TÒA PHÚC THẨM **TOÀ 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: 142/2026/HC-PT
Ngày: 17/4/2026.
V/v khiếu kiện quyết định hành chính, hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA PHÚC THẨM TOÀ 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 **Phạm Tồn**

ông **Đinh Phước Hòa**

- Thư ký phiên tòa: ông **Trương Quốc Lập**, Thư ký Tòa phúc thẩm Toà án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng: ông **Đinh Văn Chánh** - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Toà phúc thẩm Toà án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 291/TLPT-HC ngày 08 tháng 12 năm 2025 về việc "Khiếu kiện quyết định hành chính, hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai".

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 216/2025/HC-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 760/2026/QĐ-PT ngày 24 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: vợ, chồng ông Phạm Văn K - sinh năm 1973 và bà Nguyễn Thị Hồng V - sinh năm 1973;

Địa chỉ: khu phố P, phường P, tỉnh Đắk Lắk (trước đây là khu phố D, phường P, thành phố T, tỉnh Phú Yên). Ông K và bà V có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. Người bị kiện: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường P, tỉnh Đắk Lắk (là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân phường P, thành phố T, tỉnh Phú Yên và Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Phú Yên).

- *Người đại diện theo pháp luật:* ông Nguyễn Xuân C1 - Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường P, tỉnh Đắk Lắk. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện:* ông Nguyễn Công H - chuyên viên Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường P. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty TNHH T1.

- *Người đại diện theo pháp luật:* ông Phạm Huy P - sinh năm 1980; chức vụ: Giám đốc.

Địa chỉ: khu phố A, phường P, tỉnh Đắk Lắk (trước đây là phường P, thành phố T, tỉnh Phú Yên). Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

4. Người kháng cáo: người bị kiện Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường P, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Người khởi kiện ông Phạm Văn K và bà Nguyễn Thị Hồng V trình bày:*

Về nguồn gốc đất: thửa đất số 156, tờ bản đồ số 48 tại khu phố D, phường P là đất của ông Lê R nhận chuyển nhượng lại từ ông Nguyễn H1 vào ngày 26/5/1993 (nhằm ngày 06/4/1993 âm lịch). Năm 1994, ông Lê R chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Phạm Văn K, bà Nguyễn Thị Hồng V (đã mất giấy tờ mua bán, tuy nhiên ông K sử dụng. Năm 1997, ông bà có kê khai vào sổ mục kê của địa phương và xây dựng nhà ở, sử dụng ổn định liên tục từ đó đến nay không có tranh chấp, khiếu nại.

Năm 2018, vợ chồng ông Phạm Văn K nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên. Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T thông báo nộp tiền thuế và gia đình ông K đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế với số tiền 1.081.500.000đồng.

Tuy nhiên, sau đó Phòng T2 đề nghị chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T xác minh lại nguồn gốc đất, quá trình sử dụng, thời gian xây dựng nhà ở của hộ ông Phạm Văn K theo Công văn số 705/TN&MT ngày 24/9/2018. Tiếp đó, chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T yêu cầu Ủy ban nhân dân phường P phải làm công tác xác minh nguồn gốc đất và vấn đề quy hoạch nhưng Ủy ban nhân dân phường P không thực hiện nên hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận của vợ chồng ông K bị trả lại vào ngày 04/3/2019 theo Công văn số 241

của chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T và đã thoái thu tiền thuế lại cho vợ chồng ông Phạm Văn K.

Từ năm 2019 đến nay, vợ chồng ông K nhiều lần liên hệ Ủy ban nhân dân P để nộp lại hồ sơ nhưng Ủy ban nhân dân phường P không giải quyết. Đến ngày 16/10/2024, Ủy ban nhân dân phường P mới ban hành Công văn số 170 cho rằng ông K bán đất cho ông Phạm Huy P, hợp thức hóa hợp đồng cho thuê đất là không đúng sự thật.

