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: 53/2026/HC - PT
Ngày: 12-3-2026
V/v:"Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Nguyễn Tấn Long
Các Thẩm phán: ông Đinh Phước Hòa
bà Trần Thị Kim Liên

- Thư ký phiên tòa: bà Nguyễn Thị Thúy Kiều, Thẩm tra viên 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 tham gia phiên tòa: bà Bùi Ngô Ý Nhi, Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 3 năm 2026, 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 215/2025/TLPT- HC ngày 12 tháng 11 năm 2025 về *"Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai"*.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 20/2025/HC-ST ngày 22 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 519/2026/QĐ-PT ngày 09 tháng 02 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: ông Phan Đình H, sinh năm: 1967; địa chỉ: xóm K, thôn T, xã T, tỉnh Quảng Ngãi; có mặt.

2. Người bị kiện:

2.1 Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Q; địa chỉ: Số D H, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch UBND tỉnh Q.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp có ông Võ Minh V, Phó giám đốc Sở N, có đơn xin xét xử vắng mặt.

2.2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T, ông Phạm Quốc V1, có đơn xin xét xử vắng mặt; địa chỉ: xã Tịnh Khê, tỉnh Quảng Ngãi

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

3.1. Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Q - Chi nhánh K.

3.2. Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh Quảng Ngãi; có ông ông Phạm Quốc V1, có đơn xin xét xử vắng mặt

3.3. Bà Huỳnh Thị Đ, sinh năm 1972; địa chỉ: Xóm K, thôn T, xã T, tỉnh Quảng Ngãi; có mặt.

4. Người kháng cáo: Người người khởi kiện là ông Phan Đình H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Theo bản án sơ thẩm, nội dung tóm tắt theo trình bày của đương sự:

** Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng, người khởi kiện ông* Phan Đình H *và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà* Huỳnh Thị Đ *cùng thống nhất trình bày:*

Ngày 15/08/2023, ông có đơn đăng ký 02 hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đến ngày 18/12/2023 ông bị trả hồ sơ vì lý do UBND xã xác nhận UBND xã T đứng tên chủ sử dụng đất. Ông có 02 hồ sơ thửa đất số 138, tờ bản đồ 21 và hồ sơ thửa đất số 117, tờ bản đồ số 21 tại xóm K, thôn T, xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

Hồ sơ thửa đất số 138, tờ bản đồ số 21:

Nguồn gốc đất sau năm 1975 núi đá hoang tàn sau chiến tranh Nhà nước có khuyến khích toàn thể người dân khai hoang sản xuất lương thực. Vào năm 1986, ông tự khai hoang một phần đất nay là thửa đất số 138 cùng thời gian khai hoang với 12 nghìn mét vuông đất, loại đất trồng cây lâu năm mà UBND thành phố Q thu hồi bồi thường hỗ trợ loại đất rừng sản xuất, rồi giao cho Khu V sử dụng.

Đầu năm 2021 ông có đăng ký lần đầu thửa số 138 UBND xã Tịnh Khê xác nhận đúng hiện trạng đo đạc. Nguồn gốc đất là do nhà nước quản lý, gia đình ông Phan Đình H tự khai hoang sử dụng trồng cây lâu năm từ năm 1986 đến nay. Thửa đất không thuộc đất công ích do UBND xã quản lý.

Tình trạng tranh chấp đất đai: Không tranh chấp.

Quy hoạch đất giao thông: Trả hồ sơ.

Năm 2023 ông biết được thửa đất số 138 phù hợp quy hoạch theo Quyết định số 1571/QĐ-UBND ngày 31/12/2022 của UBND tỉnh Q. Ông làm hồ sơ lần 2 ngày 15/08/2023. Ngày 18/12/2023 bị trả hồ sơ lý do UBND xã T xác nhận đứng tên chủ sử dụng thửa đất. Vậy thửa đất số 138 của ông không tranh chấp trở thành bị tranh chấp.

Hồ sơ thửa đất số 117, tờ bản đồ số 21:

Trước đây nhiều lần ông đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 117. Nguồn gốc thửa đất số 117 trước NĐ/64-CP là khu ruộng lúa hóc một vụ hưởng nước trời. Năm 1993, được chính quyền địa phương cấp cho 13 hộ dân trong đó có ông, mảnh vườn ông được cấp (thửa đất số 117) liền kề Đông-Tây-Nam-Bắc các hộ dân sử dụng ổn định. Thửa đất của các hộ dân liền kề bao bọc toàn bộ xung quanh thửa đất của ông. Lúc đó ông mới lập gia đình được cấp mảnh đất làm nhà ở, đóng thuế từ năm 1996 tới năm 2010 (biên lai vẫn còn giữ). Nhà xây dựng trên đất năm 1993 đến nay. Nghị định 64/CP ông được cấp 1/2 ra thửa đất diện tích 392m^2 còn 402m^2 không có sổ (nói theo thời điểm). Trong khi căn nhà ông xây dựng gạch dồ (3kg/viên), xây mạch hồ bằng với nguyên trạng, nằm chính giữa hai phần có sổ và không có sổ. Nay căn nhà đã hư hỏng nghiêm trọng ảnh hưởng tới tính mạng và đời sống nên cần xây dựng, thay đổi, sửa chữa mới.

