

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO  
TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: 307/2025/HC-PT

Ngày: 17-6-2025

*V/v: “ Khiếu kiện quyết định hành  
chính, hành vi hành chính không cấp  
giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ”*

**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 Võ Ngọc Thông

*Các Thẩm phán:* ông Nguyễn Cường  
ông Phạm Ngọc Thái

**- Thư ký phiên tòa:** ông Đinh Tiến Hoàng, Thư ký Tòa án cấp cao tại Đà Nẵng.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:** bà Bùi Ngô Ý Nhi - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 6 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 33/2025/TLPT-HC ngày 13 tháng 01 năm 2025 về “*Khiếu kiện quyết định hành chính, hành vi hành chính không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 42/2024/HC-ST ngày 26/7/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1580/2025/QĐ-PT ngày 06 tháng 6 năm 2025, giữa các đương sự:

**1. Người khởi kiện:** Ông **Ngô Q**, sinh năm 1945; địa chỉ: **0 D, phường D, thành phố T, tỉnh Phú Yên**. (Đã chết)

*Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng:*

- Bà **Ngô Thị Hồng T**; sinh năm 1971.

- Ông **Ngô Anh T1**; sinh năm 1975.

- Bà **Ngô Thị Hồng T2**; sinh năm 1977.

- Bà **Ngô Thị Đăng T3**; sinh năm 1982.

- Bà **Ngô Thị Kim T4**; sinh năm 1984.

Tất cả cùng địa chỉ: **0 D, phường D, thành phố T, tỉnh Phú Yên**.

- Bà **Ngô Thị Hồng T5**; sinh năm 1973.

Địa chỉ: **3 L, phường E, thành phố T, tỉnh Phú Yên**.

*Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông **Ngô Q**: Bà **Phạm Bảo T6**, sinh năm 1986; nơi cư trú: **12/15 N, phường E, thành phố T, tỉnh Phú Yên**. Có mặt.*

## **2. Người bị kiện:**

1. **Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh P**. Vắng mặt.

2. **Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Phú Yên**. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho **UBND thành phố T**: Bà **Nguyễn Thị Xuân Đ** – Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường và bà **Nguyễn Thị Huỳnh N** – Chuyên viên **phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố T**. Vắng mặt.*

3. Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T**. Vắng mặt.

4. **Ủy ban nhân dân xã B, thành phố T**.

*Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Lê Văn P** – Phó chủ tịch **UBND xã**. Vắng mặt.*

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

- **Ủy ban nhân dân xã B, thành phố T**;

*Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Lê Văn P** – Phó chủ tịch **UBND xã B**. Vắng mặt.*

- Bà **Đặng Thị C** – sinh năm 1950; địa chỉ: **Thôn C, xã H, huyện P, tỉnh Phú Yên**. Vắng mặt.

- Bà **Bùi Thị H** - sinh năm 1951; địa chỉ: **0 D, phường D, thành phố T, tỉnh Phú Yên**. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

**4. Người kháng cáo, kháng nghị: Ủy ban nhân dân thành phố T và Ủy ban nhân dân xã B, thành phố T, tỉnh Phú Yên**

Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Người khởi kiện, người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện trình bày thống nhất trình bày:*

Tôi **Ngô Q** là con đẻ của ông **Ngô D** và bà **Trần Thị M**. Ông **Ngô Diệp C1** vào tháng 10/1945, lúc đó tôi chỉ được vài tháng tuổi. Do hoàn cảnh gia đình thời điểm đó rất khó khăn nên bà **Trần Thị M** giao tôi lại cho ông **Ngô N1** (bác ruột của tôi) nuôi. Vợ chồng ông **Ngô N1** và bà **Nguyễn Thị L** không có con nên đã nhận nuôi tôi từ khi chưa được 01 tuổi cho đến khi sau này lớn lên cưới vợ, sinh con đều tại nhà ông **Ngô N1**, do vợ chồng ông **Ngô N1** chăm sóc, lo việc cưới hỏi vợ như con ruột. Đến sau này khi vợ chồng ông **Ngô N1** già yếu qua đời thì cũng do vợ chồng tôi chăm sóc, lo ma chay cúng giỗ như cha mẹ ruột.

