

**TÒA 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: 177/2025/HC-PT

Ngày 26/11/2025.

*V/v khiếu kiện quyết định giải quyết
khiếu nại; hủy quyết định thu hồi, bồi
thường khi Nhà nước thu hồi đất; hủy
Giấy chứng nhận 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: bà **Trần Thị Kim Liên**

Các Thẩm phán:

ông **Đặng Kim Nhân**

ông **Đinh Phước Hoà**

- Thư ký phiên tòa: ông **Trương Quốc Lập**, Thư ký Tòa 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: bà **Phạm Thị Nguyệt Minh**, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 26 tháng 11 năm 2025, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 92/2025/TLPT-HC ngày 01 tháng 10 năm 2025 về việc “Khiếu kiện quyết định giải quyết khiếu nại; hủy quyết định thu hồi, bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 14/2025/HC-ST ngày 22 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận (nay là Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 76A/2025/QĐ-PT ngày 12 tháng 11 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: bà **Ngô Thị X** (còn gọi là **Ngô Thị X1, Ngô Thị X2**) - sinh năm 1941. Vắng mặt.

- Người đại diện theo ủy quyền: ông **Trần Công H** - sinh năm 1981 (văn bản ủy quyền ngày 22/11/2022).

Cùng địa chỉ: **khu phố E, thị trấn P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận (nay là xã N, tỉnh Khánh Hòa)**. Có mặt.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện: ông **Đỗ Hiền N** - Luật sư của Văn phòng Luật sư **N - D**. Có mặt.

2. Người bị kiện:

- Ủy ban nhân dân huyện **N**.

- Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện **N**.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã **N**, tỉnh **Khánh Hòa**.

Người đại diện theo pháp luật: ông **Quảng Thúc Đ** - Chủ tịch UBND xã **N**. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh **Ninh Thuận** (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là **Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh K**).

Người đại diện theo pháp luật: ông **Nguyễn Duy Q** - Giám đốc **Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh K**. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của **Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh K**: ông **Lưu Phước T**; chức vụ: Phó Giám đốc chi nhánh **Văn phòng Đ2** (văn bản ủy quyền số 5424/SNNMT-VPĐKĐĐ ngày 17/10/2025). Có mặt.

- Giám đốc **Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh N** (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Giám đốc **Văn phòng Đ3**).

Người đại diện theo ủy quyền: bà **Phạm Thị T1**; chức vụ: Phó Giám đốc **Văn phòng Đ3** (văn bản ủy quyền số 1879/VPĐKĐĐ-HCTH ngày 15/10/2025). Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh **N** (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh **K**).

Người đại diện theo ủy quyền: ông **Trần Hòa N1**; chức vụ: Phó Chủ tịch UBND tỉnh **K** (văn bản ủy quyền số 6271/UQ-CTUB ngày 27/10/2025). Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh **K**: ông **Nguyễn Văn T2** - chuyên viên **C2** thuộc **Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Khánh Hòa**. Có mặt.

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

- Bà **Nguyễn Thị Ngọc L** - sinh năm 1973; địa chỉ: **khu phố D, thị trấn P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận** (nay là xã **N, tỉnh Khánh Hòa**). Vắng mặt.

- Ông **Kiều Xuân B** - sinh năm 1990; địa chỉ: **thôn M, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận** (nay là xã **P, tỉnh Khánh Hòa**). Vắng mặt.

- Ủy ban nhân dân thị trấn **P, huyện N** (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Ủy ban nhân dân xã **N, tỉnh Khánh Hòa**). Vắng mặt.

- Ông **Trần Thanh T3** và bà **Lê Thị Thanh T4**; địa chỉ: **khu phố E, thị trấn P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận** (nay là **xã N, tỉnh Khánh Hòa**). Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: ông **Dương Anh K** - sinh năm 1984 (văn bản ủy quyền ngày 23/11/2024); địa chỉ: **phòng G, tầng trệt, Tòa nhà Space Office, số A đường số C, khu phố B, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh** (nay là **phường A, Thành phố Hồ Chí Minh**). Có mặt.

4. Người kháng cáo: người khởi kiện bà **Ngô Thị X**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Ông **Trần Công H** là người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện bà **Ngô Thị X** trình bày:

Gia đình bà **Ngô Thị X** có một mảnh đất của ông nội là **Trần Công N2** (chết năm 1956) được tạo dựng ổn định từ năm 1948. Cháu nội cụ **Trần Công N2** là ông **Trần Công C** (chồng bà **Ngô Thị X** - chết năm 2002) và bà **Ngô Thị X** hiện cư ngụ tại **khu phố E, thị trấn P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận** vẫn sử dụng ổn định mảnh đất này. Đây cũng là phần diện tích đất đang tranh chấp.

Mảnh đất trên có nguồn gốc sử dụng ổn định từ năm 1948. Ngày 25/3/1968, **Ty Đ1** địa Ninh Thuận cấp Chứng thư kiến điền, chi tiết như sau: chủ sở hữu: ông **Trần Công N2**, thửa số 49, tờ bản đồ số 11, diện tích 4.000m², loại đất: đất trồng màu và thửa số 50, tờ bản đồ số 11, diện tích 8.700m², loại đất: đất trồng màu; tổng diện tích: 12.700m². Theo quy định của pháp luật đất đai: "Giấy tờ do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất" được **N3** thừa nhận (điểm a khoản 1 điều 50 của Luật Đất Đai 2003).

Ngày 31/5/2022, ông **Kiều Xuân B** đã tổ chức san lấp một phần lô đất của gia đình bà. Gia đình bà phản đối thì mới biết ông **Kiều Xuân B** đã được **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sổ vào sổ: CS10191, số sê ri DD 940705 ngày 04/3/2022. Gia đình bà không hiểu căn cứ vào quy định nào mà năm 2011, **Ủy ban nhân dân huyện N** lại lấy phần đất 150m² của gia đình cấp cho bà **Nguyễn Thị Ngọc L**. Không kiểm tra sự thật, **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N** lấy lô đất mà gia đình đã được cấp Chứng thư kiến điền ngày 25/3/1968 để cấp cho bà **Mai Thị D1**, và **Phạm Thị Hồng Y** và hiện tại là ông **Kiều Xuân B**.

Ngày 04/7/2022, ông **Trần Công H** thay mặt bà gửi Đơn khiếu nại đến **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N**. Ngày 17/8/2022, **Văn phòng Đ** ban hành công văn số 947/VPDKĐĐ-ĐKCG để trả lời. Qua nội dung công văn này, gia đình bà mới biết sự thực như sau:

Ngày 30/3/2011, hộ bà **Nguyễn Thị Ngọc L** được **Ủy ban nhân dân huyện N** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số phát hành BĐ 887802 thuộc thửa đất số 10, tờ bản đồ quy hoạch (tham chiếu qua tờ bản đồ địa chính số 20c **thị trấn P**),

diện tích 150m² đất ODT tọa lạc tại khu dân cư T, thị trấn P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Ngày 21/12/2016, hộ bà Nguyễn Thị Ngọc L chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Mai Thị D1 theo hồ sơ 15532 và theo Hợp đồng số 251, quyền số 01-SCT/HĐ, GD ngày 23/4/2016 do Ủy ban nhân dân thị trấn P chứng thực. Ngày 19/12/2016, bà Mai Thị D1 được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CG 434695 tại thửa đất số 10, tờ bản đồ địa chính số 20c, thị trấn P, diện tích 150m² đất ODT.

Ngày 14/12/2017, bà Mai Thị D1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị Hồng Y theo hồ sơ số 22285 và theo Hợp đồng số 213 quyền số 01/SCT/HĐ, GD ngày 09/10/2017 do Ủy ban nhân dân thị trấn P chứng thực. Ngày 22/12/2017, Phạm Thị Hồng Y được Sở T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CK 44964 tại thửa đất số 10, tờ bản đồ địa chính số 20c, thị trấn P, diện tích 150m² đất ODT.

Ngày 21/01/2022, bà Phạm Thị Hồng Y chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Kiều Xuân B tại thửa đất số 10, tờ bản đồ địa chính số 20c, thị trấn P, diện tích 150m² đất ODT, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 309, quyền 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng C3 công chứng ngày 21/01/2022. Ông Kiều Xuân B đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành DD 940705 cấp ngày 04/3/2022.

Ngày 04/7/2022, ông Trần Công H thay mặt bà Ngô Thị X gửi Đơn khiếu nại đến Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N. Ngày 18/8/2022, tự mình giải quyết khiếu nại của Sở T, Văn phòng Đ gửi công văn số 947/VPDKĐĐ-ĐKCG về việc trả lời nội dung Đơn khiếu nại của ông Trần Công H.

Không đồng ý với thẩm quyền, nội dung, hình thức giải quyết khiếu nại của Văn phòng Đ. Ngày 12/9/2022, ông Trần Công H tiếp tục gửi Đơn yêu cầu giải quyết khiếu nại lên Sở T giải quyết khiếu nại lần đầu. Tuy nhiên, một lần nữa, Văn phòng Đ tự mình ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu số 1186/QĐ-VPĐĐ ngày 14/10/2022. Hành vi hành chính ban hành quyết định giải quyết khiếu nại nhân danh Giám đốc Văn phòng Đ đã vi phạm thẩm quyền, trình tự, thủ tục, nội dung...

Trong quá trình khởi kiện, tại công văn số 125/BQLDA-HCTH ngày 18/9/2023 của Ban Quản lý dự án gửi Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận. Bản thân gia đình thực sự mới biết mình có 07 quyết định hành chính cá biệt do Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện N ban hành. Qua tìm hiểu thêm thì bà Ngô Thị X mới biết có thêm 02 Quyết định số 643/QĐ ngày 11/9/2002 do Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện N ban hành và Quyết định số 8421/QĐ ngày 20/6/2003 do Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh N ban hành. Tổng cộng là 09 Quyết định.