Năm 2016 Nhà nước, cơ quan (không rõ) về đo đạc tổng thể các diện tích trên địa phương. Mấy thửa đất nông nghiệp có sổ, thửa đất này không có sổ ông có đòi hỏi mà không được giải đáp. Năm 2018 ông làm hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bị trả hồ sơ với lý do: Nguồn gốc đất ông Phan Đình H được UBND xã T xác nhận "*Đất lấn chiếm trước năm 2003, đất sử dụng ổn định không tranh chấp"*, xây dựng 54.0m^2. Quy hoạch xây dựng nông thôn mới vướng dự án cây xanh không thể cấp mới. Năm 2020 tiếp xúc cử tri ông nêu ý kiến, được các cấp xác minh. Được ông Võ Q - Phó Chủ tịch UBND thành phố trả lời bằng văn bản. Nguồn gốc sử dụng đất của ông Phan Đình H được UBND xã xác nhận *"Đất lấn chiếm trước năm 2003, đất sử dụng ổn định, không tranh chấp",* thuộc đất cây xanh không phù hợp quy hoạch.

Năm 2023 biết phần đất phù hợp quy hoạch đất ở (ONT) theo Quyết định 1571/QĐ-UBND của UBND tỉnh Q ngày 31/12/2022, ông phát sinh hồ sơ, khi xác nhận hồ sơ UBND xã T đứng tên chủ sử dụng đất.

Sau khi bị trả 02 hồ sơ ông thấy UBND xã T đứng tên chủ sử dụng đất trong hai xác nhận của hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền

sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, thửa đất số 138 và thửa đất số 117 cùng tờ bản đồ 21. Việc xác nhận của UBND xã T là không đúng quy định làm ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của người dân.

Ngày 19/03/2024 Chủ tịch UBND xã T ra quyết định không công nhận toàn bộ nội dung khiếu nại của ông.

Ngày 26/03/2024 ông làm đơn khiếu nại gửi Chủ tịch UBND thành phố Q để được xem xét giải quyết. Buổi làm việc với Thanh tra thành phố ngày 26/03/2024 và buổi đối thoại ngày 27/06/2024 ông đã nêu bằng chứng nhà ông xây dựng tháng 6 Âm lịch 1993, gạch dồ (3kg/viên, sản xuất năm 1993), xây mạch hồ bằng vôi và lò vôi cũng chuyển đổi làm gạch T vào năm sau đó và những gì xã T tự đi xác minh người dân địa phương. Ông được địa phương cấp khoảnh diện tích nằm giữa các hộ dân mà họ sử dụng ổn định không tranh chấp và ông đóng thuế từ năm 1996 đến năm 2010 (biên lai vẫn còn giữ).

Xác minh của UBND xã và UBND thành phố ông là người sử dụng thời gian quá lâu. Việc xã tự xác minh người dân địa phương ông Đỗ Văn C để lại cho ông sử dụng từ năm 1996 đến nay thì làm sao có UBND xã đứng tên chủ sử dụng. Ông đồng ý đất là Nhà nước quản lý có ghi chép tại hồ sơ địa chính. Chứng thực rằng ông là người sử dụng đất trên 30 năm và ông chỉ có nguyện vọng đăng ký quyền sử dụng đất, để ổn định sửa chữa nhà.

Trong lúc xác minh cấp thành phố biết được cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai ở địa phương (cụ thể là UBND xã T). Sổ ghi chép các thời kỳ vẫn công nhận Ủy ban nhân dân xã là chủ sử dụng.

Trong sổ theo dõi đất đai của xã T còn trống ô cả hàng, cán bộ xã thích ghi thì ghi vào (UBND xã) là vô lý. Hai (02 hồ sơ) thửa đất số 138 và 117 cùng tờ bản đồ 21 mà ông đăng ký đất đai ngày 15/08/2023 UBND xã T xác nhận ngày 31/10/2023 UBND xã đứng tên chủ sử dụng đất. Thế ra 02 thửa đất ông kê khai nói trên UBND xã vào tranh chấp với ông sử dụng. Vậy mà Chủ tịch UBND thành phố Q ra quyết định giữ nguyên nội dung quyết định số 80/QĐ-UBND ngày 19/03/2024 của Chủ tịch UBND xã T.

Trong lúc hiện tại căn nhà ông xây dựng năm 1993 đến nay đã trên 30 năm nằm chính giữa thửa đất số 117, tờ bản đồ số 21 gồm 1/2 có sổ và 1/2 không có sổ. Căn nhà đã xuống cấp nghiêm trọng đe dọa tới tính mạng gia đình nên nhiều lần ông đã làm hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mà không được. Nhưng lần này đã đầy đủ điều kiện, UBND xã T biết được hai thửa đất số 138 và 117 cùng tờ bản đồ 21 đã phù hợp quy hoạch Quyết định số 1571/QĐ-UBND ngày 31/12/2022 của UBND tỉnh Q. Nhưng Ủy ban nhân dân xã C xác nhận sai sự thật để vào tranh chấp sử

dụng đất gây khó khăn cho ông trong việc đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Việc này quá rõ ràng, các cán bộ công chức xã T cố ý làm sai gây cản trở quyền sử dụng đất, không sửa chữa được nhà ở làm ảnh hưởng đến cuộc sống của người dân. Do đó, ông đề nghị Toà án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi giải quyết:

- Huỷ Quyết Định số 80/QĐ-UBND ngày 19/03/2024 của Chủ tịch UBND xã T về việc giải quyết khiếu nại (lần đầu) của Ông Phan Đình H, thường trú: Thôn T, xã T, thành phố Q.