Giữa ông K và ông P chỉ là quan hệ cho thuê nhà đất. Hiện nay, thửa đất này chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông K chưa thực hiện việc mua bán, chuyển nhượng cho bất kỳ ai.

Ngày 12/3/2025, vợ chồng ông K gửi đơn phản ánh, kiến nghị đến Ủy ban nhân dân thành phố T yêu cầu xem xét giải quyết hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng Ủy ban nhân dân thành phố T có Công văn số 2518 ngày 19/3/2025 trả lời đơn của vợ chồng ông K với nội dung: đồng ý với Công văn số 170 ngày 16/10/2024 của Ủy ban nhân dân phường P và bác toàn bộ yêu cầu phản ánh kiến nghị của vợ chồng ông K.

Ông K không đồng ý với Công văn số 170 ngày 16/10/2024 và Công văn số 2518 ngày 19/3/2025, vì:

- Mảnh trích đo chỉnh lý bản đồ địa chính số 24-2021 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh P thực hiện và phát hành với sự dẫn đạc của ông Phạm Thành N - nguyên cán bộ địa chính cũ của Ủy ban nhân dân phường P, có những người sử dụng đất giáp ranh ký xác nhận không có tranh chấp. Mảnh trích đo này được tiến hành đo đạc theo hiện trạng sử dụng.

- Công văn số 170 không nêu căn cứ quy định pháp luật nào về việc bắt buộc bản vẽ phải thể hiện các công trình phụ. Hoặc giả sử nếu có thì phải hướng dẫn công dân liên hệ đơn vị đo chỉnh sửa bản vẽ chứ không phải trả hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông vì việc cung cấp bản vẽ không phải là trách nhiệm của công dân, không phải là thành phần bắt buộc trong hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Ủy ban nhân dân phường P và Ủy ban nhân dân thành phố T cho rằng đất này từng bị lập biên bản vi phạm hành chính và phường đã ban hành Thông báo số 52 yêu cầu tháo dỡ hàng rào nhưng ông khẳng định ông chưa nhận được thông báo nào của cơ quan Nhà nước về việc buộc tháo dỡ.

Căn cứ khoản 1 của Luật Đất đai 2024 quy định trường hợp quy hoạch đã được điều chỉnh, mà nay việc sử dụng đất phù hợp quy hoạch thì được xem xét

cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính cho Nhà nước.

- Ủy ban nhân dân phường trả hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông vì cho rằng có dấu hiệu hợp thức hóa hồ sơ thuê nhà là không có chứng cứ và không căn cứ vào quy định pháp luật, vì lý do này không thuộc các trường hợp tại Điều 151 của Luật Đất đai năm 2024.

Nay, vợ chồng ông Phạm Văn K và bà Nguyễn Thị Hồng V khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy Công văn số 170/UBND ngày 16/10/2024 của Ủy ban nhân dân phường P 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 Phạm Văn K và bà Nguyễn Thị Hồng V, địa chỉ thửa đất: khu phố D, phường P, thành phố T, tỉnh Phú Yên;

- Hủy Công văn số 2518/UBND ngày 19/3/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố T về việc trả lời phản ánh kiến nghị của ông Phạm Văn K trên hệ thống phản ánh kiến nghị quốc gia;

- Buộc Ủy ban nhân dân thành phố T và Ủy ban nhân dân phường P (nay là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường P) thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 156, tờ bản đồ số 48 tại khu phố D, phường P, thành phố T, tỉnh Phú Yên cho vợ chồng ông Phạm Văn K, bà Nguyễn Thị Hồng V theo đúng hiện trạng đang quản lý, sử dụng.

