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: 106/2025/HC-PT
Ngày: 25/8/2025
"V/v khiếu kiện yêu cầu tuyên bố hành vi hành chính trái pháp luật"

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: ông **Phạm Tồn**

- Các Thẩm phán: ông **Trần Đức Kiên**

bà **Trần Thị Kim Liên**

- Thư ký phiên tòa: bà Phạm Thị Thu Ba **-** Thẩm tra viên, 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 tham gia phiên tòa*: ông** Lê Văn Thành **-** Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Toà án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 196/2025/TLPT-HC ngày 02 tháng 6 năm 2025 về việc "Khiếu kiện yêu cầu tuyên bố hành vi hành chính trái pháp luật". Do Bản án hành chính sơ thẩm số 09/2025/HC-ST ngày 09 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 494/2025/QĐ-PT ngày 08 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1974 và bà Phan Thị Tú N, sinh năm 1978. Địa chỉ: Số K đường T, quận H, thành phố Đà Nẵng (nay là phường H, thành phố Đà Nẵng). Có mặt

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1966; Địa chỉ: A L, phường H, thành phố Đà Nẵng). Có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện: Ông Hồ Minh K, sinh năm 1981; Luật sư Chi nhánh Đ1 - Văn phòng L4; Địa chỉ: A T, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng (nay là phường H, thành phố Đà Nẵng). Có mặt.

2. Người bị kiện: Ủy ban nhân dân quận H, thành phố Đà Nẵng. Địa chỉ: Số A đường P, quận H, thành phố Đà Nẵng (nay là phường H, thành phố Đà Nẵng). Vắng mặt.

3. Người có quyền và nghĩa vụ liên quan:

3.1 Sở Xây dựng thành phố Đ. Địa chỉ: Số B T, quận H, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.2 Công ty CP T6. Địa chỉ: Tầng E, Tòa nhà B, I T, quận H, Thành phố Đà Nẵng. Địa chỉ mới: Số H T, phường Q, quận Đ, thành phố Hà Nội. Tại Đà Nẵng: Số A N, phường P, quận H, thành phố Đà Nẵng (nay là phường H, thành phố Đà Nẵng). Vắng mặt.

3.3 Ban Quản trị chung cư Nguyễn Tri P. Địa chỉ: Số A đường L, quận H, thành phố Đà Nẵng (nay là phường H, thành phố Đà Nẵng). Vắng mặt.

3.4 Ông Đặng Đức L, sinh năm 1949 và bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1951. Địa chỉ: Số B M, tổ B, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng (nay là phường H, thành phố Đà Nẵng). Vắng mặt.

3.5 Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ. Địa chỉ: Số B T, quận H, thành phố Đà Nẵng (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đ). Vắng mặt.

3.6 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận H (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ). Địa chỉ: Số B T, phường P, quận H, thành phố Đà Nẵng (nay là phường H, thành phố Đà Nẵng). Vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại Đơn khởi kiện, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa hôm nay, người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện trình bày:*

Ngày 15/5/2024 vợ chồng tôi là ông Nguyễn Văn T1 và bà Phan Thị Tú N có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T2 và bà Ngô Thị L2 01 thửa đất tại số 450, tờ bản đồ số 17, tại địa chỉ: tổ A phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng (Giấy chứng nhận số CH635582 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp ngày 15/3/2017). Do ngôi nhà đã xuống cấp và có nhu cầu xây dựng để gia đình chuyển về ở nên chúng tôi đã nộp hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng đối với thửa đất trên tại Ủy ban nhân dân quận H. Tuy nhiên ngày 02/8/2024 Ủy ban nhân dân quận H có Công văn số 2458/UBND-PQLĐT về việc trả lời đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng của tôi và trả lại toàn bộ hồ sơ.