- Huỷ Quyết định số 2631/QĐ-UBND ngày 08/07/2024 của Chủ tịch UBND thành phố Q về việc giải quyết khiếu nại của Ông Phan Đình H, thường trú: Thôn T, xã T, thành phố Q.

**Tại Công văn số 4780/UBND-NC của Chủ tịch* UBND thành phố Q *và trong quá trình giải quyết vụ án người bị kiện trình bày:*

Ông Phan Đình H phát sinh 02 đơn đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất (GCNQSDĐ) cùng ngày 15/8/2023 đối với thửa đất số 138, diện tích 379,1m^2 và thửa đất số 117, diện tích 499,8m^2 cùng tờ bản đồ số 21, thuộc xóm K, thôn T, xã T, thành phố Q. Tuy nhiên, Văn phòng Đ - Chi nhánh thành phố đã có Thông báo số 784/TB-CNTPQN ngày 15/12/2023 trả hồ không giải quyết đối với thửa đất số 138 và Thông báo số 815/TB-CNTPQN ngày 18/12/2023 trả hồ sơ không giải quyết đối với thửa đất số 117.

Sau khi nhận 02 Thông báo nêu trên của Văn phòng Đ - Chi nhánh thành phố kèm hồ sơ liên quan, ông Phan Đình H cho rằng xác nhận của UBND xã T không đúng dẫn đến việc ông không được giải quyết hồ sơ, cụ thể:

- Tại Mục II xác nhận của UBND xã T đối với thửa đất số 138 có nêu: *"Chủ sử dụng đất ghi UB xã, loại đất M"* là không đúng;

- Tại Mục II xác nhận của UBND xã T đối với thửa số 117 có nêu: *"Theo hồ sơ địa chính lập năm 1996 (NĐ 64/CP) thuộc thửa đất số 38, tờ bản đồ số 29, diện tích 402m^2, loại đất L do* UBND xã T *đứng tên chủ sử dụng đất"* là không đúng, nên ông đã khiếu nại và được Chủ tịch UBND xã T giải quyết khiếu nại lần đầu tại Quyết định số 80/QĐ-UBND ngày 19/3/2024 không công nhận toàn bộ nội dung khiếu nại của ông.

Không đồng ý, ông Phan Đình H tiếp tục khiếu nại (lần hai) đến Chủ tịch UBND thành phố đối với hành vi xác nhận của UBND xã T, theo đó, ông yêu cầu UBND xã T hủy bỏ các nội dung xác nhận về chủ sử dụng đất ghi UBND xã T đối với 02 hồ sơ đăng ký cấp GCNQSDĐ tại 02 thửa đất gồm: Thửa số 138, diện

tích 379,1m^2, loại đất CLN và thửa số 117, diện tích 499,9m^2, loại đất CLN cùng tờ bản đồ số 21 (bản đồ năm 2016), thôn T, xã T, thành phố Q, đồng thời, đề nghị Chủ tịch UBND thành phố hủy bỏ Quyết định số 80/QĐ-UBND ngày 19/3/2024 của Chủ tịch UBND xã T về việc giải quyết khiếu nại lần đầu của ông Phan Đình H. Khiếu nại của ông Phan Đình H đã được Chủ tịch UBND thành phố thụ lý và xác minh nội dung khiếu nại lần hai tại Quyết định số 1523/QĐ-UBND ngày 23/4/2024.

Qua kết quả xác minh của Thanh tra thành phố và kết quả đối thoại ngày 27/6/2024, thì:

Hồ sơ địa chính qua các thời kỳ được lưu trữ tại UBND xã T và Văn phòng Đ chi nhánh thành phố Q, thể hiện:

(1) Thửa đất số 138, diện tích 379,1m^2, loại đất trồng cây lâu năm (CLN), tờ bản đồ số 21 (bản đồ đo vẽ năm 2016), thôn T, xã T, thành phố Q tương ứng là thửa đất số 65, tờ bản đồ số 29 (bản đồ năm 1999), diện tích 292m^2, mục đích sử dụng M, chủ sử dụng đất ghi tên chủ sử dụng đất: UB xã, tại tại trang số 169 của sổ Địa chính xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi, đã được Chủ tịch UBND xã T ký xác nhận ngày 30/3/1999 và được Giám đốc Sở Địa chính tỉnh Q ký duyệt ngày 20/6/1999;

(2) Thửa đất số 117, diện tích 499,9m^2, loại đất chuyên trồng lúa nước (LUC), tờ bản đồ số 21 (bản đồ đo vẽ năm 2016), thôn T, xã T, thành phố Q tương ứng là thửa đất số 38, tờ bản đồ số 29 (bản đồ năm 1999), diện tích 402m^2, loại đất L, tên chủ sử dụng đất ghi: UB xã tại trang số 157 của Sổ Mục kê đất, quyển số 04 xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi, đã được Chủ tịch UBND xã T ký xác nhận ngày 30/3/1999 và được Giám đốc Sở Địa chính tỉnh Q ký duyệt ngày 20/6/1999.