** Người bị kiện Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường P, tỉnh Đắk Lắk* không tham gia phiên tòa, không có lời trình bày. Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên đã ban hành Thông báo thụ lý vụ án số 24/2025/TLST-HC ngày 11/4/2025; Quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu, chứng cứ số 236/2025/TB-THC ngày 25/4/2025; Quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu, chứng cứ số 237/2025/TB-THC ngày 25/4/2025 đối với vụ án hành chính sơ thẩm thụ lý số 24/2025/TLST-HC ngày 11/4/2025; Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã ban hành Thông báo yêu cầu cung cấp chứng cứ số 50/2025/TB-THC ngày 21/8/2025. Đến nay đã quá thời hạn được nêu tại các văn bản nêu trên, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk chưa nhận được văn bản trình bày ý kiến và tài liệu, chứng cứ của Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường P, tỉnh Đắk Lắk.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH T1 trình bày:*

Hiện Công ty TNHH T1 có thuê nhà và đất của vợ chồng ông Phạm Văn K, bà Nguyễn Thị Hồng V để mở cửa hàng kinh doanh phụ tùng xe máy tại khu phố D, P, thành phố T, tỉnh Phú Yên. Hai bên ký kết hợp đồng thuê nhà từ ngày

08/4/2019 với thời hạn thuê 05 năm. Năm 2019, lúc mới thuê thì hiện trạng ngôi nhà của ông K hư hỏng xuống cấp nên Công ty có sửa chữa lại mái nhà thì bị Ủy ban nhân dân phường P lập biên bản vi phạm hành chính về hành vi xây dựng không có giấy phép xây dựng nên ông Phạm Huy P - Giám đốc Công ty đã ký vào biên bản này.

Nay ông Phạm Huy P được biết Ủy ban nhân dân phường P và Ủy ban nhân dân thành phố T không giải quyết hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông K vì căn cứ vào việc ông P ký biên bản vi phạm hành chính năm 2019 nên cho rằng giữa vợ chồng ông K và ông P hợp thức hóa hồ sơ thuê nhà; địa chính phường P cho rằng vợ chồng ông K đã bán đất cho ông P mà không có tài liệu, chứng cứ nào chứng minh. Nay ông P khẳng định là giữa ông và vợ chồng ông K chỉ có quan hệ thuê nhà, đất. Vợ chồng ông K chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không thể mua bán, chuyển nhượng đất cho người nào khác. Sau này nếu vợ chồng ông K được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nhu cầu chuyển nhượng và ông P có đủ khả năng kinh tế thì ông sẽ cân nhắc về việc mua bán, nhận chuyển nhượng đất này sau; còn hiện giờ thì ông không phải là chủ sở hữu thửa đất này.

Việc ông K khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Ủy ban nhân dân thành phố T, Ủy ban nhân dân phường P phải cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông thì ông đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông K. Ông không có tranh chấp, khiếu nại gì về quyền sử dụng đất thửa đất số 156, tờ bản đồ đồ của vợ chồng ông K, bà V. Do công việc bận rộn, thường xuyên vắng nhà nên xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án. Đề nghị Tòa án căn cứ vào lời khai và tài liệu, chứng cứ xét xử vắng mặt ông.

** Người làm chứng ông Phạm C2 và bà Trần Thị Mộng N1 trình bày:*

Ông, bà là người sống cạnh bên nhà ông Phạm Văn K và bà Nguyễn Thi Hồng V. Giáp ranh nhà ông K và bà V là lối đi đường bê tông, rộng tầm 03 mét dẫn vào nhà ông bà. Lối đi này nguyên trước đây là đất của vợ chồng ông K đã tặng cho vợ chồng ông bà sử dụng để làm lối đi dẫn vào nhà từ năm 2004. Vợ chồng ông K thống nhất cho gia đình ông bà được quyền sử dụng lối đi này. Hiện nay ranh giới ổn định không ai tranh chấp. Do tính chất công việc bận rộn, thường xuyên đi xa nên ông bà xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án. Đề nghị Tòa án căn cứ vào lời khai và tài liệu, chứng cứ xét xử vắng mặt ông bà.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 216/2025/HC-ST ngày 29/9/2025 của Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Áp dụng khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32, điểm a khoản 2 Điều 116, Điều 157, Điều 158, điểm a, điểm b khoản 2 Điều 193, Điều 345 và Điều 348 của Luật Tố tụng Hành chính; khoản 2 Điều 101 của Luật Đất đai năm 2013; 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; Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 01/6/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; khoản 1 Điều 5 của Nghị định 151/2025/NĐ-CP ngày 12/06/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai; khoản 2 Điều 32 Nghị quyết 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: chấp nhận yêu cầu của vợ chồng ông Phạm Văn K và bà Nguyễn Thị Hồng V về yêu cầu:

