

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TẠI ĐÀ NẴNG Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 108/2025/HC-PT

Ngày: 24-01-2025

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 ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* ông **Phùng Anh Dũng**
- *Các Thẩm phán:* ông **Võ Ngọc Thông**
ông **Nguyễn Văn Tào**

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: ông **Trần Xuân Lộc** - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

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

Ngày 24 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 424/2024/TLPT-HC ngày 13 tháng 11 năm 2024 về việc “*Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 45/2024/HC-ST ngày 13/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 07/2024/QĐ-PT ngày 19 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Người khởi kiện:** Ông **Nguyễn Văn N**, sinh năm 1988; Địa chỉ thường trú: **Số D Đường A, Khu phố D, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh**.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn N: Ông **Nguyễn Văn N1**, sinh năm 1955; Địa chỉ: **Số E Q, Tổ D, phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi**, có mặt.

- **Người bị kiện:** **Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Q**.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Hoàng Trà G** - Giám đốc **Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Q**.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Trần Trung C** - Phó Giám đốc **Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Q**, có đơn xin xét xử vắng mặt.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. **Ngân hàng Thương mại cổ phần Q**.

Địa chỉ trụ sở: Tầng A, 2 Tòa nhà S - A P, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q.**

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Đức T** - Quyền Giám đốc **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q.**

Người đại diện theo pháp luật: Bà **Trịnh Thị Thu H** - Giám đốc **Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Q - Chi nhánh thành phố Q.**

3. Ông **Nguyễn Văn N1**, sinh năm 1955;

4. Bà **Võ Thị Ngọc D**, sinh năm 1954;

Cùng địa chỉ: **Số E Q, Tổ D, phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi**, có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người kháng cáo: ông **Nguyễn Văn N2.**

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện ngày 22/01/2024, đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung của ông **Nguyễn Văn N**, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, ông **Nguyễn Văn N1** là người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện trình bày:

Nguyên thừa đất số 264, tờ bản đồ số 35 **phường N** và nhà ở trên đất có nguồn gốc do ông ngoại của ông **Nguyễn Văn N** là ông **Vũ Thành A** mua và quản lý, sử dụng trước ngày 18/12/1980, theo chính sách đất đai đăng ký có tên trên bản đồ 299/TTg và bản đồ năm 1993. Đến ngày 11/8/2005, được **UBND thị xã Q** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho ông **Vũ Thành A** đứng tên thừa đất số 257, tờ bản đồ số 02, **phường N, thị xã Q**, diện tích 770,0m²; hình thức sử dụng: Sử dụng riêng 770,0m²; mục đích sử dụng 770,0m² đất ở đô thị; thời hạn sử dụng: 770,0m² lâu dài.

Năm 2008, ông **Vũ Thành A** chuyển nhượng cho cha mẹ ông **N** là ông **Nguyễn Văn N1** và bà **Võ Thị Ngọc D**, được chỉnh lý trang 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 707499 cấp ngày 11/8/2005. Ngày 24/12/2008, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này gia đình ông **N** đem thế chấp vay tiền ngân hàng và tiền hành xây tường, nhà bao quanh ranh giới liền kề thừa đất để ở từ năm 2009.

Năm 2016, theo chủ trương, chính sách của tỉnh Quảng Ngãi tổng điều tra đo đạc lập bản đồ địa chính tỷ lệ 1/500; 1/1000; 1/2000 đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lập hồ sơ địa chính xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính tại 20 xã phường thuộc **thành phố Q**, được **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q** cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 904687 ngày 30/12/2017 cho ông **Nguyễn Văn N1** và bà **Võ Thị Ngọc D** đứng tên thừa đất số 264, tờ bản đồ số 35, **phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi**, diện tích 794,5m²; mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị; thời hạn sử dụng: Lâu dài, diện tích tăng thêm 24,5m² so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 11/8/2005 do sai số về đo đạc vì ranh giới liền kề không thay đổi, không tranh chấp. Như vậy, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q** cấp đổi ngày 30/12/2017 là đúng pháp luật, phù hợp với khoản 5 Điều 98 của Luật Đất đai năm 2013.