Vợ chồng ông T1, bà N nhận chuyển nhượng nhà đất tại thửa đất số 450, tờ bản đồ số 17, tại địa chỉ: tổ A phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng hợp pháp và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép, trên giấy chứng nhận có sơ đồ lối đi ra đường công cộng và thực tế trước nhà có đường kiệt ra đường T. Việc UBND quận H cho rằng lối đi của gia đình tôi mở vào dự án Khu chung cư thu nhập thấp tại Khu dân cư số 02 N được UBND thành phố phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng nên không được cấp giấy phép xây dựng là không có cơ sở, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp đến quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở của ông bà.

Nay tôi làm đơn này đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng tuyên bố hành vi không cấp giấy phép xây dựng cho ông Nguyễn Văn T3 và bà Phan Thị Tú N tại thửa đất số 450, tờ bản đồ số 17, tại địa chỉ: tổ A phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng của Ủy ban nhân dân quận H là trái pháp luật và buộc chấm dứt hành vi trái pháp luật này.

** Người bị kiện là Ủy ban nhân dân quận H, thành phố Đà Nẵng trong quá trình tố tụng trình bày:*

Đối với việc không cấp phép xây dựng cho ông Nguyễn Văn T1 và bà Phan Thị Tú N tại thửa đất số 450, tờ bản đồ số 17, địa chỉ: tổ A phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng:

UBND quận đã căn cứ vào các cơ sở pháp lý: Điều 90, 91, 93, 95 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 6 năm 2014; Điều 89 Quy định chung về cấp GPXD tại Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng; Điểm a Khoản 1 Điều 39 Luật số 40/2019/QH14 ngày 13/6/2019; Nghị định số 53/2017/NĐ-CP ngày Ò8 tháng 5 năm 2017 của Chính phủ quy định các loại giấy tờ hợp pháp về đất đai để cấp giấy phép xây dựng; Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng; Quyết định 63/2023/QĐ- UBND ngày 28/12/2023 của UBND thành phố về Ban hành quy chế quản lý kiến trúc thành phố Đà Nẵng; Công văn số 5129/SXD-CPXD ngày 11/7/2023 của Sở Xây dựng thành phố Đ.

Về thẩm quyền, trình tự, thủ tục, tiến độ thời gian cấp Giấy phép xây dựng, đảm bảo theo quy định tại điểm 1, phần III về cấp giấy phép xây dựng mới đối với công trình nhà ở riêng lẻ tại đô thị được quy định cụ thể tại Quyết định số 1404/QĐ-UBND ngày 04/7/2023 của UBND thành phố Đ về công bố thủ tục hành chính Lĩnh vực Xây dựng thuộc thẩm quyền giải quyết của UBND quận, huyện, phường, xã trên địa bàn thành phố Đà Nẵng; cụ thể:

Về trình tự thực hiện: ngày 16/7/2024, ông T1 nộp hồ sơ xin cấp GPXD tại Tổ một cửa quận H. Qua nghiên cứu hồ sơ và các nội dung tại Công văn số 5129/SXD-CPXD ngày 11/7/2023 của Sở Xây dựng thành phố Đ, UBND quận H đã ban hành Công văn số 2457/UBND-PQLĐT ngày 02/8/2024 báo cáo vướng mắc gửi UBND thành phố Đ và Công văn số 2458/UBND-PQLĐT ngày 02/8/2024 v/v trả lời đề nghị cấp phép xây dựng của công dân. Ngày 07/8/2024, ông T1 nhận lại toàn bộ hồ sơ tại Bộ phận Tiếp nhận và Trả kết quả hồ sơ quận.

Về thành phần hồ sơ gồm có: Đơn đề nghị cấp Giấy phép xây dựng; Bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 635582 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp ngày 15/3/2017; Bản vẽ hồ sơ xin phép xây dựng và các giấy tờ có liên quan; Bản cam kết về xây dựng.