Ông **Ngô Nghiệp L1** còn sống được thừa kế thừa đất số 40 tờ bản đồ số 1 tại **Thôn N, xã H, quận T** (cũ) theo Chứng thư kiến điền do **T7** ty điền địa cấp ngày 26/12/1963. Nay thuộc thửa đất số 322, tờ bản đồ 303B tại **Thôn N, xã B, Tp ., Phú Yên**, diện tích còn lại là: 878,5m<sup>2</sup>, lúc đó trên thửa đất có một ngôi nhà tranh, 2 giếng nước và 01 hàng tre. Ông **Ngô N1** chết năm 1986, bà **Nguyễn Thị L** (vợ ông **Ngô N1** chết năm 1997), chỉ còn lại tôi là người thừa kế duy nhất theo pháp luật.

Ngày 23/09/2022 tôi có làm thủ tục nộp hồ sơ Đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (viết tắt GCNQSDĐ) tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả Ủy ban nhân dân (UBND) **thành phố T**. Theo Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả thì thời gian trả kết quả giải quyết hồ sơ là 10 giờ 30 phút ngày 14/11/2022. Tuy nhiên, ngày 8/12/2022 Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T** (viết tắt VPĐKĐĐ **T**) ra công văn số 2518/CNVPĐKĐĐ trả hồ sơ của tôi với lý do:

Phần diện tích này thuộc thửa số 322, tờ bản đồ 303B diện tích 640m<sup>2</sup> loại đất ĐM và thửa số 752, tờ bản đồ 303B diện tích 300m<sup>2</sup> loại đất QHT (quy hoạch thổ) do UBND xã quản lý.

Ngày 25/11/2022 qua phối hợp kiểm tra hiện trạng sử dụng đất thì hiện trạng sử dụng loại đất BHK nhưng theo mảnh trích đo số 1630-2019 được VPĐKĐĐ tỉnh Phú Yên ký ngày 08/04/2019 thể hiện đất ONT là không khớp về loại đất.

Đính kèm trong hồ sơ trả lại có công văn số 120 của **Ủy ban nhân dân xã B** ngày 31/10/2022.

Chúng tôi không đồng ý lý do trả hồ sơ của Chi nhánh VPĐKĐĐ Tp. Tuy Hòa và **UBND xã B**, vì:

Trong hồ sơ tôi nộp đăng ký cấp GCNQSDĐ tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả U ngày 23/09/2022 có kèm theo Chứng thư kiến điền do T7 ty điền địa Phú Yên cấp ngày 26/12/1963, thửa đất số 40, tờ bản đồ số 1, loại đất Thổ cư. Ngoài ra, sau khi giải phóng năm 1975 thì gia đình tôi vẫn quản lý sử dụng, canh tác trồng hoa màu và cây ăn trái trên đất. Nên đây là một trong các loại giấy tờ chứng minh tôi có đủ điều kiện được cấp GCNQSDĐ theo khoản 1 điều 100 Luật đất đai 2013 và điều 18 Nghị định 43/2014/NĐ-CP, cũng như được quy định tại khoản 3 điều 1 Quyết định số 25/2021/QĐ-UBND ban hành ngày 10/8/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh P. Do đó, tôi hoàn toàn có đủ điều kiện được cấp GCNQSDĐ theo quy định tại khoản 1 điều 100 Luật đất đai 2013. Đây là đất thổ cư do ông bà để lại, có nguồn gốc, giấy tờ rõ ràng, không phải đất do UBND xã quản lý.

Theo công văn số 2518/CNVPĐKĐĐ của Chi nhánh Văn phòng Đ ngày 8/12/2022 thì ngày 25/11/2022 Chi nhánh Văn phòng Đ phối hợp với UBND xã B tới kiểm tra hiện trạng sử dụng đất của tôi. Tuy nhiên, tôi không hề hay biết cũng như không được thông báo để có mặt tại thửa đất của mình vào lúc hai đơn vị này đi kiểm tra hiện trạng. Như vậy, việc kiểm tra hiện trạng sử dụng đất này là không công khai, khách quan, không đúng quy định. Hơn nữa, khi tôi đăng ký đo vẽ tại Văn phòng ĐKĐĐ tỉnh Phú Yên, tôi có nộp kèm chứng thư kiến điền nêu trên nên đơn vị đo vẽ đã xuất bản vẽ ký hiệu đất ONT là đúng theo quy định pháp luật. Bản vẽ và các thông tin trên bản vẽ đã được kiểm tra, ký, đóng dấu bởi lãnh đạo Văn phòng ĐKĐĐ tỉnh P. Như vậy, nếu nói hiện trạng sử dụng đất không khớp bản vẽ thì Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ thành phố T cho rằng Văn phòng ĐKĐĐ tỉnh P xác định loại đất không đúng.