Như vậy, nội dung xác nhận của UBND xã T cùng vào ngày 31/10/2023 về nguồn gốc sử dụng đất tại Mục II.2 Đơn đăng ký cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 15/8/2023 của ông Phan Đình H: *"Theo bản đồ 64/CP (1996) thuộc thửa đất số 65, diện tích 292m^2, tờ bản đồ số 29,* xã T*, chủ sử dụng đất ghi UB xã, loại đất M. Theo sổ địa chính đất UBND quản lý tại trang 169" đối với thửa đất số 138 và theo hồ sơ địa chính năm 1996 (NĐ 64/CP) thuộc thửa đất số 38, tờ bản đồ số 29, diện tích 402m^2, loại đất L do* UBND xã T *đứng tên chủ sử dụng đất ..."* đối với thửa đất số 117 là đúng theo hồ sơ địa chính được xác lập và lưu trữ tại UBND xã T.

Ông Phan Đình H là người trực tiếp sử dụng đất là có thật (đã được những người dân sống gần các thửa đất liên quan đến khiếu nại của ông Phan Đình H thừa nhận, quá trình kiểm tra, đo đạc thực tế của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh - chi nhánh T, UBND xã T ghi nhận trong đơn kê khai của ông Phan Đình H), tuy

nhiên đây không phải là căn cứ để không thừa nhận toàn bộ hồ sơ địa chính được xác lập qua các thời kỳ. Tại thời điểm ông Phan Đình H có đơn đăng ký cấp GCNQSDĐ đối với 02 thửa đất số 138 và số 117, UBND xã T đã căn cứ theo hồ sơ địa chính để xác nhận về nguồn gốc sử dụng đất là hoàn toàn không trái với quy định và đảm bảo tính pháp lý, đúng thủ tục theo điểm a khoản 2 Điều 70 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, đồng thời theo chú thích và hướng dẫn để UBND xã xác nhận tại Phần II của Mẫu số 04a/ĐK kèm theo Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ trưởng Bộ T1 thì UBND xã T không có căn cứ để xác nhận khác, trái với hồ sơ địa chính được xác lập hợp pháp theo Điều 96 Luật Đất đai năm 2013, khoản 1 Điều 3, Điều 4, Điều 7 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ trưởng Bộ T1 quy định về hồ sơ địa chính.

Việc ông Phan Đình H cho rằng xác nhận của UBND xã qua các lần ông có đơn đăng ký cấp giấy là không có sự thống nhất, không trùng khớp nội dung dẫn đến việc trả hồ sơ của Văn phòng Đ chi nhánh thành phố Q làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp, chính đáng của ông, qua kiểm tra, đối chiếu cho thấy, thực tế trước đây khi ông Phan Đình H phát sinh thủ tục đề nghị cấp GCNQSDĐ, UBND xã T vẫn căn cứ theo hồ sơ địa chính qua các thời kỳ xác nhận đất do Nhà nước quản lý, ông Phan Đình H là người thực tế sử dụng đất. Liên quan đến thông tin trả hồ sơ vì không phù hợp quy hoạch sử dụng đất, qua rà soát thì đây là nội dung được Văn phòng Đ - chi nhánh thành phố căn cứ trên cơ sở dữ liệu thông tin chính thức theo phạm vi, chức năng để thực hiện nhiệm vụ của đơn vị tiếp nhận và xử lý hồ sơ theo quy định của pháp luật, không phải phụ thuộc từ việc xác nhận thông tin về quy hoạch sử dụng đất của UBND xã T như ông Phan Đình H lập luận.

Như vậy, ông Phan Đình H yêu cầu UBND xã T hủy bỏ các nội dung xác nhận về chủ sử dụng đất ghi UBND xã T đối với 02 hồ sơ đăng ký cấp GCNQSDĐ tại 02 thửa đất gồm: Thửa số 138, diện tích 379,1m^2, loại đất CLN và thửa số 117, diện tích 499,9m^2, loại đất CLN cùng tờ bản đồ số 21 (bản đồ năm 2016), thôn T, xã T, thành phố Q, đồng thời, đề nghị Chủ tịch UBND thành phố hủy bỏ Quyết định số 80/QĐ-UBND ngày 19/3/2024 của Chủ tịch UBND xã T về việc giải quyết khiếu nại lần đầu của ông Phan Đình H, là không có cơ sở để xem xét, giải quyết khiếu nại của ông Phan Đình H là sai. Do đó, Chủ tịch UBND thành phố đã ban hành Quyết định số 2631/QĐ-UBND ngày 08/7/2024 giải quyết khiếu nại lần hai của ông Phan Đình H giữ nguyên kết quả giải quyết khiếu nại lần đầu của Chủ tịch UBND xã T.

Nay, yêu cầu khởi kiện của ông Phan Đình H gồm:

- Hủy Quyết định số 80/QĐ-UBND ngày 19/3/2024 của Chủ tịch UBND xã T về giải quyết khiếu nại lần đầu của ông Phan Đình H.