Với các quyết định trên, bà **Ngô Thị X** khẳng định: gia đình chưa hề nhận được bản gốc của các Quyết định hành chính này. Đồng thời, Ủy ban nhân dân huyện N không tổng đạt 08 Quyết định trên cho gia đình. Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện N không có thẩm quyền ban hành 08 Quyết định trên mà thẩm quyền thuộc về Ủy ban nhân dân huyện N. Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh N không có thẩm quyền ban hành quyết định thu hồi đất (Quyết định số 8421/QĐ ngày 20/6/2003), đồng thời cũng không tổng đạt quyết định hành chính này cho bà. Gia đình bà X cũng không nhận được bất kỳ Quyết định cưỡng chế thu hồi đất nào nhưng Ủy ban nhân dân huyện N lại chuyển nhượng, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người mua cũng là hành vi hành chính trái pháp luật.

Về thời hiệu khởi kiện bổ sung: do Ủy ban nhân dân huyện N và Ủy ban nhân dân tỉnh N không tổng đạt hợp pháp các Quyết định hành chính nào cho gia đình bà X nên thời hiệu khởi kiện vẫn còn. Mặt khác, do gia đình chưa bị cưỡng chế thu hồi đất nên gia đình vẫn đang là những người sử dụng đất hợp pháp. Các căn cứ cụ thể để khởi kiện bổ sung vụ án hành chính:

1/ Quyết định số 643/QĐ ngày 11/9/2002 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện N:

Về thẩm quyền: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện N không có thẩm quyền ban hành Quyết định thu hồi đất.

Về việc ban hành Quyết định hành chính: Quyết định hành chính trái pháp luật vì không tuân thủ trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Cụ thể là Quyết định này không có hiệu lực từ ngày ký và cũng không xác định được thời gian có hiệu lực là ngày tháng năm nào. Tới nay, nó cũng đã hết thời hiệu sau 03 năm kể từ ngày ký theo quy định của Luật Đất đai 1999 (đã sửa đổi bổ sung), Luật Đất đai 2003 và Luật Đất đai năm 2013.

Như vậy, nếu xem rằng Quyết định số 643/QĐ ngày 11/09/2002 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện N có hiệu lực kể từ ngày 11/9/2002 thì cho đến nay đã hết hiệu lực do hết thời hạn 03 năm. Mặt khác, do không tổng đạt quyết định này, không ban hành quyết định cưỡng chế thu hồi đất, không thực hiện cưỡng chế thu hồi đất nên quyết định này vô hiệu.

2/ Quyết định số 8421/QĐ ngày 20/06/2003 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh N:

Về thẩm quyền: Chủ tịch Ủy ban nhân dân kể cả Ủy ban nhân dân tỉnh N cũng không có thẩm quyền ban hành quyết định thu hồi đất đối với trường hợp này.

Về việc ban hành Quyết định hành chính do đã phân tích ở trên đủ cơ sở để khẳng định Quyết định hành chính này trái pháp luật vì không tuân thủ trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Mặt khác, do không tổng đạt quyết định này nên gia đình bà X không có nghĩa vụ thi hành và quyết định này vô hiệu.

3/ Quyết định số 2144/QĐ ngày 28/12/2004, Quyết định số 475/QĐ-UBND ngày 23/02/2006 về sửa đổi một phần của Quyết định số 2144/QĐ, Quyết định số 2157/QĐ-UBND ngày 28/12/2004 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện N:

Về thẩm quyền: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện N không có thẩm quyền ban hành Quyết định thu hồi đất đối với trường hợp này.

Về việc ban hành Quyết định hành chính: do đã phân tích ở trên đủ cơ sở để khẳng định Quyết định hành chính này trái pháp luật vì không tuân thủ trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

Mặt khác, do không tổng đạt quyết định này, không ban hành quyết định cưỡng chế thu hồi đất, không thực hiện việc niêm yết công khai quyết định cưỡng chế thu hồi đất tại Ủy ban nhân dân thị trấn P 10 ngày, không thực hiện việc cưỡng chế thu hồi đất nên quyết định này vô hiệu và gia đình không có nghĩa vụ phải thi hành quyết định này.

4/ Quyết định số 2208/QĐ-UBND ngày 28/12/2004, Quyết định số 550/QĐ-UBND ngày 20/3/2006, Quyết định số 07/QĐ-UBND ngày 08/01/2008, Quyết định số 14/QĐ-UBND ngày 08/01/2008 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện N cũng như trên Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện N không có thẩm quyền ban hành Quyết định bồi thường khi thu hồi đất. Do không tổng đạt quyết định này nên bà X không có nghĩa vụ phải thi hành.

5/ Về việc gia đình ông Trần Thanh T3 và bà Lê Thị Thanh T4 xây nhà trên đất của gia đình.

Giữa gia đình bà X và ông Trần Thanh T3, bà Lê Thị Thanh T4 không hề có bất kỳ một giao dịch dân sự nào. Từ trước đến nay gia đình bà vẫn sử dụng hợp pháp, không giao dịch với bất kỳ ai. Căn cứ vào đâu mà Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số seri là CS 189452, số vào sổ GCN: CS 07299 cấp ngày 11/6/2019 cho ông Trần Thanh T3 và bà Lê Thị Thanh T4.

Điều quan trọng nhất là khu đất này là con đường duy nhất để ra vào diện tích đất của gia đình bà nên nếu xây dựng thì không biết bằng cách nào bà X đi vào trong lô đất còn lại cả. Vậy mà họ lại được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cấp Giấy phép xây dựng? Vì vậy, bà X khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Hủy Quyết định số 1186/QĐ-VPĐK ngày 14/10/2022 của Giám đốc Văn phòng Đ.
2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BĐ 887802 ngày 30/3/2011 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho bà Nguyễn Thị Ngọc L.
3. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CG 434695 ngày 29/12/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp cho bà Mai Thị D1.

4. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CK 449642 ngày 22/12/2017 do [Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N](#) cấp cho bà [Phan Thị Hồng Y1](#).
5. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành DD940705 ngày 04/3/2022 do [Văn phòng Đ](#) cấp cho ông [Kiều Xuân B](#).
6. Yêu cầu [Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N](#) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà [Ngô Thị X](#) đối với thửa đất số 10, tờ bản đồ địa chính số 20c, [thị trấn P](#) tọa lạc tại khu dân cư Tám Ký.
7. Hủy Quyết định số 8421/QĐ ngày 20/6/2003 của Chủ tịch [Ủy ban nhân dân tỉnh N](#) về việc thu hồi đất do ông (bà) [Trần Công C](#) sử dụng tại [thị trấn P](#), [huyện N](#) giao cho Ban Quản lý dự án [huyện N](#) để làm khu dân cư Tám Ký.
8. Hủy Quyết định số 643/QĐ ngày 11/9/2002 của Chủ tịch [Ủy ban nhân dân huyện N](#) về việc thu hồi đất do ông [Trần Công C](#) sử dụng tại [thị trấn P](#) để quy hoạch [khu dân cư T](#).
9. Hủy Quyết định số 2144/QĐ ngày 28/12/2004 của Chủ tịch [Ủy ban nhân dân huyện N](#) về việc thu hồi đất của hộ ông (bà) [Ngô Thị X1](#) sử dụng tại [thị trấn P](#), [huyện N](#) giao cho Ban Quản lý dự án [huyện N](#) để làm khu dân cư Tám Ký.
10. Hủy Quyết định số 475/QĐ-UBND ngày 23/02/2006 của Chủ tịch [Ủy ban nhân dân huyện N](#) về việc điều chỉnh diện tích thu hồi đất tại Quyết định số 2144/QĐ ngày 28/12/2004 do bà [Ngô Thị X1](#) sử dụng tại [thị trấn P](#).
11. Hủy Quyết định số 2157/QĐ-UBND ngày 28/12/2004 của Chủ tịch [Ủy ban nhân dân huyện N](#) về việc phê duyệt chi phí bồi thường thiệt hại khi thu hồi đất của 59 hộ để làm khu dân cư Tám Ký (đợt II).
12. Hủy Quyết định số 2208/QĐ-UBND ngày 28/12/2004 của Chủ tịch [Ủy ban nhân dân huyện N](#) về việc bồi thường khi thu hồi đất hộ ông (bà) [Ngô Thị X](#) để làm khu dân cư Tám Ký (đợt II) [thị trấn P](#).
13. Hủy Quyết định số 550/QĐ-UBND ngày 20/3/2006 của Chủ tịch [Ủy ban nhân dân huyện N](#) về việc điều chỉnh giá bồi thường cho hộ (ông) bà [Ngô Thị X](#) khi thu hồi đất để làm khu dân cư Tám Ký (đợt II) [thị trấn P](#).
14. Hủy Quyết định số 07/QĐ-UBND ngày 08/01/2008 về việc phê duyệt chi phí bổ sung về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho 47 hộ dân tại [khu dân cư T thị trấn P, huyện N](#).
15. Hủy Quyết định số 14/QĐ-UBND ngày 08/01/2008 của Chủ tịch [Ủy ban nhân dân huyện N](#) về việc bồi thường bổ sung cho hộ ông (bà) [Ngô Thị X1](#).
16. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CS 189452 do [Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N](#) cấp cho ông [Trần Thanh T3](#) và bà [Lê Thị Thanh T4](#) đối với thửa số 11, tờ bản đồ số 20c, diện tích 150m² tọa lạc tại [khu dân cư T, thị trấn P, huyện N](#).