Từ những lý do và căn cứ nêu trên, người khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy Công văn số 2518/CNVPĐKĐĐ của Chi nhánh Văn phòng Đ ngày 8/12/2022 và Công văn số 120/UBND của UBND xã B ngày 31/10/2022. Công nhận Quyền sử dụng đất thửa đất số 322, tờ bản đồ 303B tọa lạc tại Thôn N, xã B, Tp ., Phú Yên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Ngô Q bằng hình thức Buộc U, UBND xã B, Chi nhánh văn phòng Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 322 tờ bản đồ 303B tọa lạc tại Thôn N, xã B, Tp ., Phú Yên cho ông Ngô Quých .

**Người bị kiện UBND thành phố T trình bày:** Ngày 23/9/2022, Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thuộc Văn phòng HĐND và UBND thành phố T tiếp nhận hồ sơ đăng ký, cấp GCNQSDĐ của ông Ngô Q tại thửa đất số 322, tờ bản đồ số 303-B, diện tích 878,5m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: Đất ONT, địa chỉ thửa đất tại thôn N, xã B, thành phố T, tỉnh Phú Yên. Cùng ngày, Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thuộc Văn phòng HĐND và UBND thành phố T chuyển hồ sơ đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T để giải quyết theo quy định.

Ngày 06/10/2022, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T chuyển hồ sơ đăng ký cấp GCNQSDĐ của ông Ngô Q cho UBND xã B để thực hiện các trình tự thủ tục theo quy định tại điểm a khoản 3 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.

Ngày 31/10/2022, UBND xã B có Công văn số 120/UBND phúc đáp và kèm theo hồ sơ đăng ký, cấp GCNQSDĐ của ông Ngô Q cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T.

Ngày 25/11/2022, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T phối hợp UBND xã B kiểm tra hiện trạng sử dụng đất của ông Ngô Q có nội dung: Qua kiểm tra hiện trạng sử dụng đất loại đất BHK, nhưng theo mảnh trích đo địa chính số 1630-2019 được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh P ký ngày 08/4/2019 thể hiện loại đất ONT là không đúng theo hiện trạng.

Trên cơ sở đó, ngày 08/12/2022 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T có Công văn số 2518/CNVPĐKĐĐ về việc chuyển trả hồ sơ đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông Ngô Q cho Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thuộc Văn phòng HĐND và UBND thành phố T để chuyển trả hồ sơ cho ông Ngô Quých . Tuy nhiên, từ đó cho đến nay ông Ngô Q chưa nộp lại hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thuộc UBND xã B hay tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thuộc UBND thành phố T để các cơ quan chuyên môn có cơ sở kiểm tra, tham mưu UBND thành phố T giải quyết theo quy định. Do đó, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và buộc UBND thành phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 322, tờ bản đồ 303B tọa lạc tại thôn N, xã B, thành phố T cho ông Ngô Q là không có cơ sở.

**Người bị kiện UBND xã B, thành phố T trình bày:**

Về nguồn gốc thửa đất ông Ngô Q đang khởi kiện thì khu đất này do ông Đặng Văn T8 (tự Rubi) quản lý sử dụng từ trước năm 1975 đến năm 1979 sử dụng vào mục đích trồng hoa màu, trên đất có xây dựng một lán trại tạm làm nơi trông coi hoa màu, đồng thời có đào một giếng nước bọng đất sử dụng tưới cây.

Về quá trình quản lý, sử dụng, kê khai, đăng ký: Năm 1979 theo chủ trương chính sách của Đảng và Nhà nước, toàn dân đưa đất vào Hợp tác xã nông nghiệp làm ăn tập thể, ông T8 đưa toàn bộ khu đất vào HTX S1 để làm ăn tập thể. Theo quyền bộ kinh tế phụ 8 đội sản xuất cơ bản hiện do UBND xã B quản lý thì hộ ông Đặng Văn T8 có một khẩu diện tích đất vườn ở 500m<sup>2</sup>, diện tích đất kinh tế phụ 50m<sup>2</sup>, diện tích đất được cấp 50m<sup>2</sup>, diện tích HTX khoán là 1.500m<sup>2</sup> (Khi ông T8 đưa đất vào hợp tác xã ông T8 cũng như bao hộ khác đều có đơn xin đưa đất vào hợp tác xã; tuy nhiên do quá nhiều năm công tác quản lý

sổ sách và UBND xã B là vùng trũng nên bị hư hỏng thất lạc nên không cung cấp được các loại giấy tờ nêu trên).