Tuy nhiên, do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ phải thế chấp ngân hàng nên chưa đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới cấp ngày 30/12/2017 được. Đến ngày 29/9/2023, ông **N1**, bà **D** xóa thế chấp tại **ngân hàng X** và đem

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ để đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới nhưng Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Q - Chi nhánh thành phố Q không giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 30/12/2017 mà giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khác có số vào sổ DL 848651 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Q cấp đổi lại ngày 28/9/2023. Sau khi nhận, ông N1 và bà D phát hiện Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này nội dung trang 2 tại điểm đ mục đích sử dụng ghi: *Đất ở tại đô thị 770,0m²; đất trồng cây hàng năm khác: 24,5m² và tại điểm e: Thời hạn sử dụng ghi: Đất ở tại đô thị: Lâu dài; đất trồng cây hàng năm khác: đến ngày 01/7/1964.* Đồng thời tại trang 3, sơ đồ thửa đất ghi ODT + BHK là không đúng pháp luật, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất. Bởi vì nguồn gốc đất của ông N1 và bà D là đất sử dụng ổn định, lâu dài, mục đích sử dụng: ODT được Sở Tài nguyên và Môi trường công nhận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 30/12/2017 là đúng pháp luật, diện tích tăng thêm 24,5m² do sai số đo đạc vì ranh giới liền kề không thay đổi, không tranh chấp, năm 2009 ông N1, bà D đã khai phá ranh giới liền kề của thửa đất và xây tường rào để quản lý sử dụng ổn định nhưng Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Q cho rằng diện tích đất tăng thêm 24,5m², mục đích sử dụng: đất trồng cây hàng năm khác, thời hạn sử dụng đến ngày 01/7/2064 là không đúng pháp luật.

Ngày 09/10/2023, ông N1 và bà D làm đơn đề nghị thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp lại ngày 28/9/2023 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh. Ngày 23/10/2023, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Q có Văn bản số 2583/VPĐKD-ĐKCGCN về việc trả lời đơn kiến nghị của công dân, trong văn bản này cũng đã căn cứ khoản 5 Điều 98 Luật Đất đai 2013 lại cho rằng phần diện tích tăng 24,5m² chưa xây dựng nhà ở nên công nhận loại đất BHK dẫn đến Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/12/2017 đã cấp toàn bộ phần diện tích 794,5m² loại đất ODT là không đúng với quy định pháp luật, vi phạm khoản 4, 8, 10 Điều 12 và khoản 5 Điều 98 Luật Đất đai năm 2013.

Ngày 15/12/2023, ông N1, bà D đã tặng cho quyền sử dụng thửa đất số 264, tờ bản đồ số 35 cho ông Nguyễn Văn N, được chỉnh lý tại trang 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Việc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trả lời kiến nghị nêu trên là trái pháp luật, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông N.

Nay ông Nguyễn Văn N yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành DL 848651, số vào sổ cấp GCN: VP18798 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Q cấp ngày 28/9/2023 cho ông Nguyễn Văn N1 và bà Võ Thị Ngọc D tại thửa đất số 264, tờ bản đồ số 35 phường N, diện tích 794,5m², mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị 770,0m²; đất trồng cây hàng năm khác 24,5m², đã được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Q, Chi nhánh thành phố Q chỉnh lý biến động tặng cho ông Nguyễn Văn N ngày 15/12/2023; Buộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Q thực hiện nhiệm vụ, công vụ trong lĩnh vực quản lý đất đai theo quy định của pháp luật.