17. Yêu cầu **Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh N** cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà **Ngô Thị X** đối với thửa số 11, tờ bản đồ số 20c, diện tích 150m² đất ODT.

** Người bị kiện:*

- Giám đốc **Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh N** có văn bản trình bày ý kiến ngày 18/5/2023 như sau:

1. Việc giải quyết khiếu nại của **Văn phòng Đ**: việc ông **Trần Công H** đại diện theo ủy quyền của bà **Ngô Thị X** có đơn khiếu nại ngày 04/7/2022 và ngày 12/9/2022 với nội dung: Giấy chứng nhận của hộ bà **Nguyễn Thị Ngọc L** chồng lên một phần thửa đất thể hiện trong Chứng thư kiến điền được Ty điền cấp ngày 25/3/1968 cho ông **Trần Công N2** (là ông nội chồng của bà **Ngô Thị X**). Do đó, đề nghị **Sở T** thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số phát hành DD 940705 ngày 21/01/2022 cấp cho ông **Kiêu Xuân B** đối với thửa đất số 10, tờ bản đồ địa chính số 20c, diện tích 150m², loại đất ODT tọa lạc tại **khu dân cư T, thị trấn P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận**.

Văn phòng Đ đã kiểm tra và rà soát hồ sơ chuyển nhượng liên quan, kết quả:

a) Về Giấy chứng nhận cấp lần đầu: hộ bà **Nguyễn Thị Ngọc L** được **Ủy ban nhân dân huyện N** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BĐ 887802 ngày 30/3/2011 đối với thửa đất số 10, tờ bản đồ quy hoạch **khu dân cư T, thị trấn P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận**, diện tích 150m² đất ở tại đô thị (ODT). Như vậy, thửa đất nêu trên của hộ bà **Nguyễn Thị Ngọc L** có nguồn gốc được **Ủy ban nhân dân huyện N** giao đất có thu tiền tại khu quy hoạch khu dân cư **T, thị trấn P** và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hợp pháp (theo Điều 122 của Luật Đất đai 2003).

b) Về đăng ký biến động đất đai:

Ngày 21/12/2016, hộ bà **Nguyễn Thị Ngọc L** chuyển nhượng cho bà **Mai Thị D1**. Bà **Mai Thị D1** có nhu cầu cấp Giấy chứng nhận mới. Căn cứ điểm k khoản 2 Điều 17 Thông tư 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ trưởng **Bộ T7, Sở T** cấp Giấy chứng nhận số phát hành CG 434695 ngày 29/12/2016 cho bà **Mai Thị D1**. Ranh giới và diện tích thửa đất không thay đổi so với Giấy chứng nhận được **Ủy ban nhân dân huyện N** cấp lần đầu.

Ngày 14/12/2017, bà **Mai Thị D1** chuyển nhượng cho bà **Phan Thị Hồng Y1**. Bà **Phan Thị Hồng Y1** có nhu cầu cấp Giấy chứng nhận mới theo quy định nêu trên và đã được **Sở T** cấp Giấy chứng nhận số phát hành CK 449642 ngày 22/12/2017. Ranh giới và diện tích thửa đất không thay đổi so với Giấy chứng nhận số phát hành CG 434695 ngày 29/12/2016 đã cấp cho bà **Mai Thị D1**.

Ngày 21/01/2022, bà **Phan Thị Hồng Y1** chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất nêu trên cho ông **Kiêu Xuân B**. Ông **Kiêu Xuân B** có nhu cầu cấp Giấy

chứng nhận mới theo quy định nêu trên và đã được Giám đốc **Văn phòng Đ** thừa ủy quyền của **Sở T** cấp Giấy chứng nhận số phát hành DD 940705 ngày 04/3/2022. Thông tin thửa đất đã cấp tại Giấy chứng nhận số phát hành DD 940705 như sau: thửa đất số 1053, tờ bản đồ số 20c (tương ứng với thửa đất số 10, tờ bản đồ quy hoạch), tọa lạc tại **khú dân cư T, thị trấn P**, diện tích 150,0m², đất ở tại đô thị. Ranh giới, vị trí, hình dạng, diện tích thửa đất không thay đổi so với Giấy chứng nhận đã được **Ủy ban nhân dân huyện N** cấp lần đầu cho hộ bà **Nguyễn Thị Ngọc L**.

Như vậy, việc **Sở T** đã cấp đổi Giấy chứng nhận cho người nhận chuyển nhượng (thông qua các thủ tục chuyển nhượng) gồm các Giấy chứng nhận đã cấp cho: bà **Mai Thị D1** ngày 29/12/2016, bà **Nguyễn Thị Hồng Y2** ngày 22/12/2017 và ông **Kiều Xuân B** ngày 04/3/2022 là đúng đối tượng sử dụng đất, đúng thẩm quyền quy định tại khoản 1 Điều 37 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 c khoản 2 Điều 17 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014, khoản 15 Điều 6 Thông tư 33/2017/TT- BTNMT ngày 29/9/2017; đúng trình tự, thủ tục quy định tại khoản 2 Điều 9 Thông tư 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2017 của **Bộ T7**. Theo quy định, sau khi hoàn thành thủ tục chuyển nhượng và cấp đổi Giấy chứng nhận mới, các Giấy chứng nhận đã cấp cho hộ bà **Nguyễn Thị Ngọc L**, bà **Mai Thị D1**, bà **Nguyễn Thị Hồng Y2** đã được chỉnh lý thu hồi và lưu trữ trong hồ sơ chuyển nhượng lưu tại **Văn phòng Đ - chi nhánh N4**. Hiện tại Giấy chứng nhận số phát hành DD 940705 cấp ngày 04/3/2022 cho ông **Kiều Xuân B** đang có giá trị pháp lý được pháp luật công nhận.

Việc ông **Trần Công H** đại diện bà **Ngô Thị X** có Đơn khiếu nại ngày 04/7/2022 và ngày 12/9/2022 với nội dung: đề nghị **Sở T** thu hồi Giấy chứng nhận số phát hành DD 940705 cấp ngày 04/3/2022 của ông **Kiều Xuân B** là không có cơ sở vì đã thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục và quy định của pháp luật hiện hành. Do đó, việc **Văn phòng Đ** ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu số 1186/QĐ-VPĐK ngày 14/10/2022 là phù hợp.

2. Quan điểm của người trình bày: nội dung yêu cầu của bà **Ngô Thị X** đề nghị Tòa án tuyên hủy Quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu số 1186/QĐ-VPĐK ngày 14/10/2022 của **Văn phòng Đ**, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận số phát hành DD 940705 cho ông **Kiều Xuân B** tại thửa đất số 10, tờ bản đồ địa chính số 20c, diện tích 150m², loại đất ODT tọa lạc tại **khú dân cư T, thị trấn P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận** là không có cơ sở giải quyết. Lý do: thửa đất nêu trên có nguồn gốc được **Ủy ban nhân dân huyện N** giao đất có thu tiền tại khu quy hoạch khu dân cư Tám Ký, **thị trấn P** và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho hộ bà **Nguyễn Thị Ngọc L** là hợp pháp. Việc đăng ký biến động sau khi cấp Giấy chứng nhận đã được giải quyết theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

- **Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh N** có văn bản trình bày ý kiến ngày 10/5/2023 như sau:

1. Nội dung bà **Ngô Thị X** khởi kiện: hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CG 434695 ngày 21/12/2016 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N** cấp cho bà **Mai Thị D1**; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CK 449642 ngày 14/12/2017 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N** cấp cho bà **Phan Thị Hồng Y1**; hủy Giấy chứng nhận số phát hành DD 940705 cấp cho ông **Kiều Xuân B**; yêu cầu **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà **Ngô Thị X** đối với thửa đất số 10, tờ bản đồ địa chính số 20c, **thị trấn P** tọa lạc tại khu dân cư Tám Ký. Về nội dung này, **Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh N** đã có văn bản trình bày ý kiến ngày 10/5/2023.

Nội dung cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đăng ký biến động đất đai như trình bày của Giám đốc **Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh N**. Căn cứ khoản 1 Điều 37 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ, Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014, Thông tư 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2017 của **Bộ T7**, việc **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 434695 ngày 21/12/2016 cho bà **Mai Thị D1**; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 449642 ngày 14/12/2017 cấp cho bà **Phan Thị Hồng Y1**; Giấy chứng nhận số DD 940705 cấp cho ông **Kiều Xuân B** là đúng pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử bác các yêu cầu khởi kiện này và bác yêu cầu **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà **Ngô Thị X** đối với thửa đất số 10, tờ bản đồ địa chính số 20c, **thị trấn P** tọa lạc tại khu dân cư Tám Ký.

2. Nội dung bà **Ngô Thị X** khởi kiện: đề nghị Tòa án tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số phát hành CS 189452 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N** cấp cho ông **Trần Thanh T3** và bà **Lê Thị Thanh T4** đối với thửa đất số 11, tờ bản đồ địa chính số 20c, diện tích 150m², loại đất ODT tọa lạc tại **khu dân cư T, thị trấn P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận**; yêu cầu **Sở T** cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà **Ngô Thị X** tại thửa đất số 11, tờ bản đồ địa chính số 20c, diện tích 150m², loại đất ODT.