Thực hiện Chỉ thị 100-CT/TW ngày 13/01/1981 của Ban Bí thư về “Cải cách công tác khoán mở rộng, khoán sản phẩm đến nhóm người lao động và người lao động” trong HTX nông nghiệp thì ông Đặng Văn T8 để ông Huỳnh Văn H1 sản xuất và nộp sản phẩm cho HTX.

Năm 1987, ông Đặng Văn T8 về sinh sống tại xã H, khu đất trên do HTX tiếp tục quản lý. Năm 1988, HTX khoán cho ông Nguyễn K một phần, phần còn lại khoán cho ông Huỳnh Văn H1 sản xuất theo Nghị quyết 10-NQ/TW ngày 05/4/1988 về đổi mới kinh tế nông nghiệp. Ông K, ông H1 sử dụng sản xuất từ đó đến năm 1997, riêng lán trại đã sập đổ vào năm 1988, còn lại một nền đất cao khoảng 0,5m.

Theo bản đồ địa chính đo đạc năm 1993, kiểm tra năm 1994 người kiểm tra là ông Nguyễn Văn L2, khu đất nói trên đo thành 03 thửa theo hiện trạng sử dụng đất, cụ thể: Thửa đất số 751, tờ bản đồ 303-B, diện tích 365m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây hàng năm khác do ông Nguyễn K sử dụng đất sản xuất. Thửa đất số 322, tờ bản đồ 303-B, diện tích 1.430m<sup>2</sup> loại đất trồng cây hàng năm khác do ông Huỳnh Văn H1 sử dụng đất sản xuất. Thửa 752, tờ bản đồ 303-B, diện tích 300m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây hàng năm khác do ông Huỳnh Văn H1 sử dụng đất sản xuất.

Ông Nguyễn K và ông Huỳnh Văn H1 sử dụng liên tục vào mục đích sản xuất nông nghiệp từ năm 1988 đến 1997 (theo khoán 10).

Năm 1997, UBND xã B thực hiện Nghị định 64/CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ ban hành quy định về việc giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích sản xuất nông nghiệp, khu đất này được cân đối giao cho hai hộ và phần diện tích còn lại do UBND xã B quản lý. Cụ thể:

Hộ ông Nguyễn K: Được cân đối giao thửa đất số 751, tờ bản đồ 303-B, diện tích 365m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây hàng năm khác, đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hộ ông Huỳnh Văn H1: Được cân đối giao thửa đất số 322, tờ bản đồ 303-B, diện tích 790m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây hàng năm khác, đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Phần diện tích còn lại 640m<sup>2</sup> loại đất trồng cây hàng năm khác thuộc quỹ đất công ích do UBND xã B quản lý cho ông Huỳnh Văn H1 thuê sử dụng sản xuất và trả tiền thuê đất hàng năm.

Thửa đất 752, tờ bản đồ 303-B, diện tích 300m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây hàng

năm khác, quy hoạch thổ cư do UBND xã B quản lý cho ông Huỳnh Văn H2 thuê sử dụng sản xuất và trả tiền thuê đất hàng năm.

Qua các thời kỳ thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước, hộ ông Ngô Q không trực tiếp sản xuất, không kê khai, không đăng ký và không có tên trong sổ quản lý đất đai được lưu trữ tại UBND xã B.

**Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị C (con của ông Đặng T8) trình bày:**

Nguyên diện tích đất ở thuộc thửa đất 40, tờ bản đồ số 01 có tại Chứng thư kiến điền do Nhà nước Việt Nam Cộng Hòa cấp ngày 26/12/1963 cho gia đình ông Ngô Nghiệp .1 Trước năm 1975 khi cha tôi là ông Đặng Thanh L3 gia đình với mẹ tôi là bà Đỗ Thị L4 vì cha mẹ tôi nghèo khổ, không có chỗ ở nên ông Ngô N1 mới cho cha tôi (Đặng T8 – Đặng Văn T8) đến ở tại căn nhà tranh, nền đất thuộc thửa đất của gia đình ông Ngô N1 (tức thửa đất số 40, tờ bản đồ địa chính 01 có tại Chứng thư kiến điền do Nhà nước Việt Nam Cộng Hòa cấp ngày 26/12/1963 cho gia đình ông Ngô N1) để trông coi, quản lý diện tích đất nêu trên cho ông Ngô Nghiệp .1 Từ nhỏ tôi (C4) cũng được sinh sống và lớn lên ở đây. Tôi (Chanh) khẳng định vì cha mẹ tôi nghèo, khổ nên ông Ngô N1 mới cho ở nhờ, tài sản là quyền sử dụng đất, nhà tranh và giếng nước nêu trên là của ông Ngô N1 chứ không phải của cha tôi (Đặng T8); không có việc ông Ngô N1 cho cha, mẹ tôi thực diện tích đất, nhà nêu trên. Đến năm 1987, cha tôi bệnh nặng nên tôi (Chanh) đưa cha tôi về thôn C, xã H, huyện P để chăm sóc, sau đó cha tôi chết tại đây vào năm 1990. Khi tôi đưa cha tôi về thôn C thì cả cha tôi (Đặng T8) và tôi (Đặng Thị C) đều quên, không thông báo cho gia đình ông Ngô Q biết để cử người khác trông coi nhà và khu đất nêu trên. Cũng trong thời gian này thì ông Ngô Q lên báo cho cha tôi biết là diện tích và tài sản trên đất của gia đình ông cho cha tôi ở nhờ, trông coi, quản lý cho gia đình ông đã bị người khác chiếm.

**Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 42/2024/HC-ST ngày 26/7/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên đã quyết định:**

Áp dụng điều 30, 32, 116, 158, điểm b khoản 2 Điều 193; Điều 348 và 358 Luật tổ tụng hành chính; Điều 100, khoản 2 Điều 105 Luật đất đai 2013, Điều 70 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Khoản 2 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu của người khởi kiện của ông Ngô Q:

- Hủy công văn số: 2518/CNVPĐKĐĐ, ngày 8/12/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T và Công văn số: 120/UBND, ngày

31/10/2022 của Ủy ban nhân dân xã B, thành phố T, tỉnh Phú Yên.

- Buộc Ủy ban nhân dân thành phố T và Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh P (đại diện cho Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố T) và UBND xã B, thành phố T tiến hành các trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hiện trạng diện tích đất ông Ngô Q đang khiếu kiện tại thửa đất số 322, tờ bản đồ số 303B (đo đạc năm 1993), tọa lạc tại thôn N, xã B, thành phố T, tỉnh Phú Yên theo đúng quy định của pháp luật.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 31 tháng 7 và ngày 07 tháng 8 năm 2024 Ủy ban nhân dân thành phố T và Ủy ban nhân dân xã B có đơn kháng cáo toàn bộ bản án hành chính sơ thẩm.

Ngày 09 tháng 8 năm 2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên có Quyết định kháng nghị số 06/QĐ-VKS-DS.

#### **Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:**

Ủy ban nhân dân thành phố T và Ủy ban nhân dân xã B vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Kiểm sát viên vẫn giữ nguyên Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên.

*Ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng:*

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm, những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Luật tố tụng hành chính.

- Về nội dung: trên cơ sở xem xét các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án và trình bày của đương sự tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của Ủy ban nhân dân thành phố T và Ủy ban nhân dân xã B, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên, giữ nguyên quyết định của bản án hành chính sơ thẩm.

#### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu trong hồ sơ vụ án, ý kiến trình bày của các bên đương sự đã được tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:*

[1] Về thủ tục tố tụng: Đối với các đương sự vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và trường hợp vắng mặt nhưng đã được Tòa triệu tập hợp

lệ lần thứ hai. Căn cứ vào Điều 158 Luật tổ tụng hành chính, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của Ủy ban nhân dân thành phố T, Ủy ban nhân dân xã B và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên, Hội đồng xét xử nhận thấy: về nguồn gốc Thửa đất số 322, Tờ bản đồ số 303B và Thửa đất số 751 và 752, Tờ bản đồ số 303B tại thôn N, xã B, thành phố T (theo bản đồ đo đạc năm 1993): theo Chứng thư kiến điền do T7 ty điền địa Phú Yên cấp cho ông Ngô Văn V và ông V đã giao cho ông Ngô Nghiệp .1 Sau đó, diện tích đất này do ông Ngô N1 (cha nuôi của ông Ngô Q) giao cho ông Đặng Văn T8 quản lý, trông coi giúp. Điều này phù hợp với lời trình bày của bà Đặng Thị C, diện tích đất này cha của bà là ông Đặng Văn T8 (Đặng T8) trực tiếp quản lý sử dụng từ trước năm 1987.

