Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận các yêu cầu của ông S1 và bà H1 về việc: Hủy Công văn số 4799/UBND-TNMT ngày 06/10/2023 của UBND thị xã Nghi S2; Hủy Công văn số 304/CV-CNVPĐKĐĐ ngày 16/11/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Nghi S2; buộc UBND thị xã Nghi S2 cấp GCNQSDĐ cho hộ gia đình ông S1 tại thửa số 236, tờ bản đồ số 45 tại phường Hải H3 phê

duyet năm 2020 với diện tích 1.416,6m<sup>2</sup>, diện tích đất ở theo hạn mức quy định vì hộ gia đình ông S1 đang sử dụng vào mục đích đất ở, đã xây dựng công trình nhà ở và công trình phụ trợ phục vụ đời sống là không đúng quy định của pháp luật đất đai. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của UBND thị xã Nghi S2, sửa quyết định của bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí:

Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên ông Nguyễn Bá S1, bà Nguyễn Thị H1 phải chịu án phí hành chính sơ thẩm.

UBND thị xã Nghi S2, tỉnh Thanh Hóa không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm, phúc thẩm.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Nghi S2, tỉnh Thanh Hóa không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 241 Luật tổ tụng hành chính; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận kháng cáo của UBND thị xã Nghi S2; sửa quyết định của Bản án hành chính sơ thẩm số 243/2024/HC-ST ngày 25 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa.

Áp dụng khoản 1 Điều 30; khoản 4 Điều 32; khoản 1 Điều 115, điểm a khoản 2 Điều 116; điểm b khoản 2 Điều 157; khoản 2 Điều 158; khoản 2 Điều 159; Điểm b khoản 2 Điều 193; Điều 204; khoản 1 Điều 206; khoản 3 Điều 345; khoản 1 Điều 348 Luật Tổ tụng hành chính; điểm d khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013; điểm b khoản 1 Điều 3 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai. Xử:

Không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Bá S1, bà Nguyễn Thị H1:

- Hủy Công văn số 4799/UBND-TNMT ngày 06/10/2023 của UBND thị xã Nghi S2 về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Bá S1, bà Nguyễn Thị H1 sử dụng đất tại tổ dân phố Đông H2, phường Hải H3, thị xã Nghi S2, tỉnh Thanh Hóa;

- Hủy Công văn số 304/CV-CNVPĐKĐĐ ngày 16/11/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Nghi S2 về việc cấp giấy chứng nhận hộ gia đình ông Nguyễn Bá S1 và bà Nguyễn Thị H1;

- Buộc UBND thị xã Nghi S2, tỉnh Thanh Hóa cấp GCNQSDĐ cho gia đình ông Nguyễn Bá S1, bà Nguyễn Thị H1 tại thửa số 236, tờ bản đồ số 45 tại phường Hải H3 phê duyệt năm 2020, diện tích đất ở theo hạn mức quy định của pháp luật.

2. Về án phí: Ông Nguyễn Bá S1, bà Nguyễn Thị H1 phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính sơ thẩm; được đối trừ với số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai số 286 ngày 22/4/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Thanh Hóa. Hoàn trả ông S1, bà H1 300.000 đồng tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp tại Biên lai số 287 ngày 22/4/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Thanh Hóa.

UBND thị xã Nghi S2, tỉnh Thanh Hóa không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm và án phí hành chính phúc thẩm; hoàn trả UBND thị xã Nghi S2 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Biên lai số 617 ngày 23/10/2024 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Thanh Hóa.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Nghi S2 không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm.

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

**Nơi nhận:**

- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Thanh Hóa;
- VKSND tỉnh Thanh Hóa;
- Cục THADS tỉnh Thanh Hóa;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu HS, Phòng HCTP.

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

**Lê Thị Thúy Bình**

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Trần Quang Minh**

**Hồ Sỹ Hưng**

**Lê Thị Thúy Bình**