- Hủy Công văn số 170/UBND ngày 16/10/2024 của Ủy ban nhân dân phường P 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 Phạm Văn K và bà Nguyễn Thị Hồng V, địa chỉ thửa đất tại: khu phố D, phường P, thành phố T, tỉnh Phú Yên;

- Hủy Công văn số 2518/UBND ngày 19/3/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố T về việc trả lời phản ánh kiến nghị của ông Phạm Văn K trên hệ thống phản ánh kiến nghị quốc gia;

- Buộc Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường P (là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của Ủy ban nhân dân thành phố T và Ủy ban nhân dân phường P) phải tiếp nhận hồ sơ, tiến hành thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn K, bà Nguyễn Thị Hồng V đối với thửa đất số 156, tờ bản đồ số 48 tọa lạc tại: khu phố P, phường P, tỉnh Đắk Lắk đúng quy định pháp luật.

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

Ngày 13/10/2025, người bị kiện Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường P, tỉnh Đắk Lắk kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc 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. Án sơ thẩm tuyên xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện ông Phạm Văn K và bà Nguyễn Thị Hồng V là có cơ sở, đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng

cáo của người bị kiện Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường P, tỉnh Đắk Lắk, giữ nguyên quyết định của Bản án hành chính sơ thẩm số 216/2025/HC-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA 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] Về thủ tục tố tụng: người khởi kiện ông Phạm Văn K, bà Nguyễn Thị Hồng V, người bị kiện Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường P, tỉnh Đắk Lắk, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH T1 đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án. Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 4 Điều 225 của Luật Tố tụng Hành chính, quyết định tiến hành phiên toà phúc thẩm xét xử vắng mặt họ.

[2] Xét quyết định của bản án sơ thẩm, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Về quá trình nộp hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: tại Biên bản họp xét (trích biên bản) hồ sơ xin đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/9/2017 của Ủy ban nhân dân phường P đối với hồ sơ của ông Phạm Văn K, bà Nguyễn Thị Hồng V, Hội đồng họp xét đăng ký quyền sử dụng đất phường P đã xác nhận: về hiện trạng đất đã xây dựng nhà ở; về nguồn gốc đất nguyên là của ông Nguyễn Hồng T chiếm đất Nhà nước quản lý từ năm 1990 để trồng hoa màu, sử dụng đến năm 1993 ông Nguyễn H1 chuyển nhượng lại cho ông Lê R, sử dụng đến ngày 26/5/1993 ông Lê R chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Phạm Văn K xây dựng nhà ở, sử dụng từ đó cho đến nay; thời điểm bắt đầu sử dụng vào mục đích đất ở ngày 26/8/1993; không tranh chấp khiếu nại và phù hợp quy hoạch sử dụng đất; diện tích hiện trạng của ông Phạm Văn K, bà Nguyễn Thị Hồng V đang sử dụng 456,5m^2; căn cứ khoản 2 Điều 20 Nghị định 43/CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, Hội đồng họp xét đăng ký quyền sử dụng đất phường P đề nghị Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố T2 xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn K, bà Nguyễn Thị Hồng V theo quy định; thống nhất diện tích cấp xét cấp 306m^2 đất ở, 150,5m^2 đất trồng cây hàng năm khác.