[3] Xét quá trình thực hiện chính sách đất đai qua các thời kỳ tại xã B đối với thửa đất nêu trên (theo bản đồ đo đạc năm 1993), HĐXX nhận thấy: Tại Phương án giao đất theo Nghị định 64/CP của xã B thể hiện tại trang số 8 có nội dung như sau “Theo quy định chung của UBND tỉnh P triển khai toàn tỉnh thực hiện ND 64/CP trong năm 1995 nhưng ở xã B do hoàn cảnh khách quan triển khai chậm, sau khi xin ý kiến Hội đồng giao đất (HĐGD) Thị xã, cấp uỷ, UBND xã và HĐGD xã B thống nhất chốt nhân khẩu lúc 0h ngày 31/12/96 mọi trường hợp biến động tăng sau ngày 31/12/1996 không giải quyết”. Như vậy, xã B thực hiện Nghị định 64/CP sau năm 1996. Trong khi đó vào ngày 06/10/1995 bà Nguyễn Thị L (mẹ của ông Ngô Q) đã có Đơn xin ở lại nền nhà cũ (hiện nay là diện tích đất ông Ngô Q đang khiếu kiện) gửi UBND xã B. Đồng thời, phù hợp với lời khai của bà Lý Thị Bích N2 – nguyên trước đây công tác tại UBND xã B giai đoạn từ năm 1994 – 2016 (tại BL số 10): “Từ năm 1995 tôi chuyển sang làm công tác Văn phòng của UBND xã B. Trong năm 1995, tôi có nhận đơn khiếu nại của gia đình ông Ngô Q về việc khiếu kiện đất đai của gia đình ông Q sau đó tôi đã trình đơn cho lãnh đạo UBND xã B giải quyết” và phù hợp với hiện trạng xem xét thẩm định tại chỗ (trên đất có nền nhà cũ và giếng nước) đã được UBND xã B xác nhận. Như vậy, tại thời điểm năm 1995 (trước khi thực hiện Nghị định 64/CP thì gia đình ông Ngô Q (bà Nguyễn Thị L) đã có đơn yêu cầu nhận lại diện tích đất cũ của gia đình nhưng không được UBND xã B xem xét, giải quyết. Theo trình bày của UBND xã B cho rằng gia đình ông Q không kê khai, không đăng ký là không có cơ sở; việc không có tên trong sổ quản lý đất đai được lưu trữ tại UBND xã B là lỗi của UBND xã B tại thời điểm đó vì UBND xã B không ghi nhận việc kê khai của gia đình ông Q. Đồng thời diện tích đất này trước thời điểm thực hiện Nghị định 64/Cp thì là đất ở (trên đất có nền nhà, giếng nước, cây ăn trái và theo Chứng thư kiến điền). Do đó, diện tích đất này không phải là đất nông nghiệp để cân đối, giao đất theo Nghị định 64-

Cp, không phải là đất công ích 5% và không thuộc trường hợp theo quy định tại Điều 1 Nghị Quyết 23/2003/QH11 ngày 26/11/2003 của Quốc Hội “ Nhà nước không xem xét lại chủ trương, chính sách và việc thực hiện các chính sách về quản lý nhà đất và chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa liên quan đến nhà đất đã ban hành trước ngày 01 tháng 7 năm 1991. Nhà nước không thừa nhận việc đòi lại nhà đất mà Nhà nước đã quản lý, bố trí sử dụng trong quá trình thực hiện các chính sách về quản lý nhà đất và chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa liên quan đến nhà đất.”

[4] Đồng thời, qua đó thể hiện chủ sở hữu đất đang khiếu kiện là của ông **Ngô N1** (cha nuôi ông **Q**) chứ không phải của ông **Đặng Văn T8 (Đặng T8)**, ông **T8** chỉ là người được cho ở nhờ trông coi hộ, nên ông **T8** không có quyền đưa đất người khác vào HTX (theo như lời trình bày của **UBND xã B**). Mặt khác, theo bà **Đặng Thị C** (con gái ông **T8**) thì ông **T8** tên là **Đặng Thanh C2** không phải **Đặng Văn T8**. Thể hiện tại Biên bản xác minh ngày 02/11/2016 của TAND thành phố Tuy Hòa (tại Bản án 01/2017/HCST ngày 04/5/2017 của TAND thành phố Tuy Hòa), **Công an xã B** cung cấp: “Căn cứ vào sổ hộ khẩu do **Công an xã B** quản lý thì từ năm 1975 đến nay không có người nào tên **Đặng T8** hay **Đặng Văn T8** trú tại **N, xã B, thành phố T**”. Vì vậy, không có căn cứ để xác định diện tích khoảng 886,3m<sup>2</sup> ông **Q** đang khiếu kiện do ông **T8** đã được đưa vào Hợp tác xã sản xuất nông nghiệp. Hơn nữa, trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện **UBND xã B** cũng không có chứng cứ nào để làm căn cứ chứng minh diện tích khoảng 886,3m<sup>2</sup> ông **Q** đang khiếu kiện đã bị cơ quan có thẩm quyền tịch thu, trưng thu, trưng mua, hay hiến tặng và cũng không có chứng cứ nào thể hiện diện tích đất nói trên đã đưa vào HTX.