- Hủy Quyết định số 2631/QĐ-UBND ngày 08/7/2024 của Chủ tịch UBND thành phố Q về giải quyết khiếu nại lần hai của ông Phan Đình H;

Chủ tịch UBND thành phố khẳng định việc xem xét, giải quyết khiếu nại trước đây của Chủ tịch UBND xã T và Chủ tịch UBND thành phố là đúng và không có căn cứ để xử lý khác theo quy định của pháp luật về đất đai.

** Tại Công văn số 77/UBND ngày 12/02/2025, Chủ tịch* UBND xã T *và* Ủy ban nhân dân xã T *cùng trình bày:*

Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

** Tại Công văn số 1437/CNTPQN ngày 05/3/2025,* Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Q – chi nhánh thành phố Q *trình bày:*

- Đối với thửa đất số 138, tờ bản đồ số 21:

Ngày 15/8/2023, ông Phan Đình H nộp hồ sơ đề nghị cấp GCNQSD đất tại thửa đất số 138, tờ bản đồ số 21, bản đồ đo vẽ năm 2016.

Theo bản đồ đo vẽ năm 1986 thuộc thửa đất số 132, diện tích 360.000m^2, tờ bản đồ địa chính số 01.

Theo bản đồ đo vẽ năm 1996 (NĐ 64/CP) thuộc thửa đất số 65, diện tích 292m^2, tờ bản đồ số 29, xã T.

Qua kiểm tra sổ mục kê giao đất theo nghị định 64/CP thửa đất số 65, tờ bản đồ số 29, diện tích 292m^2, loại đất M do UB đứng tên chủ sử dụng đất.

Qua kiểm tra hồ sơ địa chính lập theo Chỉ thị 299/TTg của Thủ tướng Chính phủ thì tại sổ mục kê ruộng đất theo Chỉ thị 299/TTg thửa 132, tờ bản đồ số 01, chủ sử dụng đất: Đất chưa sử dụng.

Qua kiểm tra hồ sơ địa chính lập theo Chỉ thị 299/TTg của Thủ tướng Chính phủ thì tại sổ đăng ký ruộng đất theo Chỉ thị 299/TTg không có ai đứng tên kê khai đăng ký.

Theo Sổ Địa chính, được UBND xã T ký xác nhận ngày 30/3/1999, được Sở Địa chính tỉnh Quảng Ngãi ký duyệt ngày 20/6/1999, trang số 169, thửa đất số 65, tờ bản đồ số 29, diện tích 292.0m^2, loại đất M, tên chủ sử dụng: UB xã.

Theo xác nhận của UBND xã thì vị trí thửa đất nêu trên là đất do UBND xã quản lý tại sổ mục kê cũng như sổ địa chính. Do đó, Văn phòng Đ chi nhánh thành phố Q không có đủ điều kiện để giải quyết hồ sơ cho ông H theo quy định. Như vậy, không đủ điều kiện để cấp GCNQSD đất theo khoản 5, Điều 19 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

- Đối với thửa đất số 117, tờ bản đồ số 21:

Ngày 15/8/2023, ông Phan Đình H nộp hồ sơ đề nghị cấp GCNQSD đất tại thửa đất số 117, tờ bản đồ số 21, bản đồ đo vẽ năm 2016.

Theo bản đồ đo vẽ năm 1986 thuộc đất số 132, diện tích 360.000m^2, tờ bản đồ địa chính số 01.

Theo bản đồ đo vẽ năm 1996 (NĐ 64/CP) thuộc thửa đất số 38, diện tích 402m^2, tờ bản đồ số 29, xã T.

Qua kiểm tra sổ mục kê giao đất theo Nghị định 64/CP thửa đất số 38, tờ bản đồ số 29, diện tích 402m^2, loại đất L, do UB xã đứng tên chủ sử dụng đất.

Qua kiểm tra hồ sơ địa chính lập theo Chỉ thị 299/TTg của Thủ tướng Chính phủ thì tại sổ mục kê ruộng đất theo Chỉ thị 299/TTg thửa 132, tờ bản đồ số 01, chủ sử dụng đất: Đất chưa sử dụng.

Qua kiểm tra hồ sơ địa chính lập theo Chỉ thị 299/TTg của Thủ tướng Chính phủ thì tại sổ đăng ký ruộng đất theo Chỉ thị 299/TTg không có ai đứng tên kê khai đăng ký.

Theo xác nhận của UBND xã thì vị trí thửa đất nêu trên là đất do UBND xã quản lý tại sổ mục kê được lập năm 1999 theo nghị định 64/CP.

Đồng thời, đối chiếu bản đồ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phần còn lại phía Bắc của thành phố được UBND tỉnh Q phê duyệt tại Quyết định số 7475/QĐ-UBND ngày 07/12/2022 thì vị trí thửa đất thuộc quy hoạch đất cây xanh đô thị.

Đối chiếu bản đồ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phần còn lại của xã T và xã T, thành phố Q được UBND tỉnh Q phê duyệt tại Quyết định số 40/QĐ-UBND ngày 19/01/2021 thì vị trí thửa đất của ông H nằm ngoài quy hoạch.