* Tại Văn bản số 1657/VPĐKD-ĐKCGCN ngày 03/7/2024, người bị kiện Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q trình bày:

Nguồn gốc, quá trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 264, tờ bản đồ số 35, **phường N**:

Nguyên thửa đất của ông **Vũ Thành A** và bà **Huỳnh Thị D1** (chết) được **UBND thị xã Q** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 11/8/2005, có số vào sổ H 00136, thửa đất số 257, tờ bản đồ số 02, diện tích 770m² đất ở đô thị, **phường N**.

Năm 2008, ông **Nguyễn Văn N1** và bà **Võ Thị Ngọc D** nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu trên được chỉnh lý trên giấy chứng nhận ngày 12/12/2008.

Quá trình sử dụng đất, ông **Nguyễn Văn N1** và bà **Võ Thị Ngọc D** có kê khai cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo dự án đo đạc 20 xã, phường, được **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/12/2017, thửa đất số 264, tờ bản đồ số 35, **phường N**, diện tích 794,5m² đất ODT (tăng 24,5m² ODT so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp năm 2005).

Ngày 29/8/2023, ông **Nguyễn Văn N1** liên hệ đến **Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Q - Chi nhánh thành phố Q** để nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 30/12/2017 nêu trên. Tuy nhiên, qua kiểm tra phần diện tích tăng 24,5m² chưa xây dựng nhà ở nhưng công nhận loại đất ODT là chưa phù hợp theo quy định tại khoản 5 Điều 98 và Điều 103 Luật Đất đai năm 2013. Do đó, **Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Q - Chi nhánh thành phố Q** đề nghị cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông **Nguyễn Văn N1** với diện tích 794,5m², trong đó có 770m² ODT và 24,5m² BHK nhưng ông **N1** không thống nhất điều chỉnh.

Ngày 30/8/2023, ông **Nguyễn Văn N1** có đơn đề nghị được nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do **Sở T** cấp ngày 30/12/2017. Ngày 20/9/2023, **Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Q** tổ chức làm việc với ông **Nguyễn Văn N1**, qua trao đổi và giải thích, ông **N1** đồng ý với việc cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 264, tờ bản đồ số 35, **phường N** với diện tích là 794,5m², trong đó có 770m² ODT và 24,5m² BHK.

Trên cơ sở đó, **Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Q** đã cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông **Nguyễn Văn N1** và bà **Võ Thị Ngọc D** ngày 28/9/2023, số vào sổ VP 18798, thửa đất số 264, tờ bản đồ số 35, **phường N** với diện tích là 794,5m² (trong đó 770m² ODT và 24,5m² BHK). Sau đó, ông **Nguyễn Văn N** nhận tặng cho quyền sử dụng đất, được **Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Q - Chi nhánh thành phố Q** chỉnh lý trên giấy chứng nhận ngày 15/12/2023.

Qua kiểm tra, rà soát quá trình giải quyết hồ sơ cho thấy toàn bộ trình tự, thủ tục cấp đổi cho ông **Nguyễn Văn N1**, bà **Võ Thị Ngọc D** và đăng ký biến động chỉnh lý cho ông **Nguyễn Văn N** được giải quyết đảm bảo theo quy định của pháp luật. Do đó, việc ông **Nguyễn Văn N** yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được **Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Q** cấp cho ông **Nguyễn Văn N1**, bà **Võ Thị Ngọc D** năm 2023 tại thửa đất số 264, tờ bản đồ số 35, **phường N**; sau đó chỉnh lý giấy chứng nhận cho ông **Nguyễn Văn N** ngày 15/12/2023 là không có cơ sở.

* *Tại Văn bản số 2694/CNTPQN ngày 26/7/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Q, Chi nhánh thành phố Q trình bày:*

Ngày 11/8/2005, ông **Vũ Thành A** và bà **Huỳnh Thị D1** (chết) đã được UBND thị xã Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 257, tờ bản đồ số 02, bản đồ 1993 phường N, diện tích 770m² đất ở đô thị. Năm 2008, ông **Nguyễn Văn N1** và bà **Võ Thị Ngọc D** nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu trên được chỉnh lý trên giấy chứng nhận ngày 12/12/2008.