[5] Xét thấy, gia đình ông **Ngô Q** có 03 thửa đất (Thửa đất số 322, số 751 và số 752 đều thuộc Tờ bản đồ số 303B tại **thôn N, xã B**), khi thực hiện Nghị định 64-CP thì chính quyền địa phương đã cân đối, giao đất và đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông **Nguyễn K** với diện tích 365m<sup>2</sup> tại Thửa đất số 751 và cân đối, giao đất và đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông **Huỳnh Văn H1** với diện tích 790m<sup>2</sup>, tại Thửa đất 322. Người khởi kiện ông **Ngô Q** không khiếu kiện đối với 02 thửa đất này nên Toà án cấp sơ thẩm không xem xét là có cơ sở. Tuy nhiên, đối với phần diện tích còn lại khoảng 886,3m<sup>2</sup>, qua đối chiếu vị trí tọa độ thì diện tích này thuộc một phần Thửa đất số 322, Tờ bản đồ 303-B (Bản đồ đo đạc năm 1993). Theo kết quả xác minh ngày 19/6/2024 tại **UBND xã B** thì hiện nay diện tích đất này nhà nước chưa giao đất hay cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bất kỳ ai; chưa tổ chức đấu thầu giao khoán cho tổ chức, cá nhân nào thuê đất, nộp tiền sử dụng đất và cũng chưa được thực hiện chính sách quản lý nhà đất và chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa trước ngày 01/7/1991.

Đồng thời, theo Biên bản xác minh tại UBND xã B và UBND thành phố T (Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố T) thể hiện: theo Quyết định số 785/QĐ-UBND ngày 23/6/2023 của UBND tỉnh P thì hiện trạng diện tích đất ông Ngô Q đang khiếu kiện nằm trong quy hoạch đất ở nông thôn (ONT). Điều này phù hợp với Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23/11/2023 của Toà án cấp sơ thẩm, có ông Nguyễn Anh T9 là cán bộ địa chính xã B tham gia, thể hiện hiện trạng trên thửa đất ông Q đang khiếu kiện có 01 giếng nước bằng bê tông, có 01 nền nhà cũ bằng xi măng, bê tông và gạch thẻ khoảng hơn 15m<sup>2</sup>, 01 nhà lợp tole do ông Q xây dựng vào năm 2022, 01 chuồng gà, 01 cây Xoài trên 10 năm tuổi, nhiều bụi chuối và cây ăn trái khác...(Có giới cận: Đông giáp đất ông Đặng K1, Bắc giáp hộ bà Nguyễn Thị C3, hộ ông Nguyễn Thái B, T10 giáp đường đi và hộ bà Nguyễn Thị C3, Nam giáp hộ ông Đỗ Ngọc G) ; theo ông Q trình bày trên nền nhà cũ trước đây là ngôi nhà vách đất, mái lợp tranh, đến năm 1993 mới bị bão lụt làm sập, hư hỏng.

Như vậy, có cơ sở để xác định đối với phần diện tích còn lại khoảng 886,3m<sup>2</sup> trước khi nhà bị bão lụt làm đổ sập khoảng năm 1993 là đất nhà ở, do ông T8 ở nhờ, quản lý trông coi hộ cho ông Ngô N1, không phải là đất sản xuất nông nghiệp, vì hiện trạng giáp ranh xung quanh thửa đất là nhà ở của các hộ gia đình, không có đất sản xuất nông nghiệp. Do đó, người bị kiện cho rằng diện tích đất này thuộc quỹ đất nông nghiệp 5% do UBND xã B quản lý là không có căn cứ, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Q.