2.1. Nguồn gốc, quá trình sử dụng đất: ngày 07/5/2014, bà **Huỳnh Thị Thu P** được **Ủy ban nhân dân huyện N** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số phát hành BU 468896 thuộc thửa đất số 11, tờ bản đồ quy hoạch (tham chiếu qua tờ bản đồ địa chính số 20c **thị trấn P**), diện tích 150m² đất ODT, tọa lạc tại **khu dân cư T, thị trấn P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận**. Ngày 13/5/2019, bà **Huỳnh Thị Thu P** cùng chồng là ông **Huỳnh H1** chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông **Trần Thanh T3** và bà **Lê Thị Thanh T4** tại thửa đất số 11, tờ bản đồ quy hoạch, diện tích 150m² đất ODT theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3189, quyền số 02/2019TP/CC-SCC/HĐGD đã được **Văn phòng C4** công chứng ngày 13/5/2019.

2.2. Về kết quả thẩm định hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: ngày 06/6/2019, ông **Trần Thanh T3** và bà **Lê Thị Thanh T4** nộp hồ sơ để lập thủ tục đăng ký nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả hồ sơ của **Ủy ban nhân dân huyện N**, hồ sơ nộp đầy đủ thành phần theo quy định (quy định tại khoản 2 Điều 9 Thông tư 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2017 của **Bộ T7**). Sau khi thẩm định hồ sơ, **Văn phòng Đ - chi nhánh N4** thẩm định hồ sơ đủ điều kiện (về nghĩa vụ tài chính đã thực hiện theo Giấy nộp tiền vào ngân sách Nhà nước số 3028408, mã hiệu NTH 142219 tại **Ngân hàng N5**).

Ngày 10/6/2019, **Văn phòng Đ - chi nhánh N4** đã có Phiếu đề xuất đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận cho ông **Trần Thanh T3** và bà **Lê Thị Thanh T4**, tiếp nhận hồ sơ **Văn phòng Đ** đã kiểm tra hồ sơ đủ điều kiện và trình **Sở T** cấp Giấy chứng nhận số phát hành CS 189452 ký ngày 19/6/2019 cho **Trần Thanh T3** và bà **Lê Thị Thanh T4**, địa chỉ thường trú tại: **thị trấn P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận**, với diện tích 150,0m² đất ở tại đô thị, thửa đất số 11, tờ bản đồ quy hoạch (tham chiếu qua tờ bản đồ địa chính số 20c **thị trấn P**), tọa lạc tại **khu dân cư T, thị trấn P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận**.

2.3. Căn cứ pháp lý: khoản 1 Điều 37 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 k khoản 2 Điều 17 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 và khoản 2 Điều 9 Thông tư 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2017 của **Bộ T7**.

2.4. Quan điểm của người trình bày: việc **Sở T** (nay là **Sở N**) tỉnh Ninh Thuận cấp Giấy chứng nhận số phát hành CS 189452 ký ngày 19/6/2019 cho ông **Trần Thanh T3** và bà **Lê Thị Thanh T4** là đúng trình tự, đúng đối tượng sử dụng đất và đúng thẩm quyền theo quy định. Bà **Ngô Thị X** yêu cầu **Sở T** cấp lại Giấy chứng nhận cho bà **Ngô Thị X** tại thửa đất số 11, tờ bản đồ địa chính số 20c, diện tích 150m², loại đất ODT là không có cơ sở giải quyết.

- **Ủy ban nhân dân huyện N** và *Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện N có công văn số 3518/UBND-NC ngày 02/7/2024, công văn số 3149 ngày 21/7/2023, văn bản trình bày ý kiến ngày 19/8/2024 gửi đến Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận. Tại phiên tòa, bà Bạch Thị Như T5 là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện N và Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện N trình bày:*

Về nguồn gốc sử dụng đất: theo Chứng thư kiến điền thì các thửa đất số 49, số 50, tờ bản đồ số 11 quy chủ tên ông **Trần Công N2**. Đến thời điểm năm 1979-1980 đã đưa toàn bộ diện tích của các thửa đất này vào HTX/DVNN Phú Quý quản lý và sau đó đã cấp kinh tế phụ cho các xã viên của Hợp tác xã.

Qua kiểm tra, đối chiếu thì các thửa đất số 49, số 50, tờ bản đồ số 11 theo Chứng thư kiến điền tương ứng với một phần các thửa đất số 128, số 129 và các thửa đất số 130, 133, 135, 148, 149, 150, tờ bản đồ số 20a theo bản đồ địa chính đo đạc năm 1996. Do Chứng thư kiến điền tại các thửa đất số 49, số 50, tờ bản đồ số

11 chỉ được đo vẽ bằng tay, không thể hiện chính xác cự ly cạnh, tọa độ của từng thửa đất nên việc đối chiếu các thửa đất này theo bản đồ địa chính đo đạc năm 1996 chỉ tương đối dựa vào hình thể thửa đất.

Thửa đất số 148, tờ bản đồ số 20a, diện tích 1.578,0m² tọa lạc tại **thị trấn P** có nguồn gốc là đất do HTX/DVNN Phú Quý cấp đất kinh tế phụ cho hộ ông **Trần Công C**, hay còn gọi là ông **Trần Công C1** (chồng bà **Ngô Thị X2**, hay còn gọi là **Ngô Thị X**, **Ngô Thị X1**) vào năm 1982. Đồng thời, theo Sổ mục kê do Ủy ban nhân dân thị trấn quản lý thì thửa đất này quy chủ tên ông **Trần Công C1**. Theo quy định tại Điều 28 của Luật Đất đai 1993 được quy định cụ thể như sau: “Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất nào thì có quyền thu hồi đất đó.” Đối chiếu quy định trên căn cứ Quyết định số 2147/QĐ-KT ngày 23/7/1997 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh N “v/v giao đất cho UBND huyện N để quy hoạch khu dân cư Tám Ký tại **thị trấn P**”, Quyết định số 3185/2002/QĐ ngày 27/8/2002 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh N “phê duyệt quy hoạch chi tiết phân lô khu dân cư Tám Ký, thuộc **thị trấn P**, huyện N”. Việc Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện N ban hành Quyết định số 643/QĐ - UBND ngày 11/9/2002 về việc thu hồi đất của ông **Trần Công C** sử dụng tại **thị trấn P** để quy hoạch khu dân cư Tám Ký là phù hợp với quy định của pháp luật.

Sau đó, căn cứ Quyết định số 3185/2002/QĐ ngày 27/8/2002 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh N “phê duyệt quy hoạch chi tiết phân lô khu dân cư Tám Ký, thuộc **thị trấn P**, huyện N” và Quyết định số 7790/QĐ ngày 10/6/2003 “V/v đầu tư Dự án xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu quy hoạch dân cư Tám Ký, tại **thị trấn P**, huyện N”, việc Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh N ban hành Quyết định số 8421/QĐ-UBND ngày 20/6/2003 của Ủy ban nhân dân tỉnh N về việc thu hồi đất do ông (bà) **Trần Công C** sử dụng tại **thị trấn P**, huyện N giao cho Ban Quản lý dự án huyện N để làm khu dân cư Tám Ký là phù hợp với quy định của pháp luật.

Sau khi được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt quy hoạch chi tiết phân lô khu dân cư Tám ký, **thị trấn P** tại Quyết định số 3815/QĐ ngày 27/8/2002, Ban Quản lý dự án huyện N đã ký Hợp đồng số 23/ĐĐ-BĐ ngày 22/4/2003 với Trung tâm Thông tin lưu trữ và Đo đạc bản đồ tỉnh để thực hiện đo vẽ, trích lục, quy chủ các hộ dân thuộc phạm vi thực hiện dự án và trình Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành quyết định thu hồi đất (trong đó có hộ ông **Trần Công C** tại Quyết định số 8421/QĐ ngày 20/6/2003).

Trên cơ sở thu hồi đất của Ủy ban nhân dân tỉnh, Ủy ban nhân dân huyện N thành lập Hội đồng kiểm kê, bồi thường (thành viên của Hội đồng gồm các Phòng, ban chuyên môn của huyện và Ủy ban nhân dân thị trấn P) và thực hiện kiểm kê thực tế về diện tích, loại đất, tài sản gắn liền trên đất bị thu hồi của các hộ dân và kết hợp bàn giao quyết định thu hồi đất cho từng hộ dân tại thực địa.

Hội đồng kiểm kê, bồi thường tiến hành niêm yết, công khai giá bồi thường tại Trụ sở Ủy ban nhân dân thị trấn P theo quy định và được Ủy ban nhân dân huyện

ban hành quyết định phê duyệt chi phí bồi thường tổng cộng 61 hộ, tổ chức giải ngân cho 48 hộ, còn 13 hộ không nhận tiền bồi thường (trong đó có hộ bà **Ngô Thị X1**) tiếp tục khiếu nại, với nội dung chủ yếu xem xét tái định cư và so sánh việc áp giá đất chưa đồng đều giữa các hộ liền kề cũng như giá bồi thường chưa thỏa đáng, các đơn thư khiếu nại tại thời điểm đó được chuyển qua Thanh tra huyện thụ lý, giải quyết theo quy định.

Riêng đối với ông **Trần Công C** (bà **Ngô Thị X1**), trong quá trình kiểm kê và giải quyết khiếu nại có sự thay đổi chủ sử dụng đất, diện tích thu hồi như sau:

Đối với các Quyết định thu hồi đất:

+ Quyết định số 2144/QĐ ngày 28/12/2004 của Ủy ban nhân dân huyện N (thay đổi tên chủ sử dụng đất theo Tờ trình số 69/Tr ngày 06/7/2004 của UBND thị trấn P).

+ Quyết định số 475/QĐ ngày 23/02/2006 của Ủy ban nhân dân huyện N (điều chỉnh giảm diện tích thu hồi đất 400m² cho hộ ông **Trần Công S** theo Báo cáo số 193/BC-TCT ngày 30/12/2005 của Thanh tra huyện về kết quả giải quyết đơn khiếu nại việc đền bù giải tỏa).