Đề nghị của UBND quận H:

Về trình tự giải quyết thủ tục: UBND quận H tuân thủ trình tự, thủ tục giải quyết và tiến độ thời gian giải quyết thủ tục hành chính theo quy định của pháp luật. Căn cứ theo nội dung hướng dẫn của Sở Xây dựng thành phố Đ tại Công văn số 5129/SXD-CPXD ngày 11/7/2023 cụ thể như sau: Qua tổng hợp đánh giá, Sở Xây dựng xét thấy thửa đất số 450 nêu trên sau khi tách ra từ thửa đất số 144 thì không có lối đi, lối đi hiện nay mở vào dự án Khu chung cư thu nhập thấp tại Khu dân cư S N đã được UBND thành phố phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tại Quyết định

số 3890/QĐ-UBND ngày 26/5/2009. Ngày 01/9/2009 UBND thành phố ban hành Quyết định số 6723/QĐ-UBND về việc thu hồi giao cho Công ty cổ phần Đ2 sử dụng để đầu tư xây dựng Khu chung cư thu nhập thấp tại Khu dân cư S N. Như vậy, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thửa đất 450 nêu trên là không phù hợp với quy hoạch tại khu vực... Căn cứ khoản 1 Điều 91 Luật Xây dựng được sửa đổi bổ sung tại điểm a Khoản 1 Điều 39 Luật số 40/2019/QH14 thì điều kiện cấp phép xây dựng đối với công trình trong đô thị "Phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt"... Qua tổng hợp đánh giá, Sở Xây dựng xét thấy việc đề nghị xây dựng nhà ở riêng lẻ tại thửa đất số 450 tờ bản đồ số 17 tại phường H, quận H, không đảm bảo điều kiện để được cấp phép xây dựng theo quy định. Từ các nội dung trên, UBND quận H không có cơ sở để cấp phép xây dựng cho hộ ông Nguyễn Văn T1 theo quy định.

Bên cạnh đó, UBND quận đã có văn bản số 2457/UBND-PQLĐT ngày 02/8/2024 báo cáo UBND thành phố Đ chỉ đạo các sở ngành có liên quan làm rõ về việc cấp Giấy chứng nhận và hướng xử lý đối với thửa đất tại địa chỉ trên để UBND quận có cơ sở giải quyết việc cấp phép xây dựng cho công dân.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận H trình bày:*

Qua kiểm tra, nghiên cứu các tài liệu có liên quan đến nội dung khởi kiện nói trên và kiểm tra cơ sở dữ liệu hiện có tại đơn vị về thửa đất số 450, tờ bản đồ số 17 tại địa chỉ Tổ A, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận H có ý kiến như sau:

Về nguồn gốc và quá trình biến động của thửa đất:

Thửa đất số 450, tờ bản đồ 17 phường H có nguồn gốc được tách ra từ thửa 144, tờ bản đồ số 17, phường H, Giấy chứng nhận số 3401111049 do UBND thành phố cấp ngày 22/11/1999 cấp cho thửa đất số 144, tờ bản đồ số 17 phường H do ông Đặng Đức L và bà Nguyễn Thị L1 đứng chủ sở hữu với diện tích 170,6m^2 đất ở. Ngày 23/02/2011, ông Nguyễn Đức L3 và bà Nguyễn Thị L1 chuyển nhượng một phần diện tích là 60m^2 đất ở cho ông Lê Văn B và bà Nguyễn Thị Thu N1 và đã được Phòng Tài nguyên và Môi trường quận H đăng ký biến động sang tên ngày 11/3/2011. Ngày 21/3/2011, ông Lê Văn B và bà Nguyễn Thị Thu N1 được UBND quận H cấp Giấy chứng nhận số BE 431210 cho thửa đất 450, tờ bản đồ 17 phường H. Ngày 01/8/2012, ông Lê Văn B và bà Nguyễn Thị Thu N1 chuyển nhượng toàn bộ nhà đất tại thửa đất số 450, tờ bản đồ 17 cho ông Lê Hoàng N2 và bà Hoàng Thị Thanh H. Ngày 15/3/2017, ông Lê Hoàng N2 và bà Hoàng Thị Thanh H được cấp đổi Giấy chứng nhận số CH 635582 do Sở T cấp. Sau đó, tại Giấy chứng nhận CH 635582 này, ngày 26/4/2017, ông Lê Hoàng N2 và bà Hoàng Thị Thanh H chuyển nhượng cho ông Lương Đặng Quang H1 và Vũ Thành S. Ngày 23/6/2017, ông Lương Đặng Quang H1 và Vũ Thành S chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đặng Thành N3 và bà Vũ Thị Thanh T4. Ngày 09/8/2018 ông Nguyễn Đặng Thành N3 và bà Vũ Thị Thanh T4 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thu N4 và đã được Chi

nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại quận H đăng ký biến động sang tên. Ngày 02/02/2021 bà Nguyễn Thị Huyền T5 có nộp hồ sơ đề nghị Chi nhánh thực hiện thủ tục đăng ký biến động sang tên cho bà theo Hợp đồng công chứng số 1189 do Văn phòng C lập ngày 01/02/2021 giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Thu N4 và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Huyền T5. Tuy nhiên trong quá trình kiểm tra cơ sở dữ liệu địa chính, chi nhánh phát hiện thửa đất 450, tờ bản đồ 17 phường Hòa Cường B1 không có lối đi nên chưa thực hiện việc đăng ký biến động sang tên về chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với Giấy chứng nhận nêu trên cho bà Nguyễn Thị Huyền T5.

Vì vậy, bà Nguyễn Thị Huyền T5 đã khởi kiện ra Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng yêu cầu Tòa án giải quyết: "Tuyên bố hành vi không thực hiện chỉnh lý biến động sang tên cho bà Nguyễn Thị Huyền T5 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành CH 635582, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CTsl29320 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp ngày 15/3/2017 cho ông Lê Hoàng N2 và bà Hoàng Thị Thanh H của Văn phòng Đ ký đất đai thành phố là trái pháp luật".

Tại Bản án số 13/2022/HC-ST ngày 12/7/2022, Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng đã tuyên xử: "Tuyên bố hành vi không thực hiện chỉnh lý biến động sang tên cho bà Nguyễn Thị Huyền T5 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành CH 635582, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CTsl 129320 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp ngày 15/3/2017 cho ông Lê Hoàng N2 và bà Hoàng Thị Thanh H của Văn phòng Đ là trái pháp luật và buộc chấm dứt hành vi trái pháp luật này".

Thực hiện nội dung Bản án nêu trên, Chi nhánh Văn phòng Đ tại quận H đã thực hiện việc đăng ký biến động chuyển quyền cho bà Nguyễn Thị Huyền T5 ngày 30/8/2022. Ngày 27/12/2022, bà Nguyễn Thị Huyền T5 tặng cho ông Nguyễn Văn T2 và bà Ngô Thị L2 theo Hợp đồng công chứng số 12637 tại Văn phòng C và đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại quận H đăng ký chỉnh lý biến động sang tên ngày 05/01/2023. Tiếp đến, ngày 06/5/2024, ông Nguyễn Văn T2 và bà Ngô Thị L2 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T1 và bà Phan Thị Tú N theo Hợp đồng công chứng số 3631 tại Văn phòng C và đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại quận H đăng ký chỉnh lý biến động sang tên ngày 15/5/2024.

Về quan điểm: căn cứ vào Bản án số 13/2022/HC-ST ngày 12/7/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng đã có hiệu lực thi hành đồng thời căn cứ vào toàn bộ tài liêu chứng cứ có liên quan, kính đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử theo quy định của pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là B2 quản trị nhà chung cư Nguyễn Tri P trong quá trình tố tụng trình bày:*

Căn cứ quyết định 3890/QĐ-UBND ngày 26/05/2009 của UBND thành phố Đ "quyết định về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu chung cư thu nhập thấp tại Khu dân cư S N", Nhà chung cư Nguyễn Tri P có diện tích 3,672m^2,

đường lưu thông nội bộ (phía đông khu nhà) là phần đất trong diện tích 3,672m^2 nêu trên.

Căn cứ các giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sờ hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất của các hộ dân, Nhà chung cư Nguyễn Tri P có vị trí tại thửa đất số 462, tờ bản đồ số 17, diện tích 3.672m^2, khi các hộ chủ sở hữu sang tên đều phải đóng các loại thuế, phí cho tổng diện tích sử dụng đất là 3,672m^2 này.