Sau khi Chi cục Thuế thành phố T thông báo nộp lệ phí trước bạ và nộp tiền sử dụng đất, ông Phạm Văn K đã thực hiện nghĩa vụ tài chính vào ngân sách Nhà nước. Ngày 29/8/2018, chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T chuyển hồ sơ đến Phòng T2 để trình Ủy ban nhân dân thành phố T ký cấp Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn K, bà Nguyễn Thị Hồng V theo quy định. Ngày 24/9/2018, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố T2 có Công văn số 705/TN&MT về việc chuyển trả hồ sơ trình ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông K, bà V với nội dung: có sự sai khác về thời điểm sử dụng đất vào mục đích đăng ký, đề nghị chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T xác định rõ nguồn gốc đất, quá trình sử dụng, thời điểm xây dựng nhà ở. Ngày 18/02/2019, chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T phối hợp với Phòng T2, Ủy ban nhân dân phường P và bà Nguyễn Thị Hồng V xác minh hiện trạng sử dụng đất. Kết quả như sau: hiện trạng trên thửa đất ông Phạm Văn K, bà Nguyễn Thị Hồng V đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã xây dựng một ngôi nhà cấp 4 (mái của ngôi nhà đã tháo dỡ), diện tích xây dựng 150,35m^2 = (9,7m x 15,5m), phần diện tích còn lại 306,15m^2 - (456,5m^2 - 150,35m^2) hiện trạng là đất trống chưa xây dựng, hiện nay ông Phạm Văn K, bà Nguyễn Thị Hồng V không sinh sống tại thửa đất trên. Từ lý do này, chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T không đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn K và bà Nguyễn Thị Hồng V.

[2.2] Năm 2019, ông Phạm Văn K tiếp tục nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 24/11/2021, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh P đo vẽ tại Mảnh trích đo chỉnh lý bản đồ địa chính số 24-2021, thửa đất số 156, tờ bản đồ số 48, diệc tích 441,6m^2 đất ODT + BHK. Ngoài ra, có 15m^2 ông Phạm Văn K sử dụng theo hiện trạng nhưng không nằm trong ranh giới thửa đất số 156. Ngày 16/10/2024, Ủy ban nhân dân phường P có Công văn số 170/UBND về việc chuyển trả hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông K, bà V với lý do: ranh giới và diện tích đất 441,6m^2 theo Mảnh trích đo chỉnh lý bản đồ địa chính số 24-2021 nêu trên không đúng theo ranh giới hiện trạng đang quản lý sử dụng; ranh giới phía Nam có lấn một phần diện tích đất đã thu hồi ngoài dự án của dự án Tiểu dự án 2 đường H; việc xây dựng hàng rào để hình thành ranh giới như hiện nay được Ủy ban nhân dân phường P lập biên bản vi phạm hành chính vào ngày 25/10/2012 về hành vi xây dựng tường rào trái phép trên đất quy hoạch của Nhà nước; hiện trạng đã xây gạch phía Tây dài 11m, cao 0,3m, dựng 02 trụ bê tông, rào thép B40 bằng dựng lam bê tông vào năm 2019, đang xây dựng tường gạch phía Nam dài 21m, cao 0,1m và Ủy ban nhân dân phường đã yêu cầu tháo dỡ phần tường xào xây dựng dựng trái phép trên để trả lại mặt bằng cho Nhà nước thực hiện các dự án theo Thông báo số 52/TB-UBND ngày 26/12/2012 nhưng đến nay công dân vẫn chưa tháo dỡ; Mảnh trích đo chỉnh lý bản đồ địa chính này chưa thể hiện các công trình phục vụ cho đời sống (như sân, chái, nhà vệ sinh...) theo quy định; theo

Giấy chứng nhận đăng ký địa điểm kinh doanh tại vị trí thửa đất này số 00001 đăng ký lần đầu ngày 16/6/2014, đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 28/6/2019 trong khi hợp đồng thuê nhà giữa ông K, bà V với Công ty TNHH T1 (đại diện Công ty là ông Phạm Huy P) bắt đầu từ ngày 05/9/2019 - sau thời điểm đăng ký địa điểm kinh doanh nêu trên (theo biên bản làm việc với hai bên thì đây là lần thuê nhà đầu tiên giữa hai bên). Như vậy, thời điểm ông Phạm Huy P làm Giấy chứng nhận đăng ký địa điểm kinh doanh trước thời điểm làm hợp đồng thuê nhà là không phù hợp…