Ngày 30/12/2017, ông **Nguyễn Văn N1** và bà **Võ Thị Ngọc D** được Sở T cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo dự án đo đạc 20 xã, phường, số vào sổ CS10891, thửa đất số 264, tờ bản đồ số 35, phường N, diện tích 794,5m² ODT, diện tích tăng 24,5m² ODT so với Giấy chứng nhận đã cấp năm 2005, loại đất ONT. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này chưa giao cho công dân vì lý do xem xét lại loại đất đối với phần diện tích tăng thêm 24,5m².

Ngày 29/8/2023, ông **Nguyễn Văn N1** liên hệ đến Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Q - Chi nhánh thành phố Q để nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 30/12/2017.

Qua kiểm tra phần diện tích tăng 24,5m² chưa xây dựng nhà ở nhưng công nhận loại đất ODT là chưa phù hợp theo quy định tại khoản 5 Điều 98 và Điều 103 Luật Đất đai năm 2013. Do đó, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q - Chi nhánh thành phố Q đề nghị cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông **Nguyễn Văn N1** với diện tích 794,5m², trong đó có 770m² ODT và 24,5m² BHK nhưng ông N1 không thống nhất điều chỉnh.

Ngày 30/8/2023, ông **Nguyễn Văn N1** có đơn đề nghị được nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở T cấp ngày 30/12/2017. Ngày 20/9/2023, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Q tổ chức làm việc với ông **Nguyễn Văn N1**, qua trao đổi và giải thích, ông N1 đồng ý với việc cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 264, tờ bản đồ số 35 phường N với diện tích là 794,5m², trong đó có 770m² ODT và 24,5m² BHK.

Trên cơ sở đó, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Q đã cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông **Nguyễn Văn N1** và bà **Võ Thị Ngọc D** ngày 28/9/2023, số vào sổ VP 18798, thửa đất số 264, tờ bản đồ số 35, phường N với diện tích là 794,5m² (trong đó: 770m² ODT và 24,5m² BHK). Sau đó, ông **Nguyễn Văn N** được tặng cho quyền sử dụng đất, được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Q - Chi nhánh thành phố Q chỉnh lý trên giấy chứng nhận ngày 15/12/2023.

Qua kiểm tra, rà soát quá trình giải quyết hồ sơ cho thấy toàn bộ trình tự, thủ tục cấp đổi cho ông **Nguyễn Văn N1**, bà **Võ Thị Ngọc D** và đăng ký biến động chỉnh lý cho ông **Nguyễn Văn N** được giải quyết đảm bảo theo quy định của pháp luật.

** Tại Văn bản số 3587/STNMT-VPĐKĐ ngày 29/7/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q trình bày:*

Qua kiểm tra, rà soát hồ sơ, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q nhận thấy nội dung yêu cầu của Tòa án đã được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Q trình bày ý kiến và cung cấp tài liệu, chứng cứ kèm theo tại Công văn số 1657/VPĐKĐ-ĐKCGCN ngày 03/7/2024. Ngoài ra, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q không có ý kiến, tài liệu, chứng cứ nào khác.

** Tại Văn bản số 117/CV-2024 ngày 29/5/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Ngân hàng Thương mại cổ phần Q** trình bày:*

Ngân hàng Thương mại cổ phần Q cung cấp thông tin về khách hàng **Nguyễn Văn N** đang vay vốn tại **Ngân hàng Thương mại cổ phần Q - Chi nhánh Q** như sau:

Tài sản thế chấp: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL 848651; sổ vào sổ VP18798 cấp ngày 28/09/2023 do **Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Q** ký. Thửa đất số 264, tờ bản đồ số 35, **phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi**. Chủ tài sản: ông **Nguyễn Văn N** (tài sản tặng cho).