Đường lưu thông nội bộ (phía đông) nhà chung cư là phần đất trong diện tích 3.672m^2 nêu trên, là của toàn thể cư dân Nhà chung cư, là lối đi lại cho 147 hộ cư dân ra vào nhà, đồng thời là lối thoát hiểm, ứng phó sự cố khẩn cấp.

Về yêu cầu ghi ý kiến của mình về việc giải quyết vụ án, chúng tôi trả lời như sau: Không đồng ý cho các hộ dân bên ngoài nhà chung cư sử dụng lối đi nội bộ Nhà chung cư.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Sở Xây dựng thành phố Đ ***trong quá trình tố tụng trình bày:***

Liên quan đến việc cấp giấy phép xây dựng, Sở Xây dựng đã có ý kiến tại Công văn số 5129/SXD-CPXD ngày 11/7/2023 về việc cấp phép xây dựng của ông Nguyễn Văn T2 và bà Ngô Thị Lệ .

Theo đó, Sở Xây dựng nhận Công văn số 1170/UBND-PQLĐT ngày 28/4/2023 của UBND quận H về việc cấp phép xây dựng của ông Nguyễn Văn T2 và bà Ngô Thị L2 (gọi tắt là chủ đầu tư), theo đó UBND quận H đề nghị Sở Xây dựng hướng dẫn về cấp phép xây dựng tại thửa đất số 450, tờ bản đồ số 17, tổ A, phường H, quận H.

Qua kiểm tra, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

Qua tổng hợp đánh giá, Sở Xây dựng xét thấy thửa đất số 450 nêu trên sau khi tách ra từ thửa đất số 144 thì không có lối đi, lối đi hiện nay mở vào dự án Khu chung cư thu nhập thấp tại Khu dân cư S N được UBND thành phố phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tại Quyết định số 3890/QĐ. UBND ngày 26/5/2009. Ngày 01/9/2009 UBND thành phố ban hành Quyết định số 6723/QĐ-UBND về việc thu hồi, giao cho Công ty cổ phần Đ2 sử dụng để đầu tư xây dựng Khu chung cư thu nhập thấp tại Khu dân cư S N. Như vậy với việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thửa đất số 450 nêu trên là không phù hợp với quy hoạch tại khu vực. Sở Xây dựng đề nghị Sở T, UBND quận H kiểm tra rà soát và báo cáo UBND thành phố đề xuất quan điểm và hướng xử lý đối với việc tách thửa và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên, để UBND thành phố xem xét, quyết định.

Căn cứ khoản 1 Điều 91 Luật Xây dựng được sửa đổi, bổ sung tại điểm a khoản 1 Điều 39 Luật số 40/2019/QH14, thì điều kiện cấp phép xây dựng đối với công trình trong đô thị "Phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt…". Sở Xây dựng xét thấy việc đề nghị xây dựng nhà ở riêng lẻ tại thửa đất số 450, tờ bản đồ số 17 tại phường H, quận H, không đảm bảo điều kiện để được cấp phép xây dựng theo quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông** Đặng Đức L **trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa trình bày:

Nhà đất của tôi đã 13 năm chuyển nhượng hợp pháp (ngày 20/11/2011). Tới nay tài liệu chứng cứ mới không có gì, tôi không có ý kiến gì đối với các yêu cầu của người khởi kiện. Và tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 05/12/2024 ông Đặng Đức L trình bày ý kiến thời điểm ông được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 450, tờ bản đồ số 17 tổ A phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện có duy nhất 01 con đường là đường M. Tại phiên tòa ông L cho rằng phía sau thửa đất của ông mà hiện nay đã tách cho ông T1, bà N có lối đi mà người dân đang sử dụng.

- Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 09/2025/HC-ST ngày 09 tháng 4 năm 2025, Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng đã quyết định:

Căn cứ vào quy định tại điểm a khoản 2 Điều 193 Luật Tố tụng hành chính,

Căn cứ vào khoản 2 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/ƯBTVQH14 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

Không chấp nhận Đơn khởi kiện của ông Nguyễn Văn T1 và bà Phan Thị Tú N.