Các Quyết định bồi thường, hỗ trợ chi tiết:

+ Quyết định số 2208/QĐ-UBND ngày 28/12/2004, bồi thường khi thu hồi đất của hộ ông (bà) **Ngô Thị X1** để làm khu dân cư Tám Ký (đợt II) thị trấn P.

+ Quyết định số 550/QĐ-UBND ngày 20/3/2006 về việc điều chỉnh giá trị bồi thường cho hộ ông (bà) **Ngô Thị X1** khi thu hồi đất để làm khu dân cư Tám Ký (đợt II) thị trấn P.

+ Quyết định số 14/QĐ-UBND ngày 08/01/2008, bồi thường bổ sung cho ông (bà) **Ngô Thị X1** khi thu hồi đất để làm khu dân cư T, thị trấn P.

Tóm lại, sau khi có sự điều chỉnh, bổ sung quyết định bồi thường hộ bà **Ngô Thị X1** (**Trần Công C**) được bồi thường với tổng giá trị 82.586.800đồng, đến thời điểm này hộ chưa nhận tiền bồi thường với lý do như đã nêu trên.

Qua nhiều năm Ủy ban nhân dân huyện có nhiều cuộc họp giải quyết những vướng mắc tồn tại và nhiều lần mời các hộ đến trực tiếp đối thoại, giải thích, vận động nhưng các hộ vẫn không chấp thuận nhận tiền.

Dự án khu quy hoạch dân cư T, thị trấn P được Ủy ban nhân dân huyện N tiếp tục phê duyệt Đồ án điều chỉnh (lần 2) quy hoạch chi tiết xây dựng (TL: 1/500) khu dân cư Tám Ký tại Quyết định số 1614/QĐ-UBND ngày 27/5/2021. Hiện nay, Ủy ban nhân dân huyện Đ xin ý kiến Sở Xây dựng (tại Văn bản số 3974/UBND-KT ngày 25/7/2024) xác định sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án (giá trị mì) trước khi trình Ủy ban nhân dân tỉnh, Sở Kế hoạch và Đầu tư thẩm định, phê duyệt chấp nhận đề xuất chủ trương đầu tư dự án khu đô thị T, thị trấn P.

Phần đất thu hồi của bà **Ngô Thị X** thuộc quy hoạch khu dân cư Tám Ký (đợt II) theo Quyết định số 8421 ngày 20/6/2003 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh N, còn 02 thửa đất hiện nay ông **Trần Thanh T3** và ông **Kiều Xuân B** được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc đất của các hộ bị thu hồi theo Quyết định số 6665/QĐ-UBND ngày 06/12/2002 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh N. Do đó, thửa đất của bà **Ngô Thị X** theo Chứng thư kiến điền không liên quan đến 02 thửa đất của ông **Trần Thanh T3** và ông **Kiều Xuân B**. Theo Sổ mục kê thửa đất của ông **T3** và **B** là thửa đất số 128, tờ bản đồ địa chính số 20a, thửa đất trên quy chủ là Phụ lão do Ủy ban nhân dân thị trấn P quản lý.

Ủy ban nhân dân huyện N và Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện N không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của bà **Ngô Thị X** về việc:

1. Hủy Quyết định số 643/QĐ ngày 11/9/2002 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện N về việc thu hồi đất do ông **Trần Công C** sử dụng sử dụng tại thị trấn P để quy hoạch khu dân cư T.

2. Hủy Quyết định số 2144/QĐ ngày 28/12/2004 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện N về việc thu hồi đất của hộ ông (bà) **Ngô Thị X1** sử dụng tại thị trấn P, huyện N giao cho Ban Quản lý dự án huyện N để làm khu dân cư Tám Ký.

3. Hủy Quyết định số 475/QĐ-UBND ngày 23/02/2006 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện N về việc điều chỉnh diện tích thu hồi đất của bà **Ngô Thị X1**.

4. Hủy Quyết định số 2157/QĐ-UBND ngày 28/12/2004 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện N về việc phê duyệt chi phí bồi thường thiệt hại khi thu hồi đất.

5. Hủy Quyết định số 2208/QĐ-UBND ngày 28/12/2004 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện N về việc bồi thường khi thu hồi đất hộ ông (bà) **Ngô Thị X1** để làm khu dân cư Tám Ký (đợt II) thị trấn P.

6. Hủy Quyết định số 550/QĐ-UBND ngày 20/3/2006 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện N về việc điều chỉnh giá bồi thường cho hộ (ông) bà **Ngô Thị X** khi thu hồi đất để làm khu dân cư Tám Ký (đợt II) thị trấn P.

7. Hủy Quyết định số 14/QĐ-UBND ngày 08/01/2008 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện N về việc bồi thường bổ sung cho hộ ông (bà) **Ngô Thị X**.

Riêng đối với yêu cầu khởi kiện của bà **X** về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BĐ 887802 ngày 30/3/2011 được Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho bà **Nguyễn Thị Ngọc L**: trong quá trình thực hiện dự án đường Trung tâm huyện năm 2001 đã thu hồi toàn bộ diện tích 76,01m² đất ở của bà **Nguyễn Thị Ngọc L** nhưng chưa giải quyết tái định cư. Do đó, tại Thông báo số 140/TB-UBND ngày 17/12/2017, Ủy ban nhân dân huyện N đã thống nhất giải quyết cho hộ bà **Nguyễn Thị Ngọc L** 01 lô đất ở theo diện tái định cư tại thửa đất số 10 khu Q thị trấn P. Hộ bà **Nguyễn Thị Ngọc L** được Ủy ban nhân dân huyện N

cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BĐ 887802 ngày 30/3/2011 đối với thửa đất số 10, tờ bản đồ quy hoạch khu dân cư T, thị trấn P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận, diện tích 150m² đất ở tại đô thị (ODT).

Như vậy, thửa đất nêu trên của hộ bà Nguyễn Thị Ngọc L có nguồn gốc được Ủy ban nhân dân huyện N giao đất có thu tiền tại khu quy hoạch khu dân cư T, thị trấn P và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hợp pháp (theo Điều 122 của Luật Đất đai 2003). Đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu này.

- Ủy ban nhân dân tỉnh N trình bày tại văn bản ngày 07/10/2024 như sau: Ủy ban nhân dân tỉnh N thống nhất với Ủy ban nhân dân huyện N việc đến thời điểm 1979-1980 toàn bộ diện tích của các thửa đất 49, thửa đất 50, tờ bản đồ số 11 theo Chứng thư kiến điền do Ty Nông Nghiệp cấp cho ông Trần Công N2 đã được đưa vào HTX/DVNN Phú Quý quản lý và sau đó đã cấp kinh tế phụ cho các xã viên của HTX.

Qua kiểm tra, đối chiếu thì các thửa đất số 49, số 50, tờ bản đồ số 11 theo Chứng thư kiến điền tương ứng với một phần các thửa đất số 127, số 128 và các thửa đất số 130, 131, 132, 133, 134, 135, 146, 147, 148, 149, 150, tờ bản đồ số 20a theo bản đồ địa chính đo đạc năm 1996. Các thửa đất này đã bị thu hồi tại khu quy hoạch Tám Ký. Bà Ngô Thị X căn cứ vào Chứng thư kiến điền để đòi lại đất (cũ) đã giao cho người khác sử dụng là không có căn cứ. Thửa đất số 148, tờ bản đồ số 20a, diện tích 1.578,0m² tọa lạc tại thị trấn P có nguồn gốc là đất do HTX/DVNN Phú Quý cấp đất kinh tế phụ cho hộ ông Trần Công C (chồng bà Ngô Thị X2) vào năm 1982. Đồng thời, theo Sổ mục kê do Ủy ban nhân dân thị trấn quản lý thì thửa đất này quy chủ tên ông Trần Công C1.

Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh N ban hành Quyết định số 8421/QĐ-UBND ngày 20/6/2003 về việc thu hồi đất do ông (bà) Trần Công C1 sử dụng tại thị trấn P, huyện N giao cho Ban Quản lý dự án huyện N để làm khu dân cư Tám Ký là đúng thẩm quyền, phù hợp với quy định của pháp luật. Căn cứ Luật Đất đai năm 1993, Quyết định số 3185/2002/QĐ ngày 27/8/2002 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh N “phê duyệt quy hoạch chi tiết phân lô khu dân cư T6 ký, thuộc thị trấn P, huyện N” và Quyết định số 7790/QĐ ngày 10/6/2003 “V/v đầu tư Dự án xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu quy hoạch dân cư Tám Ký, tại thị trấn P, huyện N”. Việc bà Ngô Thị X khởi kiện yêu cầu hủy Quyết định số 8421/QĐ-UBND ngày 20/6/2003 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh N là không có căn cứ.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Dương Anh K là người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Thanh T3 và bà Lê Thị Thanh T4 có bản trình bày ngày 25/11/2024:

Thứ nhất, về nguồn gốc đất: theo quy định tại Điều 45 của Luật Đất đai năm 2024 quy định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải đáp ứng các điều kiện:

“1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có đủ các điều kiện sau đây: a) Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp thừa kế quyền sử dụng đất, chuyển đổi đất nông nghiệp khi dồn điền, đổi thửa, tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước, cộng đồng dân cư và trường hợp quy định tại khoản 7 Điều 124 và điểm a khoản 4 Điều 127 của Luật này; b) Đất không có tranh chấp hoặc tranh chấp đã được giải quyết bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền, bản án, quyết định của Tòa án, quyết định hoặc phán quyết của Trọng tài đã có hiệu lực pháp luật; c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên, áp dụng biện pháp khác để bảo đảm thi hành án theo quy định của pháp luật thi hành án dân sự; d) Trong thời hạn sử dụng đất; đ) Quyền sử dụng đất không bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo quy định của pháp luật.”