[6] Xét thấy, đối với phần diện tích còn lại 886,3m<sup>2</sup> không cân đối, giao đất cho ai nhưng UBND xã B tự kê khai, thể hiện là đất công ích do nhà nước quản lý. Sổ địa chính này lập vào năm 1998 nên không thuộc điểm b khoản 1 Điều 100 của Luật đất đai 2013 “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp hoặc có tên trong Sổ đăng ký ruộng đất, S địa chính trước ngày 15 tháng 10 năm 1993*”; trong khi đó Chứng thư kiến điền do Trưởng T11 điền địa cấp ngày 26/12/1963 cho ông Ngô Văn V (sau này để lại cho ông Ngô N1) là thuộc một trong những giấy tờ được quy định tại điểm e khoản 1 Điều 50 của Luật đất đai năm 2003 và khoản 1 Điều 100 của Luật đất đai 2013 “*Giấy tờ về quyền sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất*”.

Vì vậy, ngày 31/10/2022 UBND xã B có Văn bản số 120/UBND gửi Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T xác định diện tích đất ông Ngô Q yêu cầu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc Thửa đất 322<sup>2</sup> Tờ bản đồ 303-B, diện tích 640m<sup>2</sup>, loại đất màu và Thửa đất số 752, Tờ bản đồ số 303-B, diện tích 300m<sup>2</sup> loại đất Quy hoạch thổ do UBND xã B quản lý và ngày 08/12/2022 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T ban hành Văn bản số 2518/CNVPĐKĐĐ để trả hồ sơ đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất của ông **Ngô Q** là không đúng quy định. Với những phân tích và viện dẫn nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Q** là có căn cứ.

[7] Từ những phân tích và nhận định như nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy Ủy ban nhân dân thành phố T, Ủy ban nhân dân xã B kháng cáo và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên nhưng tại phiên tòa phúc thẩm không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì mới để xem xét làm thay đổi nội dung của quyết định bản án sơ thẩm nên không có căn cứ chấp nhận; ý kiến của Kiểm sát viên không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận; bác kháng cáo của Ủy ban nhân dân thành phố T, Ủy ban nhân dân xã B và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên, giữ nguyên quyết định của bản án hành chính sơ thẩm.

[8] Các quyết định khác của Bản án hành chính sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không xem xét.

[9] Về án phí hành chính phúc thẩm: Do kháng cáo của Ủy ban nhân dân thành phố T và Ủy ban nhân dân xã B không được chấp nhận nên phải chịu theo quy định pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 241 của Luật tổ tụng hành chính.

Áp dụng Điều 100, khoản 2 Điều 105 của Luật đất đai 2013, Điều 70 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Bác yêu cầu kháng cáo của Ủy ban nhân dân thành phố T, Ủy ban nhân dân xã B và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên; giữ nguyên quyết định của Bản án hành chính sơ thẩm số 42/2024/HC-ST ngày 26/7/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Ngô Q**:

- Hủy Công văn số: 2518/CNVPĐKĐĐ, ngày 8/12/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T và Công văn số: 120/UBND, ngày 31/10/2022 của Ủy ban nhân dân xã B, thành phố T, tỉnh Phú Yên.

- Buộc Ủy ban nhân dân thành phố T và Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh P (đại diện cho Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố T) và UBND xã B, thành phố T tiến hành các trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất đối với hiện trạng diện tích đất ông **Ngô Q** đang khiếu kiện tại Thửa đất số 322, Tờ bản đồ số 303B (đo đạc năm 1993), tọa lạc tại **thôn N, xã B, thành phố T, tỉnh Phú Yên** theo đúng quy định của pháp luật.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc: ông **Ngô Q** tự nguyện chịu số tiền 7.000.000đ, ông **Q** đã nộp đủ và chi phí xong.

4. Về án phí:

Án phí hành chính sơ thẩm: Ủy ban nhân dân thành phố T và Ủy ban nhân dân xã B, thành phố T mỗi cơ quan phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn).

Án phí hành chính phúc thẩm: Ủy ban nhân dân thành phố T và Ủy ban nhân dân xã B, thành phố T phải chịu 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu số 0004458 ngày 26/8/2024 và số 0004421 ngày 06/9/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Phú Yên.

Thời hạn, trình tự thủ thi hành và xử lý trách nhiệm của người không thi hành bản án, quyết định của Tòa án được thực hiện theo Nghị định 71/2016/NĐ-CP ngày 01/7/2016 của Chính phủ.

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 tỉnh Phú Yên;
- VKSND tỉnh Phú Yên;
- Cục THADS tỉnh Phú Yên;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

**Võ Ngọc Thông**