Tại thông báo trả hồ sơ số 815/TB-CNTPQN ngày 18/12/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh, chi nhánh thành phố Q có sự sai sót và nhầm lẫn về thông tin bản đồ phân khu. Tuy nhiên, loại đất quy hoạch đúng là đất cây xanh đô thị.

Như vậy, Chi nhánh thành phố Q thông báo trả hồ sơ của ông Phan Đình H dựa trên kết quả xác nhận của UBND xã T.

Đồng thời, qua kiểm tra nội dung yêu cầu giải quyết vụ việc của ông Phan Đình H thì ông khởi kiện Quyết định 2631/QĐ-UBND ngày 19/3/2024 của Chủ tịch UBND thành phố Q và Quyết định 80/QĐ-UBND ngày 19/3/2024 của Chủ tịch UBND xã T. Vì vậy, Chi nhánh thành phố Q không có ý kiến gì đối với vụ án khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực đất đai nêu trên. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi xem xét, giải quyết theo quy định.

[2] Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 20/2025/HC-ST ngày 20 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Quảng Ngãi đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 1, 2 Điều 3; khoản 1 Điều 30; khoản 4 Điều 32; khoản 1 Điều 115; khoản 1, điểm a khoản 3 Điều 116; khoản 1, điểm a khoản 2 Điều 193; Điều 204; Điều 206, khoản 1 Điều 348 Luật Tố tụng hành chính; khoản 2 Điều 7, Điều 11, khoản 3 Điều 23, Điều 132, khoản 1 Điều 95, Điều 100 Luật Đất đai năm 2013; Điều 17, Điều 18, Điều 27, Điều 28, Điều 29, Điều 30, Điều 31, Điều 38, Điều 39, Điều 40 Luật Khiếu nại năm 2011; khoản 4 Điều 36 Luật Tổ chức chính quyền địa phương; các Điều 7, 10, 12, 18, 21 và Điều 22 Thông tư số 07/2013/TT-TTCP ngày 31/10/2013 của Thanh tra Chính phủ; Điều 1 Thông tư số 02/2016/TT-TTCP ngày 20/10/2016 của Thanh tra Chính phủ; Nghị định số 124/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Khiếu nại; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phan Đình H về việc yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy Quyết định số 80/QĐ-UBND ngày 19/3/2024 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T, thành phố Q về giải quyết khiếu nại của ông Phan Đình H (lần đầu).

- Hủy Quyết định số 2631/QĐ-UBND ngày 08/7/2024 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Q về giải quyết khiếu nại lần hai của ông Phan Đình H.

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

[3] Kháng cáo:

Ngày 29-8-2025, người khởi kiện ông Phan Đình H có Đơn kháng cáo đối với bản án sơ thẩm. Nêu lý do kháng cáo là Toà án cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng, không xem xét toàn diện các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đề nghị huỷ bản án sơ thẩm để xét xử sơ thẩm lại.

[4] Tại phiên toà phúc thẩm:

Người khởi kiện ông Phan Đình H giữ nguyên nội dung Đơn kháng cáo; đề nghị huỷ bản án sơ thẩm để xét xử sơ thẩm lại.

Ý kiến của đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng:

Về tố tụng: việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, của Hội đồng xét xử và các bên đương sự đều được đảm bảo, phù hợp với các quy định của pháp luật. Đây là phiên toà lần thứ nhất, người kháng cáo có mặt và đề nghị Toà án tiến hành xét xử, nên phiên toà được tiếp tục xét xử là bảo đảm. Xem xét kháng cáo của người khởi kiện thì thấy không có cơ sở để chấp nhận, nên đề nghị bác kháng cáo, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Theo đơn khởi kiện ngày 25/7/2024 và đơn khởi kiện sửa đổi bổ sung ngày 28/10/2024, ông Phan Đình H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: hủy Quyết định số 80/QĐ-UBND ngày 19/3/2024 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T, thành phố Q về giải quyết khiếu nại của ông Phan Đình H (lần đầu); hủy Quyết định số 2631/QĐ-UBND ngày 08/7/2024 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Q về giải quyết khiếu nại lần hai của ông Phan Đình H. Sau khi có Bản án sơ thẩm, người khởi kiện kháng cáo.

Tại phiên toà phúc thẩm lần thứ nhất, người kháng cáo có mặt, bên người bị kiện có đơn xin xét xử vắng mặt; người kháng cáo đề nghị tiến hành xét xử, không hoãn phiên toà làm kéo dài vụ việc. Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất tiến hành phiên toà phúc thẩm.

[2] Xem xét quá trình giải quyết khiếu nại:

Ông Phan Đình H không đồng ý với việc xác nhận của UBND xã T đối với 02 hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 138 và thửa đất số 117, cùng tờ bản đồ số 21, xã T nên ngày 27/12/2023 ông gửi đơn khiếu nại đến Chủ tịch UBND xã T.

Ngày 08/01/2024, Chủ tịch UBND xã T ban hành Thông báo số 03/TB-UBND về việc thụ lý giải quyết khiếu nại lần đầu của ông Phan Đình H, đến ngày 29/02/2024 ban hành Báo cáo số 01/BC-TXM về kết quả xác minh nội dung khiếu

nại. Ngày 19/3/2024, Chủ tịch UBND xã T ban hành Quyết định số 80/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại lần đầu của ông Phan Đình H theo thẩm quyền.