Gia đình ông **Trần Thanh T3** và bà **Lê Thị Thanh T4** đã nhận chuyển nhượng thửa đất số 11, tờ bản đồ số 20c, diện tích 150m² tại **khu dân cư T** từ người khác theo đúng thủ tục pháp luật. Việc chuyển nhượng này đảm bảo không vi phạm các điều kiện nêu trên. Sau khi hoàn tất thủ tục, gia đình cũng đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CS 189452, số vào sổ cấp GCN: CS 07299 ngày 19/6/2019.

Như vậy, ông **T3** và bà **T4** được thừa nhận là chủ sử dụng hợp pháp diện tích trên nên có các quyền chung theo quy định tại Điều 26 của Luật Đất đai năm 2024 như sau: “1. Được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về đất đai. 2. Hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất sử dụng hợp pháp. 3. Hưởng các lợi ích khi Nhà nước đầu tư để bảo vệ, cải tạo và phát triển đất nông nghiệp. 4. Được Nhà nước hướng dẫn và giúp đỡ trong việc cải tạo, phục hồi đất nông nghiệp. 5. Được Nhà nước bảo hộ khi người khác xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp về đất đai của mình. 6. Được quyền chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan. 7. Được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định của Luật này. 8. Khiếu nại, tố cáo, khởi kiện về những hành vi vi phạm quyền sử dụng đất hợp pháp của mình và những hành vi khác vi phạm pháp luật về đất đai.”

Việc xây dựng và cải tạo trên đất phù hợp theo quy định pháp luật nằm trong quyền được thực hiện của người sử dụng đất. Hành vi của gia đình bà **Ngô Thị X**, cụ thể là ông **H** đã gây ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông **T3**, khiến công trình xây dựng không thể tiếp tục theo kế hoạch. Đồng thời, làm phát sinh nhiều khó khăn trong sinh hoạt cũng như các chi phí không đáng có. Đối chiếu với quy định trên, hành vi cản trở của ông **H** đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp về đất đai được Nhà nước bảo hộ theo khoản 5.

Thứ hai, về quyền sử dụng và xây dựng: ngày 12/4/2024, Ủy ban nhân dân huyện N cấp Giấy phép xây dựng số 7/GPXD cho gia đình ông T3, cho phép xây dựng nhà ở trên thửa đất này. Việc xây dựng nhà ở được thực hiện đúng quy định pháp luật và nội dung Giấy phép xây dựng.

Đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện bổ sung đối với ông Trần Thanh T3 và bà Lê Thị Thanh T4 như sau: hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 07299 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp cho ông Trần Thanh T3 và bà Lê Thị Thanh T4 đối với thửa số 11, tờ bản đồ số 20c, diện tích 150m² tọa lạc tại khu dân cư T, thị trấn P, huyện N; yêu cầu Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Ngô Thị X đối với thửa số 11, tờ bản đồ số 20c, diện tích 150m² đất ODT.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 14/2025/HC-ST ngày 22/5/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận (nay là Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 30, Điều 32, điểm g khoản 1 Điều 143, khoản 2 Điều 173, điểm a khoản 2 Điều 193, Điều 194, Điều 204, Điều 206, Điều 348 của Luật Tổ tụng Hành chính; Luật Đất đai năm 1993; Luật Đất đai năm 2003; Luật Đất đai năm 2013; 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; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử sơ thẩm các yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị X về việc yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy Quyết định số 8421/QĐ ngày 20/6/2003 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh N về việc thu hồi đất do ông (bà) Trần Công C sử dụng tại thị trấn P, huyện N giao cho Ban Quản lý dự án huyện N để làm khu dân cư Tám Ký.

- Hủy Quyết định số 643/QĐ ngày 11/9/2002 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện N về việc thu hồi đất do ông Trần Công C sử dụng sử dụng tại thị trấn P để quy hoạch khu dân cư T.

- Hủy Quyết định số 2144/QĐ ngày 28/12/2004 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện N về việc thu hồi đất của hộ ông (bà) Ngô Thị X1 sử dụng tại thị trấn P, huyện N giao cho Ban Quản lý dự án huyện N để làm khu dân cư Tám Ký.

- Hủy Quyết định số 475/QĐ-UBND ngày 23/02/2006 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện N về việc điều chỉnh diện tích thu hồi đất của bà Ngô Thị X1 sử dụng tại thị trấn P tại Quyết định số 2144/QĐ ngày 28/12/2004.

- Hủy Quyết định số 2157/QĐ-UBND ngày 28/12/2004 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện N về việc phê duyệt chi phí bồi thường thiệt hại khi thu hồi đất.

- Hủy Quyết định số 2208/QĐ-UBND ngày 28/12/2004 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện N về việc bồi thường khi thu hồi đất hộ ông (bà) Ngô Thị X1 để làm khu dân cư Tám Ký (đợt II) thị trấn P.

- Hủy Quyết định số 550/QĐ-UBND ngày 20/3/2006 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện N về việc điều chỉnh giá bồi thường cho hộ (ông) bà Ngô Thị X khi thu hồi đất để làm khu dân cư Tám Ký (đợt II) thị trấn P.

- Hủy Quyết định số 07/QĐ-UBND ngày 08/01/2008 về việc phê duyệt chi phí bổ sung về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho 47 hộ dân tại khu dân cư T thị trấn P, huyện N.

- Hủy Quyết định số 14/QĐ-UBND ngày 08/01/2008 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện N về việc bồi thường bổ sung cho hộ ông (bà) Ngô Thị X1.

2. Bác yêu cầu của bà Ngô Thị X về việc yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy Quyết định số 1186/QĐ-VPĐK ngày 14/10/2022 của Giám đốc Văn phòng Đ.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BĐ 887802 ngày 30/3/2011 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho bà Nguyễn Thị Ngọc L.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CG 434695 ngày 29/12/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp cho bà Mai Thị D1.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CK 449642 ngày 22/12/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp cho bà Phan Thị Hồng Y1.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành DD 940705 ngày 04/3/2022 do Văn phòng Đ cấp cho ông Kiều Xuân B.

- Yêu cầu Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Ngô Thị X đối với thửa đất số 10, tờ bản đồ địa chính số 20c, thị trấn P tọa lạc tại khu dân cư Tám Ký.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CS 189452 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp cho ông Trần Thanh T3 và bà Lê Thị Thanh T4 đối với thửa số 11, tờ bản đồ số 20c, diện tích 150m² tọa lạc tại khu dân cư T, thị trấn P, huyện N.

- Yêu cầu Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh N cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Ngô Thị X đối với thửa số 11, tờ bản đồ số 20c, diện tích 150m² đất ODT.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 05/6/2025, người khởi kiện bà Ngô Thị X và người đại diện theo ủy quyền của bà Ngô Thị X là ông Trần Công H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà **Ngô Thị X**.

Tại phiên toà phúc thẩm:

- Người đại diện theo uỷ quyền của người khởi kiện bà **Ngô Thị X** là ông **Trần Công H** giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo.

- Luật sư **Đỗ Hiền N** cho rằng bà **Ngô Thị X** không nhận được các quyết định thu hồi đất, quyết định về bồi thường, hỗ trợ. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà **X**, sửa quyết định của bản án sơ thẩm.

- Ông **Lưu Phước T** và ông **Nguyễn Văn T2** cho rằng Nhà nước không thừa nhận việc đòi lại đất đã được giao theo quy định của Nhà nước cho người khác sử dụng trong quá trình thực hiện chính sách đất đai theo quy định tại khoản 5 Điều 26 của Luật Đất đai năm 2013. Toàn bộ thửa đất của bà **Ngô Thị X** đã thu hồi, bồi thường theo quy định để thực hiện dự án **khu Q, thị trấn P**. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bà **Ngô Thị X**, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng cho rằng, về phần thủ tục tố tụng ở giai đoạn phúc thẩm đảm bảo đúng quy định pháp luật. Đất đã được Nhà nước cấp cho xã viên Hợp tác xã, trong đó có hộ bà **X**, đã thu hồi, bồi thường và bố trí tái định cư cho các hộ dân khác. Toà án cấp sơ thẩm đình chỉ xét xử và xử bác yêu cầu khởi kiện của bà **Ngô Thị X** là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ kháng cáo của người khởi kiện bà **Ngô Thị X**; giữ nguyên quyết định của Bản án hành chính sơ thẩm số 14/2025/HC-ST ngày 22/5/2025 của Toà án nhân dân tỉnh Ninh Thuận (nay là Toà án nhân dân tỉnh Khánh Hoà).

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Căn cứ các tài liệu trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét kháng cáo của người khởi kiện bà **Ngô Thị X**, Hội đồng xét xử thấy:

[1.1] Về nguồn gốc đất tranh chấp: bà **Ngô Thị X** (hay còn gọi là **Ngô Thị X1, Ngô Thị X2**) có chồng là ông **Trần Công C** (hay còn gọi là ông **Trần Công C1**). Ông **C** là cháu nội của cụ **Trần Công N2**. Năm 1968, cụ **Trần Công N2** được Ty điền địa Ninh Thuận cấp Chứng thư kiến điền thửa đất số 49 và thửa đất số 50, tờ bản đồ số 11. Các thửa đất này đã được đưa vào **Hợp tác xã D2** vào khoảng năm 1979 - 1980 và **Hợp tác xã D2** cấp đất kinh tế phụ cho tất cả xã viên Hợp tác xã. Theo bản đồ địa chính năm 1996 **thị trấn P**, thửa đất số 49 và thửa đất số 50, tờ bản đồ số 11 nói trên bao gồm các thửa đất sau: thửa 127, thửa 128, thửa 130, thửa 131, thửa 132, thửa 133, thửa 134, thửa 135, thửa 146, thửa 147, thửa 148, thửa 149, thửa 150, tờ bản đồ số 20a **thị trấn P**. Các thửa đất này được cấp cho các xã viên

Hợp tác xã, trong đó: ông **Trần Công C1** và bà **Ngô Thị X** được **Hợp tác xã D2** cấp đất kinh tế phụ thửa đất số 148, diện tích 1.578m² vào năm 1982.