Hợp đồng thế chấp số 0036946.24.406 ký ngày 22/01/2024 giữa ông **Nguyễn Văn N** và **Ngân hàng Thương mại cổ phần Q - Chi nhánh Q** và Hợp đồng tín dụng số 104196554.24 ký ngày 22/01/2024 giữa ông **Nguyễn Văn N** và bà **Nguyễn Thị Thu H1** với **Ngân hàng Thương mại cổ phần Q - Chi nhánh Q**. Số tiền vay: 600.000.000 đồng (bằng chữ: Sáu trăm triệu đồng chẵn), thời hạn vay: 120 tháng (từ ngày 22/01/2024 đến ngày 22/01/2034). Mục đích vay vốn: bù đắp tiền vốn tự có để sửa chữa nhà tại thửa đất số 264, tờ bản đồ số 35, **phường N, Thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi**.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Nguyễn Văn N1**, bà **Võ Thị Ngọc D** trình bày:*

Ông bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông **Nguyễn Văn N**.

Tại bản án hành chính sơ thẩm số 45/2024/HC-ST ngày 13/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 30, khoản 3 Điều 32, khoản 1, điểm a khoản 2 Điều 116, Điều 157, Điều 158, khoản 1, điểm a khoản 2 Điều 193, Điều 194, Điều 204, Điều 206, khoản 1 Điều 348 Luật Tổ tụng hành chính; Điều 11, điểm c khoản 4 Điều 95, khoản 5 Điều 98, Điều 103, điểm b khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013; Điều 24, Điều 76 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 4 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; điểm b khoản 1 mục 5 Điều 1 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai; 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:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của ông **Nguyễn Văn N** về việc yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành DL 848651, sổ vào sổ cấp GCN: VP18798 do **Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Q** cấp ngày 28/9/2023 cho ông **Nguyễn Văn N1** và bà **Võ Thị Ngọc D** tại thửa đất số 264, tờ bản đồ số 35 **phường N**, diện tích 794,5m², mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị 770,0m²; đất trồng cây hàng năm khác 24,5m², đã được **Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Q, Chi nhánh thành phố Q** chỉnh lý biến động tặng cho ông **Nguyễn Văn N** ngày 15/12/2023.

- Buộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Q thực hiện nhiệm vụ, công vụ trong lĩnh vực quản lý đất đai theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí: Ông Nguyễn Văn N phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí hành chính sơ thẩm, được khấu trừ theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0003022 ngày 09/5/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi (do ông Nguyễn Văn N1 nộp thay).

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, người khởi kiện có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

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 ông Nguyễn Văn N, giữ nguyên bản án hành chính sơ thẩm số 45/2024/ HC-ST ngày 13/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q - Chi nhánh thành phố Q và bà Võ Thị Ngọc D đều vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; Ngân hàng Thương mại cổ phần Q vắng mặt lần thứ hai không có lý do. Căn cứ Điều 157, Điều 158 Luật Tố tụng hành chính, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt đương sự nêu trên.

[2] Xét nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Văn N:

[2.1] Thửa đất số 264, tờ bản đồ số 35, phường N (bản đồ năm 2016) có nguồn gốc của ông Vũ Thành A và bà Huỳnh Thị D1 (cha mẹ bà Võ Thị Ngọc D) nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn C1 và bà Bùi Thị S, theo Văn tự bán đoạn mái nhà và vườn ở ngày 17/3/1980. Quá trình quản lý, sử dụng đất, ông Vũ Thành A đăng ký, kê khai theo Chỉ thị 299/TTg của Thủ tướng Chính phủ thửa đất số 421, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.150m² trong sổ đăng ký ruộng đất quyền số 1, trang số 09, số thứ tự 14 (không thể hiện loại đất), sổ mục kê thể hiện đất T (Bút lục số 62, 63).

Ngày 11/8/2005, UBND thị xã Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Vũ Thành A và bà Huỳnh Thị D1 tại thửa đất số 257, tờ bản đồ số 02, diện tích 770m², loại đất ở đô thị, phường N.