Không đồng ý với Quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T, ngày 26/3/2024 ông Phan Đình H khiếu nại lần hai đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Q.

Ngày 23/4/2024, Chủ tịch UBND thành phố Q ban hành Quyết định số 1523/QĐ-UBND về việc thụ lý và xác minh nội dung khiếu nại lần hai của ông Phan Đình H. Ngày 30/5/2024, Thanh tra thành phố ban hành Báo cáo số 48/BC-TTr về kết quả xác minh nội dung khiếu nại lần hai của ông Phan Đình H. Sau khi đơn khiếu nại được thụ lý, Tổ xác minh nội dung khiếu nại đã tiến hành thẩm tra, xác minh, báo cáo nội dung xác minh và tổ chức đối thoại với người khiếu nại nhưng không thành. Do đó, Chủ tịch UBND thành phố Q ban hành Quyết định giải quyết nại số 2631/QĐ-UBND ngày 08/7/2024 là đúng thẩm quyền, trình tự, thủ tục được quy định tại các Điều 38, 39, 40 Luật Khiếu nại năm 2011; Thông tư số 07/2013/TT-TTCP ngày 31/10/2013 của Thanh tra Chính phủ; Thông tư số 02/2016/TT-TTCP ngày 20/10/2016 của Thanh tra Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 07/2013/TT-TTCP ngày 31/10/2013; Nghị định số 124/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Khiếu nại.

[3] Xét tính hợp pháp và có căn cứ của các Quyết định hành chính bị khởi kiện:

Ngày 15/08/2023, ông Phan Đình H có đơn đăng ký 02 hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 138 và thửa đất số 117, cùng tờ bản đồ số 21, xóm K, thôn T, xã T, thành phố Q. Đến ngày 18/12/2023, ông bị trả hồ sơ vì lý do UBND xã xác nhận UBND xã T đứng tên Chủ sử dụng đất. Nội dung xác nhận của Ủy ban nhân dân xã T cùng vào ngày 31/10/2023 về nguồn gốc sử dụng đất tại Mục II.2 Đơn đăng ký cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 15/8/2023 của ông Phan Đình H là: *"Theo bản đồ 64/CP (1996) thuộc thửa đất số 65, diện tích 292m^2, tờ bản đồ số 29,* xã T*, chủ sử dụng đất ghi UB xã, loại đất M. Theo sổ địa chính đất UBND quản lý tại trang 169 đối với thửa đất số 138 và theo hồ sơ địa chính năm 1996 (NĐ 64/CP) thuộc thửa đất số 38, tờ bản đồ số 29, diện tích 402m^2, loại đất L do* Ủy ban nhân dân xã T *đứng tên chủ sử dụng đất ..."*

[3.1] Về hồ sơ địa chính:

Đối với thửa đất số 138, tờ bản đồ số 21:

Theo hồ sơ địa chính thực hiện theo Chỉ thị 299/TTg của Thủ tướng Chính phủ thuộc đất số 132, diện tích 360.000m^2, tờ bản đồ địa chính số 01, loại đất Núi đá, chủ sử dụng đất: Đất chưa phân phối sử dụng. Theo hồ sơ địa chính thực hiện Nghị định 64/CP của Chính phủ thuộc thửa đất số 65, diện tích 292m^2, tờ bản đồ số 29 (bản đồ năm 1999), xã T, thành phố Q, loại đất M (sổ địa chính trang số 169), ghi tên chủ sử dụng đất: UB xã của Sổ Địa chính xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi, đã được UBND xã T ký xác nhận ngày 30/3/1999 và được Giám đốc Sở Địa chính tỉnh Q ký duyệt ngày 20/6/1999. Theo bản đồ đo đạc năm 2016 là thửa đất số 138, tờ bản đồ số 21, diện tích 379,1m^2, loại đất CLN.

Đối với thửa đất số 117, tờ bản đồ số 21:

Theo hồ sơ địa chính thực hiện theo Chỉ thị 299/TTg của Thủ tướng Chính phủ thuộc đất số 132, diện tích 360.000m^2, tờ bản đồ địa chính số 01, loại đất Núi đá, chủ sử dụng đất: Đất chưa phân phối sử dụng. Theo hồ sơ địa chính thực hiện Nghị định 64/CP của Chính phủ thuộc thửa đất số 38, diện tích 402m^2, tờ bản đồ số 29, xã T, thành phố Q, loại đất L (Sổ mục kê quyển 4, trang số 157) tên chủ sử dụng đất ghi: UB xã của Sổ Mục kê đất, quyển số 04 xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi, đã được UBND xã T ký xác nhận ngày 30/3/1999 và được Giám đốc Sở Địa chính tỉnh Q ký duyệt ngày 20/6/1999. Theo bản đồ đo đạc năm 2016 là thửa đất số 117, tờ bản đồ số 21, diện tích 499,9m^2, loại đất CLN.