[1.2] Thực hiện Quyết định số 2147/QĐ-KT ngày 23/7/1997 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh N “v/v giao đất cho UBND huyện N để quy hoạch khu dân cư Tám Ký tại thị trấn P” và Quyết định số 3185/2002/QĐ ngày 27/8/2002 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh N “phê duyệt quy hoạch chi tiết phân lô khu dân cư Tám Ký, thuộc thị trấn P, huyện N”, ngày 11/9/2002, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện N ban hành Quyết định số 643/QĐ-UBND về việc thu hồi đất của ông **Trần Công C1** tại thị trấn P để quy hoạch khu dân cư Tám Ký đối với thửa đất số 148, tờ bản đồ số 20a, diện tích 852m². Thực hiện Quyết định của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh N về việc đầu tư Dự án xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu quy hoạch dân cư Tám Ký, ngày 20/6/2003, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh N đã ban hành Quyết định số 8421/QĐ-UBND về việc thu hồi đất do ông (bà) **Trần Công C1** sử dụng tại thị trấn P, huyện N với diện tích 1.275m² đất, bao gồm: thửa 134, diện tích 542m² và thửa 148, diện tích 733m² đất nhỏ để giao cho Ban Quản lý dự án huyện N làm khu dân cư T. Sau đó, ngày 28/12/2004, Ủy ban nhân dân huyện N ban hành Quyết định số 2144/QĐ thay đổi tên chủ sử dụng đất theo Tờ trình số 69/Tr ngày 06/7/2004 của Ủy ban nhân dân thị trấn P. Theo đó, thu hồi 2.416m² đất bao gồm các thửa: thửa 135a, diện tích 98m²; thửa 134, diện tích 542m²; thửa 148, diện tích 1.585m² và thửa 149a, diện tích 191m², trong đó: thửa 148 diện tích chênh lệch 07m² so với hồ sơ địa chính thành lập năm 1996 do thời điểm thu hồi đã đo đạc theo hiện trạng sử dụng đất thực tế và đã bao gồm phần diện tích 852m² đất đã thu hồi tại Quyết định số 643 nêu trên. Ngày 28/12/2004, Ủy ban nhân dân huyện N ban hành Quyết định số 2157/QĐ-UBND về việc phê duyệt chi phí bồi thường thiệt hại khi thu hồi đất và Quyết định số 2208/QĐ-UBND ngày 28/12/2004 về bồi thường khi thu hồi đất của hộ ông (bà) **Ngô Thị X** để làm khu dân cư Tám Ký (đợt II) thị trấn P, bà X được bồi thường 82.104.800đồng. Ngày 23/02/2006, Ủy ban nhân dân huyện N ban hành Quyết định số 475/QĐ (điều chỉnh giảm diện tích thu hồi đất 400m² cho hộ ông **Trần Công S** theo Báo cáo số 193/BC-TCT ngày 30/12/2005 của Thanh tra huyện về kết quả giải quyết đơn khiếu nại việc đền bù giải tỏa), theo đó điều chỉnh giảm diện tích đất thu hồi của bà X còn 2.016m². Ngày 20/3/2006, Ủy ban nhân dân huyện N ban hành Quyết định số 550/QĐ-UBND về việc điều chỉnh giá trị bồi thường cho hộ ông (bà) **Ngô Thị X**, theo đó: giảm số tiền bồi thường về đất còn 48.484.800đồng, giữ nguyên số tiền bồi thường về tài sản và hoa màu cây trồng, tổng số tiền bà X được bồi thường là 72.386.800đồng. Ngày 08/01/2008, Ủy ban nhân dân huyện N ban hành Quyết định số 07/QĐ-UBND về việc phê duyệt chi phí bổ sung về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho 47 hộ dân và ban hành Quyết định số 14/QĐ-UBND ngày 08/01/2008 về bồi thường bổ sung cho bà **Ngô Thị X** với số tiền 10.200.000đồng.

[1.3] Hội đồng kiểm kê, bồi thường đã tiến hành niêm yết, công khai giá bồi thường tại trụ sở Ủy ban nhân dân thị trấn P theo quy định, được Ủy ban nhân dân

huyện N ban hành quyết định phê duyệt chi phí bồi thường tổng cộng 61 hộ, đã giải ngân cho 48 hộ, còn 13 hộ không nhận tiền bồi thường (trong đó có hộ bà Ngô Thị X) và khiếu nại với nội dung chủ yếu xem xét tái định cư và so sánh việc áp giá đất chưa đồng đều giữa các hộ liền kề cũng như giá bồi thường chưa thỏa đáng. Tại Báo cáo số 74 ngày 05/12/2006 của Ủy ban nhân dân thị trấn P có nêu: trường hợp bà Ngô Thị X bị thu hồi 1.966m², tổng số tiền đền bù 82.006.800đồng, sau khi niêm yết công khai gia đình bà X không nhận tiền đền bù và khiếu nại xin mua lại 03 lô đất cho con... Theo Báo cáo số 08 ngày 18/01/2007 của Thanh tra huyện N thể hiện: bà X bị thu hồi 2.016m² đất, thống nhất chủ trương đền bù và yêu cầu giải quyết 01 lô tái định cư. Công văn số 1985 ngày 11/8/2016 của Ủy ban nhân dân huyện N trả lời đơn khiếu nại của ông Trần Công H về việc Nhà nước thu hồi đất làm khu dân cư Tám Ký không có đường đi, hỗ trợ hộ bà X 2.739.000đồng. Như vậy, có căn cứ khẳng định từ năm 2002 đến năm 2008 bà X đã nhận và biết được các quyết định thu hồi, bồi thường nêu trên, đã khiếu nại yêu cầu điều chỉnh diện tích đất thu hồi và có nhiều ý kiến yêu cầu bồi thường hỗ trợ bổ sung nhưng đến tháng 6/2024, bà X mới nộp đơn khởi kiện tại Tòa án yêu cầu hủy các quyết định này là hết thời hiệu khởi kiện theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 116 của Luật Tố tụng Hành chính. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ xét xử đối với yêu cầu hủy các Quyết định số 8421, số 643, số B, số 475, số 2157, số 2208, số 550, số 07 và số 14 là đúng quy định tại điểm g khoản 1 điều 143 của Luật Tố tụng Hành chính.

[1.4] Đối với kháng cáo yêu cầu hủy Quyết định số 1186/QĐ-VPĐK ngày 14/10/2022 của Giám đốc Văn phòng Đ; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BĐ 887802 ngày 30/3/2011 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho bà Nguyễn Thị Ngọc L; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CG 434695 ngày 29/12/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp cho bà Mai Thị D1; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CK 449642 ngày 22/12/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp cho bà Phan Thị Hồng Y1; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành DD940705 ngày 04/3/2022 do Văn phòng Đ cấp cho ông Kiều Xuân B; yêu cầu Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Ngô Thị X đối với thửa đất số 10, tờ bản đồ địa chính số 20c thị trấn P tọa lạc tại khu dân cư T. Hội đồng xét xử thấy:

[1.4.1] Về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp lần đầu của bà Nguyễn Thị Ngọc L: theo công văn số 136/UBND-KT ngày 20/7/2023 của Ủy ban nhân dân thị trấn P thì thửa đất số 10, tờ bản đồ địa chính số 20c thị trấn P được tách ra từ thửa đất số 128, tờ bản đồ địa chính số 20a theo bản đồ địa chính đo đạc, thành lập năm 1996. Thửa đất số 128, tờ bản đồ địa chính số 20a đã được thu hồi để thực hiện dự án khu dân cư T giai đoạn 1, phân lô tái định cư cho các hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất để thực hiện dự án đường Trung tâm huyện năm 2001. Việc thu hồi đất đã hoàn thành và không liên quan đến việc thu hồi đất tại các Quyết định thu hồi, bồi thường cho hộ bà X vì theo sổ mục kê của Ủy ban nhân dân thị trấn P

thì thửa đất số 128 quy chủ là đất Phụ lão do Ủy ban nhân dân thị trấn P quản lý. Quá trình thực hiện dự án đường Trung tâm huyện năm 2001 đã thu hồi toàn bộ diện tích 76,01m² đất ở của bà Nguyễn Thị Ngọc L nhưng chưa giải quyết tái định cư. Do đó, tại Thông báo số 140/TB-UBND ngày 17/12/2017, Ủy ban nhân dân huyện N đã thống nhất giải quyết cho hộ bà Nguyễn Thị Ngọc L 01 lô đất ở theo diện tái định cư tại thửa đất số 10 khu Q, thị trấn P. Ngày 30/3/2011, hộ bà Nguyễn Thị Ngọc L được Ủy ban nhân dân huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 887802 đối với thửa đất số 10, tờ bản đồ quy hoạch khu dân cư T, thị trấn P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận, diện tích 150m² đất ở tại đô thị. Như vậy, thửa đất nêu trên của hộ bà Nguyễn Thị Ngọc L có nguồn gốc được Ủy ban nhân dân huyện N giao đất có thu tiền tại khu quy hoạch khu dân cư T, thị trấn P và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng quy định của pháp luật.