Xử: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T1 và bà Phan Thị Tú N đối với UBND quận H, thành phố Đà Nẵng về việc tuyên bố hành vi không cấp giấy phép xây dựng cho ông Nguyễn Văn T1 và bà Phan Thị Tú N tại thửa đất số 450, tờ bản đồ số 17, tại địa chỉ: Tổ A phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng của Ủy ban nhân dân quận H là trái pháp luật và buộc chấm dứt hành vi trái pháp luật này.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí, chi phí thẩm định, quyền kháng cáo và quyền, nghĩa vụ thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 21/4/2025, người khởi kiện là vợ chồng Nguyễn Văn T1 và bà Phan Thị Tú N kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm, bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn T1 và bà Phan Thị Tú N giữ nguyên nội dung kháng cáo: Đề nghị HĐXX sửa bản án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông T1, bà N. Tuyên bố hành vi không cấp giấy phép xây dựng cho ông Nguyễn Văn T1 và bà Phan Thị Tú N tại thửa đất số 450, tờ bản đồ số 17, tại địa chỉ: Tổ A phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng của Ủy ban nhân dân quận H là trái pháp luật và buộc chấm dứt hành vi trái pháp luật này.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện ông Hồ Minh K đề nghị HĐXX cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của người khởi kiện. Sửa bản án hành chính sơ thẩm của Toà án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng cho rằng, về phần thủ tục tố tụng ở giai đoạn xét xử phúc thẩm đảm bảo đúng quy định pháp luật, đề nghị

Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của người khởi kiện. Giữ nguyên bản án hành chính sơ thẩm của Toà án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên toà, kết quả việc tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1]. Do có nhu cầu xây dựng về nhà ở nên ông Nguyễn Văn T1, bà Phan Thị Tú N đã nộp hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng đối với thửa đất số 450, tờ bản đồ số 17, tại địa chỉ: tổ A phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng. Ngày 02/8/2024 Ủy ban nhân dân quận H ban hành Công văn số 2458/UBND-PQLĐT về việc trả lời đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng của ông T1, bà N và trả lại toàn bộ hồ sơ. Ông T1, bà N không đồng ý và khởi kiện đề nghị Toà án tuyên bố hành vi không cấp giấy phép xây dựng của UBND quận H, thành phố Đà Nẵng cho ông Nguyễn Văn T1 và bà Phan Thị Tú N tại thửa đất số 450, tờ bản đồ số 17, địa chỉ: tổ A phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng là trái pháp luật và buộc chấm dứt hành vi trái pháp luật này.

[2]. Xét kháng cáo của người khởi kiện ông Nguyễn Văn T1 và bà Phan Thị Tú N thấy:

[2.1]. Thửa đất số 450, tờ bản đố số 17 (sau đây gọi là thửa 450) tại phường H có nguồn gốc được tách ra từ thửa đất số 144, tờ bản đồ số 17, tại phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng do ông Nguyễn Đức L3 và bà Nguyễn Thị L1 đứng tên chủ sở hữu. Thửa đất 450 sau đó đã được chuyển nhượng nhiều lần, sang tên cho nhiều người và vợ chồng ông T1, bà N là người nhận chuyển nhượng lại từ ông Nguyễn Văn T2, bà Ngô Thị L2, được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại quận H đăng ký chỉnh lý biến động sang tên ngày 15/5/2024.