Ngày 12/3/2025, Ủy ban nhân dân thành phố T tiếp nhận phản ánh kiến nghị của ông Phạm Văn K trên hệ thống phản án kiến nghị quốc gia với nội dung: "Kiến nghị về việc trả hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất". Ngày 19/3/2025, Ủy ban nhân dân thành phố T có Công văn số 2518/UBND về việc trả lời phản ánh kiến nghị của ông Phạm Văn K, nội dung trả lời giống như Ủy ban nhân dân phường P trả lời tại Công văn 170/UBND ngày 16/10/2024.

[2.3] Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.3.1] Về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất: tại Hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có "Giấy nhượn đất" viết tay, không có công chứng, chứng thực đề ngày 06/4/1993 âm lịch đứng tên ông Nguyễn H1 chuyển nhượng đất cho ông Lê R, sau đó ông Lê R tiếp tục chuyển nhượng đất cho ông Phạm Văn K vào ngày 06/4/1993 âm lịch.

Việc vợ chồng ông Phạm Văn K sử dụng đất từ khi nhận chuyển nhượng được thể hiện trong sổ địa chính năm 1997, sổ dã ngoại. Tại Báo cáo số 153/BC-UBND ngày 19/10/2017 của Ủy ban nhân dân phường P có nội dung: "Hồ sơ địa chính lập năm 1997 đứng tên ông Lê Văn K1, nay ông Phạm Văn K xin cấp Giấy chứng nhận tại vị trí thửa đất trên, qua kiểm tra hồ sơ quản lý trong sổ dã ngoại thể hiện chủ sử dụng là ông Lê Văn K1. Qua xác minh và kiểm tra thực tế các chủ sử dụng đất cùng thời điểm thì vị trí thửa đất xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Phạm Văn K thì thửa đất này đúng là của vợ chồng ông Phạm Văn K nhận chuyển nhượng lại của ông Lê R sử dụng từ đó đến nay không ai tranh chấp khiếu nại... đề nghị Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố T2, chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai… tham mưu cho Ủy ban nhân dân thành phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông Phạm Văn K." Bên cạnh đó, tại Biên bản xác minh các ngày 05, 07, 11/12/2018 của Ủy ban nhân dân phường P thể hiện thửa đất ông Phạm Văn K đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nguồn gốc ông Phạm Văn K nhận chuyển nhượng và sử dụng từ năm 1993 đến nay. Và tại Công văn số 06/UBND ngày

11/01/2019, Ủy ban nhân dân phường P cũng xác nhận: vợ chồng ông Phạm Văn K xây dựng nhà ở tại thửa đất số 156 từ tháng 8 năm 1993. Ngoài ra, Công an phường P và Công an thành phố T đều xác nhận: ông Phạm Văn K, bà Nguyễn Thị Hồng V có hộ khẩu thường trú tại phường P từ tháng 8 năm 1993 đến tháng 7/2018.

[2.3.2] Về diện tích thửa đất và loại đất: ông Phạm Văn K, bà Nguyễn Thị Hồng V đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 456,5m^2 đất, trong đó: 306,0m^2 đất ở và 150,5m^2 đất trồng cây hàng năm khác tại thửa 34+35, bản đồ địa chính số 48 (đo đạc năm 2010, tức thửa đất số 156, tờ bản đồ số 48), được Ủy ban nhân dân phường P thống nhất đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Phạm Văn K, bà Nguyễn Thị Hồng V.