[3.2] UBND xã T cung cấp thông tin ngày 14/5/2025 thể hiện: trên thửa đất số 117, tờ bản đồ số 21, xã T tại thời điểm hiện trạng hiện nay có một phần nhà cấp 4 do vợ chồng ông Phan Đình H đang quản lý, sử dụng. Ngôi nhà của ông H được xây dựng theo hiện trạng hiện nay nằm trên 02 thửa đất là thửa đất số 191 và 117 cùng tờ bản đồ số 21 (bản đồ đo đạc năm 2016). Thửa đất số 190, tờ bản đồ số 21 hiện nay đã được ông H bán cho người khác. Đối với thời điểm xây dựng các ngôi nhà không xác định được vì ông H không có đơn xin phép xây dựng nhà. Việc ông H xây dựng nhà trên một phần thửa đất số 117 (loại đất LUC) là không đúng mục đích sử dụng đất và không được chính quyền địa phương cho phép xây dựng. Đồng thời, thửa đất số 117 do UBND xã đứng tên chủ sử dụng đất trong Sổ mục kê. Do đó, ông H xây dựng nhà trên một phần thửa đất số 117 là trái pháp luật. Vì vậy, UBND xã xác nhận vào đơn đăng ký đề nghị cấp Giấy lần đầu của ông H ngày 31/10/2023 là đúng quy định.

Thửa đất mà ông H được cấp GCNQSDĐ là thửa đất số 47, tờ bản đồ số 29, diện tích 392m^2, loại đất T (theo bản đồ năm 1999), nay được tách thành 02 thửa gồm thửa đất số 190, tờ bản đồ số 21, diện tích 207,6m^2 và thửa đất số 191, tờ bản đồ số 21, diện tích 194,6m^2 là thửa đất ông H đang ở hiện nay. Thửa đất số 190 và 191 được tách ra từ thửa đất số 47 nằm liền kề với thửa đất số 117 cùng tờ bản đồ số 21, xã T. Việc ông H cho rằng UBND xã chỉ đất cho ông để làm nhà bao

gồm cả thửa đất số 117 (loại đất LUC) do Ủy ban nhân dân xã đứng tên nên trình bày nêu trên của ông H là không có căn cứ. Tại đơn xác nhận của ông Phan Đình H, Ủy ban nhân dân xã đã xác nhận đầy đủ theo quy định pháp luật.

[3.3] Mặt khác, tại các Sổ đăng ký đất đai, Sổ mục kê đất không thể hiện việc đăng ký, kê khai quyền sử dụng thửa đất số 138 và thửa đất số 117, cùng tờ bản đồ số 21, xã T của ông Phan Đình H. Đối với 02 thửa đất nêu trên theo tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ, sổ mục kê, sổ địa chính thực hiện theo Nghị định 64/CP đều thể hiện đất do UBND xã T quản lý nên việc xác nhận của UBND xã T về nguồn gốc 02 thửa đất tại đơn xin đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Phan Đình H là đúng theo Hồ sơ địa chính quản lý đất đai tại địa phương, đúng quy định của pháp luật. Trong trường hợp này, UBND xã không thể xác nhận thông tin khác với hồ sơ địa chính.

[3.4] Như vậy, ông Phan Đình H không đăng ký kê khai quyền sử dụng đối với thửa đất số 138 và thửa đất số 117, cùng tờ bản đồ số 21, xã T; không có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 18 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. Tại thời điểm ông Phan Đình H có đơn đăng ký cấp GCNQSDĐ đối với 02 thửa đất số 138 và số 117, UBND xã T đã căn cứ *theo hồ sơ địa chính* để xác nhận về nguồn gốc sử dụng đất là hoàn toàn không trái với quy định và đảm bảo tính pháp lý, đúng thủ tục theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 70 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

Do đó, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T giải quyết khiếu nại lần đầu tại Quyết định số 80/QĐ-UBND ngày 19/3/2024 bác khiếu nại của ông Phan Đình H là có căn cứ nên Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Q giải quyết khiếu nại lần hai tại Quyết định số 2631/QĐ-UBND ngày 08/7/2024 công nhận và giữ nguyên Quyết định số 80/QĐ-UBND ngày 19/3/2024 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T là đúng với quy định pháp luật.

[4] Từ những phân tích nêu trên, xét thấy Bản án sơ thẩm đã nhận định rõ và quyết định hợp lý, có căn cứ, Hội đồng xét xử phúc thẩm bác kháng cáo và giữ nguyên quyết định của bản án hành chính sơ thẩm.

Án phí hành chính phúc thẩm ông Phan Đình H phải chịu là 300.000đ

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Bác kháng cáo của người khởi kiện ông Phan Đình H, giữ nguyên quyết định Bản án hành chính sơ thẩm số 20/2025/HC-ST ngày 22-8-2025 của Toà án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

2. Về án phí phúc thẩm: căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Ông Phan Đình H phải chịu 300.000 (*ba trăm nghìn*) đồng án phí hành chính phúc thẩm, được khấu trừ 300.000 (*ba trăm nghìn*) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0001040 ngày 10-9-2025 của Cục Thi hành án dân sự Quảng Ngãi; ông H đã nộp đủ án phí hành chính phúc thẩm.

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

Nơi nhận:
- Vụ IV-TAND tối cao;
- Viện Công tố và KSXXPT tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Ngãi;
- VKSND tỉnh Quảng Ngãi;
- THADS tỉnh Quảng Ngãi;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, P.HCTP, LT.

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

Nguyễn Tấn Long