[1.4.2] Ngày 21/12/2016, bà L chuyển nhượng thửa đất số 10 cho bà Mai Thị D1. Ngày 29/12/2016, bà Mai Thị D1 được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 434695 là đúng quy định tại điểm k khoản 2 Điều 17 Thông tư 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ trưởng Bộ T7. Ngày 14/12/2017, bà Mai Thị D1 tiếp tục chuyển nhượng thửa đất số 10 cho bà Phan Thị Hồng Y1, được Sở T cấp Giấy chứng nhận số CK 449642 ngày 22/12/2017. Ngày 21/01/2022, bà Phan Thị Hồng Y1 tiếp tục chuyển nhượng cho ông Kiều Xuân B, được Giám đốc Văn phòng Đ thừa ủy quyền của Sở T cấp Giấy chứng nhận số DD 940705 ngày 04/3/2022, thửa đất số 1053, tờ bản đồ số 20c (tương ứng với thửa đất số 10, tờ bản đồ quy hoạch), tọa lạc tại khu dân cư T, thị trấn P, diện tích 150,0m², đất ở tại đô thị; ranh giới, vị trí, hình dạng, diện tích thửa đất không thay đổi so với Giấy chứng nhận đã được Ủy ban nhân dân huyện N cấp lần đầu cho hộ bà Nguyễn Thị Ngọc L. Xét việc Sở T cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Mai Thị D1, bà Nguyễn Thị Hồng Y2 và ông Kiều Xuân B là đúng đối tượng sử dụng đất, đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 1 Điều 37 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; khoản điểm c khoản 2 Điều 17 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014; khoản 15 Điều 6 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 và đúng trình tự, thủ tục quy định tại khoản 2 Điều 9 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2017 của Bộ T7. Do đó, kháng cáo của bà X yêu cầu hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên là không có cơ sở chấp nhận.

[1.4.3] Ông Trần Công H cho rằng nguồn gốc thửa đất mà ông B nhận chuyển nhượng là của cụ Trần Công N2 theo Chứng thư kiến điền ngày 25/3/1968 nên Ủy ban nhân dân huyện N lấy đất cấp cho bà L là trái pháp luật; hiện Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông B đang có giá trị pháp lý nên ngày 04/7/2022 và ngày 12/9/2022 ông H có đơn đề nghị thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận đã cấp cho ông B. Xét thấy: việc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 940705 cho ông B là đúng trình tự, thủ tục, đúng

thẩm quyền và đúng đối tượng. Do đó, Văn phòng Đ ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại (lần đầu) số 1186/QĐ-VPĐK ngày 14/10/2022 với nội dung: không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Công H về việc yêu cầu thu hồi, huỷ bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông B là đúng thẩm quyền, trình tự, thủ tục và có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà X yêu cầu huỷ Quyết định số 1186. Do đó, nội dung kháng cáo yêu cầu Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà X đối với thửa đất số 10 cũng không có cơ sở chấp nhận.

[1.5] Đối với kháng cáo của bà X yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 189452 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp cho ông Trần Thanh T3, bà Lê Thị Thanh T4, thửa đất số 11, tờ bản đồ số 20c, diện tích 150m² tọa lạc tại khu dân cư T, thị trấn P, huyện N và yêu cầu Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Ngô Thị X đối với thửa số 11 nêu trên thì thấy rằng: ngày 07/5/2014, bà Huỳnh Thị Thu P được Ủy ban nhân dân huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 468896, thuộc thửa đất số 11, tờ bản đồ quy hoạch (tham chiếu qua tờ bản đồ địa chính số 20c thị trấn P), diện tích 150m² đất, tọa lạc tại khu dân cư T, thị trấn P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận. Thửa đất này thuộc đất của các hộ bị thu hồi theo Quyết định số 6665/QĐ-UBND ngày 06/12/2002 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh N. Theo sổ mục kê thuộc thửa đất số 128, tờ bản đồ địa chính số 20a quy chủ Phụ lão do Ủy ban nhân dân thị trấn P quản lý và không liên quan đến các quyết định thu hồi, bồi thường cho bà Ngô Thị X, ông Trần Công C1. Ngày 13/5/2019, bà Huỳnh Thị Thu P cùng chồng là ông Huỳnh H1 chuyển nhượng thửa đất số 11 cho ông Trần Thanh T3 và bà Lê Thị Thanh T4, được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 189452 ngày 19/6/2019 cho ông Trần Thanh T3 và bà Lê Thị Thanh T4. Xét việc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T3, bà T4 là đúng trình tự, thủ tục, thẩm quyền và đúng đối tượng sử dụng đất. Vì vậy, nội dung kháng cáo này của bà X không có cơ sở chấp nhận.

[2] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ xét xử 09 yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị X và xử bác 08 yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị X là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, Hội đồng xét xử bác kháng cáo của người khởi kiện bà Ngô Thị X cũng như lời bảo vệ của Luật sư Đỗ Hiền N; chấp nhận đề nghị của đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí: do toàn bộ nội dung kháng cáo không được chấp nhận, lẽ ra bà Ngô Thị X phải chịu án phí hành chính phúc thẩm. Nhưng xét, bà X là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên không phải chịu án phí hành chính phúc thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của 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.

[4] Các quyết định khác còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên không xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 241 của Luật Tổ tụng Hành chính,

Bác kháng cáo của người khởi kiện bà **Ngô Thị X** và giữ nguyên quyết định của Bản án hành chính sơ thẩm số 14/2025/HC-ST ngày 22/5/2025 của Toà án nhân dân tỉnh Ninh Thuận (nay là Toà án nhân dân tỉnh Khánh Hòa).

Áp dụng điểm g khoản 1 Điều 143 của Luật Tổ tụng Hành chính; Luật Đất đai năm 1993; Luật Đất đai năm 2003; Luật Đất đai năm 2013; 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 đ khoản 1 Điều 12 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.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của bà **Ngô Thị X** về việc yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy Quyết định số 8421/QĐ ngày 20/6/2003 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh N về việc thu hồi đất do ông (bà) **Trần Công C** sử dụng tại thị trấn P, huyện N giao cho Ban Quản lý dự án huyện N để làm khu dân cư Tám Ký.

- Hủy Quyết định số 643/QĐ ngày 11/9/2002 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện N về việc thu hồi đất do ông **Trần Công C** sử dụng sử dụng tại thị trấn P để quy hoạch khu dân cư T.

- Hủy Quyết định số 2144/QĐ ngày 28/12/2004 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện N về việc thu hồi đất của hộ ông (bà) **Ngô Thị X1** sử dụng tại thị trấn P, huyện N giao cho Ban Quản lý dự án huyện N để làm khu dân cư Tám Ký.

- Hủy Quyết định số 475/QĐ-UBND ngày 23/02/2006 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện N về việc điều chỉnh diện tích thu hồi đất của bà **Ngô Thị X1** sử dụng tại thị trấn P tại Quyết định số 2144/QĐ ngày 28/12/2004.

- Hủy Quyết định số 2157/QĐ-UBND ngày 28/12/2004 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện N về việc phê duyệt chi phí bồi thường thiệt hại khi thu hồi đất.

- Hủy Quyết định số 2208/QĐ-UBND ngày 28/12/2004 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện N về việc bồi thường khi thu hồi đất hộ ông (bà) **Ngô Thị X1** để làm khu dân cư Tám Ký (đợt II) thị trấn P.

- Hủy Quyết định số 550/QĐ-UBND ngày 20/3/2006 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện N về việc điều chỉnh giá bồi thường cho hộ (ông) bà **Ngô Thị X** khi thu hồi đất để làm khu dân cư Tám Ký (đợt II) thị trấn P.

- Hủy Quyết định số 07/QĐ-UBND ngày 08/01/2008 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện N về việc phê duyệt chi phí bổ sung về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho 47 hộ dân tại khu dân cư T thị trấn P, huyện N.

- Hủy Quyết định số 14/QĐ-UBND ngày 08/01/2008 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện N về việc bồi thường bổ sung cho hộ ông (bà) Ngô Thị X1.

2. Bác yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị X về việc yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy Quyết định số 1186/QĐ-VPĐK ngày 14/10/2022 của Giám đốc Văn phòng Đ.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 887802 ngày 30/3/2011 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho bà Nguyễn Thị Ngọc L.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 434695 ngày 29/12/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp cho bà Mai Thị D1.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 449642 ngày 22/12/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp cho bà Phan Thị Hồng Y1.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 940705 ngày 04/3/2022 do Văn phòng Đ cấp cho ông Kiều Xuân B.

- Yêu cầu Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Ngô Thị X đối với thửa đất số 10, tờ bản đồ địa chính số 20c, thị trấn P tọa lạc tại khu dân cư Tám Ký.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 189452 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp cho ông Trần Thanh T3 và bà Lê Thị Thanh T4 đối với thửa số 11, tờ bản đồ số 20c, diện tích 150m² tọa lạc tại khu dân cư T, thị trấn P, huyện N.

- Yêu cầu Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh N cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Ngô Thị X đối với thửa số 11, tờ bản đồ số 20c, diện tích 150m² đất ODT.

3. Về án phí: miễn án phí hành chính phúc thẩm cho bà Ngô Thị X.

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

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện CT và KSXXPT tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Khánh Hoà;
- VKSND tỉnh Khánh Hoà;
- THA dân sự tỉnh Khánh Hoà;
- Đương sự; Luật sư;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

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

Trần Thị Kim Liên