Xét thấy, Ủy ban nhân dân phường P và Ủy ban nhân dân thành phố T đều cho rằng thửa đất số 156 có ranh giới phía Nam lấn một phần diện tích đất đã thu hồi ngoài dự án của dự án Tiểu dự án 2 đường H; việc xây dựng hàng rào để hình thành ranh giới như hiện nay được Ủy ban nhân dân phường P lập biên bản vi phạm hành chính vào ngày 25/10/2012 với hành vi xây dựng tường rào trái phép trên đất quy hoạch của Nhà nước. Tuy nhiên, cả Ủy ban nhân dân phường P và Ủy ban nhân dân thành phố T đều không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh ông Phạm Văn K bị xử phạt vi phạm hành chính về hành vi này.

[2.3.3] Về quy hoạch sử dụng đất: tại Công văn số 1454/QLĐT ngày 16/6/2022 của Phòng Quản lý đô thị thành phố T2 về việc cung cấp thông tin quy hoạch xây dựng theo đơn của ông Phạm Văn K thể hiện: thửa đất có vị trí nằm trong khu đất nhà ở khu dân cư theo đồ án quy hoạch chung xây dựng thành phố T và vùng phụ cận đến năm 2025 (tỷ lệ 1/10.000), phê duyệt tại Quyết định 1284/QĐ-UBND ngày 20/7/2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh P. Như vậy, hộ ông Phạm Văn K đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 156, tờ bản đồ số 48, trừ phần diện tích đất lấn chiếm đất đã thu hồi ngoài dự án của dự án Tiểu dự án 2 đường H theo quy định tại khoản 2 Điều 101 của Luật Đất đai năm 2013.

[3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn K và bà Nguyễn Thị Hồng V là có cơ sở, đúng quy định của pháp luật về đất đai. Người bị kiện Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường P, tỉnh Đắk Lắk không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì mới chứng minh cho nội dung kháng cáo của mình. Vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng, bác kháng cáo của người bị kiện Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường P, tỉnh Đắk Lắk và giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí: do toàn bộ nội dung kháng cáo của người bị kiện Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường P, tỉnh Đắk Lắk không được chấp nhận nên người bị kiện phải chịu án phí hành chính phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 34 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.

[5] 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 Tố tụng Hành chính,

Bác kháng cáo của người bị kiện Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường P, tỉnh Đắk Lắk và giữ nguyên quyết định của Bản án hành chính sơ thẩm số 216/2025/HC-ST ngày 29/9/2025 của Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

Áp dụng khoản 2 Điều 101 của Luật Đất đai năm 2013; 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; Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 01/6/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; khoản 1 Điều 5 của Nghị định 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai; khoản 1 Điều 34 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ, chồng ông Phạm Văn K và bà Nguyễn Thị Hồng V về yêu cầu:

- Hủy Công văn số 170/UBND ngày 16/10/2024 của Ủy ban nhân dân phường P 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 Phạm Văn K và bà Nguyễn Thị Hồng V, địa chỉ thửa đất tại: khu phố D, phường P, thành phố T, tỉnh Phú Yên;

- Hủy Công văn số 2518/UBND ngày 19/3/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố T về việc trả lời phản ánh kiến nghị của ông Phạm Văn K trên hệ thống phản ánh kiến nghị quốc gia;

- Buộc Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường P, tỉnh Đắk Lắk (là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân thành phố T và Ủy ban nhân dân phường P) phải tiếp nhận hồ sơ, tiến hành thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn K, bà Nguyễn Thị Hồng V đối với thửa đất số 156, tờ bản đồ số 48 tọa lạc tại: khu phố P, phường P, tỉnh Đắk Lắk đúng quy định pháp luật.

2. Về án phí: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường P, tỉnh Đắk Lắk phải chịu 300.000đồng án phí hành chính phúc thẩm, được khấu trừ tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0003646 ngày 30/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk (do ông Võ Duy Đ nộp thay).

3. 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:***
- Toà án nhân dân tối cao;
- Viện CT và KSXXPT tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

Trần Thị Kim Liên

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Phạm Tồn **Đinh Phước Hòa** **Trần Thị Kim Liên**