Tại Công văn số 5129/SXD-CPXD ngày 11/7/2023 của Sở xây dựng thành phố Đ có nội dung hướng dẫn: "... Qua tổng hợp đánh giá, Sở xây dựng xét thấy sau khi tách ra từ thửa đất số 144 thì thửa đất 450 không có lối đi. Lối đi hiện nay mở vào dự án Khu chung cư thu nhập thấp tại khu dân cư số 02 N đã được UBND thành phố phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tại Quyết định số 3890/QĐ-UBND ngày 26/5/2009. Ngày 01/9/2009 UBND thành phố ban hành Quyết định số 6723/QĐ-UBND về việc thu hồi giao cho Công ty Cổ phần Đ2 sử dụng để đầu tư xây dựng khu chung cư thu nhập thấp tại khu dân cư số 02 N. Như vậy, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thửa đất 450 nêu trên là không phù hợp với quy hoạch tại khu vực... Căn cứ khoản 1 Điều 91 Luật Xây dựng được sửa đổi bổ sung tại điểm a Khoản 1 Điều 39 Luật số 40/2019/QH14 thì điều kiện cấp phép xây dựng đối với công trình trong đô thị "Phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt"... Qua tổng hợp đánh giá, Sở Xây dựng xét thấy việc đề nghị xây dựng nhà ở riêng lẻ tại thửa đất số 450 tờ bản đồ số 17 tại phường H, quận H, không đảm bảo điều kiện để được cấp phép xây dựng theo quy định".

Tại Biên bản xác minh ngày 16/12/2024 của Tòa án cấp sơ thẩm, đại diện UBND phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng cung cấp: "…Đối với con đường

phía trước của thửa đất số 450, tờ bản đồ số 17, địa chỉ tổ A, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng (đường đi ra đường T) hiện nay là đường đi nội bộ của Khu dân cư thu nhập thấp theo quyết định phê duyệt quy hoạch số 3890 của UBND thành phố Đ ngày 26/5/2009, về thực trạng hiện nay các hộ vẫn đi qua lại trên con đường đó". Mặt khác, quá trình giải quyết vụ án ông Đặng Đức L trình bày thời điểm ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 450 thì trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện có duy nhất một con đường là đường M, phía sau thửa đất của ông mà hiện nay đã tách cho ông T1, bà N có lối đi mà người dân đang sử dụng.

Như vậy, Giấy chứng nhận số 3401111049 do UBND thành phố cấp ngày 22/11/1999 cấp cho thửa đất số 144, tờ bản đồ số 17 phường H do ông Đặng Đức L và bà Nguyễn Thị L1 đứng chủ sở hữu với diện tích 170,6m² đất ở chỉ có lối đi ra đường M; đường quy hoạch phía sau là thuộc quyền sử dụng đất của Công ty T6 quản lý, hiện nay đã xây dựng Khu chung cư thu nhập thấp. Ông Nguyễn Văn T1, bà Phan Thị Tú N cho rằng lối đi được thể hiện trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông bà là hợp pháp, tuy nhiên lối đi trên vẫn thuộc quyền quản lý, sử dụng của Công ty T6, hiện nay đã xây dựng khu chung cư thu nhập thấp và thực tế 147 hộ dân đang sinh sống, quản lý, sử dụng. Do đó, UBND quận H, thành phố Đà Nẵng không cấp giấy phép xây dựng cho ông Nguyễn Văn T1 và bà Phan Thị Tú N đối với thửa đất 450 với lý do thửa đất không có lối đi là có căn cứ và đúng quy định pháp luật.

Từ những phân tích trên, HĐXX xét thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của người khởi kiện ông Nguyễn Văn T1 và bà Phan Thị Tú N. Chấp nhận quan điểm của đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng. Giữ nguyên bản án hành chính sơ thẩm của Toà án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật tố tụng hành chính;

[1]. Không chấp nhận kháng cáo của người khởi kiện ông Nguyễn Văn T1 và bà Phan Thị Tú N. Giữ nguyên bản án hành chính sơ thẩm số 09/2025/HC-ST ngày 09/4/2025 của Toà án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

[2]. Án phí hành chính phúc thẩm:

Áp dụng 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 sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Ông Nguyễn Văn T1 và bà Phan Thị Tú N phải chịu 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* án phí hành chính phúc thẩm được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp theo biên lai số 0004081 ngày 08/5/2025 tại Cục thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng (nay là Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng).

[3]. Những nội dung khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

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

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- Viện công tố và KSXXPT tại Đà Nẵng;
- TAND TP Đà Nẵng;
- THADS TP Đà Nẵng;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án

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

Phạm Tồn