Ngày 21/11/2008, ông Nguyễn Văn N1 và bà Võ Thị Ngọc D nhận tặng cho quyền sử dụng thửa đất nêu trên, được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Q chỉnh lý trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/12/2008.

[2.2] Ngày 29/4/2017, ông **Nguyễn Văn N1**, bà **Võ Thị Ngọc D** có đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo công trình đo đạc lập bản đồ địa chính tỷ lệ 1/500; 1/1000; 1/2000 đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lập hồ sơ địa chính xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính tại 20 xã, phường thuộc **thành phố Q**; được **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q** cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS10891, ngày 30/12/2017, thửa đất số 264, tờ bản đồ số 35, **phường N**, diện tích 794.5m², loại đất ở tại đô thị. So với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do **UBND thị xã Q** cấp cho ông **Vũ Thành A**, bà **Huỳnh Thị D1** vào ngày 11/8/2005, diện tích đất ở tại đô thị tăng là 24,5m².

Theo trình bày của người khởi kiện, diện tích tăng thêm 24,5m² so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 11/8/2005 là do ông **N1**, bà **D** đã khai phá ranh giới liền kề của thửa đất và xây tường rào để quản lý sử dụng ổn định, không tranh chấp, ranh giới liền kề thửa đất không thay đổi. Tại khoản 5 Điều 98 Luật Đất đai năm 2013 quy định: *“Trường hợp có sự chênh lệch diện tích giữa số liệu đo đạc thực tế với số liệu ghi trên giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật này hoặc Giấy chứng nhận đã cấp mà ranh giới thửa đất đang sử dụng không thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có giấy tờ về quyền sử dụng đất, không có tranh chấp với những người sử dụng đất liền kề thì khi cấp hoặc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất diện tích đất được xác định theo số liệu đo đạc thực tế. Người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích chênh lệch nhiều hơn nếu có”*. Do đó, **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q** cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS10891, ngày 30/12/2017 cho ông **Nguyễn Văn N1**, bà **Võ Thị Ngọc D** tại thửa đất số 264, tờ bản đồ số 35, **phường N** với diện tích 794,5m² là có căn cứ.

Tuy nhiên, thửa đất số 264, tờ bản đồ số 35, **phường N** (bản đồ năm 2016) có nguồn gốc của ông **Vũ Thành A** và bà **Huỳnh Thị D1** (cha mẹ bà **Võ Thị Ngọc D**) nhận chuyển nhượng của ông **Nguyễn C1** và bà **Bùi Thị S**, theo Văn tự bán đoạn mái nhà và vườn ở ngày 17/3/1980. Đến ngày 11/8/2005, **UBND thị xã Q** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông **Vũ Thành A** và bà **Huỳnh Thị D1** tại thửa đất số 257, tờ bản đồ số 02, diện tích 770m², loại đất ở đô thị. Điều 11 Luật Đất đai năm 2013 quy định: *“Việc xác định loại đất theo một trong các căn cứ sau đây: 1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đã được cấp trước ngày 10 tháng 12 năm 2009; tại khoản 5, Điều 24 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định: “Diện tích đất ở của hộ gia đình, cá nhân trong trường hợp thửa đất ở có vườn, ao đã được cấp Giấy chứng nhận trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 được xác định như sau: a) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng thửa đất có vườn, ao gắn liền với nhà ở đã được cấp Giấy chứng nhận trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì diện tích đất ở được xác định là diện tích ghi trên Giấy chứng nhận đã cấp”*. Mặt khác, theo trình bày của người bị kiện, tại thời điểm **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q** cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS10891, ngày 30/12/2017 cho ông **Nguyễn Văn N1**, bà **Võ Thị Ngọc D** đối với thửa đất số 264, tờ bản đồ số 35, **phường N**; phần diện tích tăng 24,5m² chưa được xây dựng nhà ở.

Căn cứ vào các quy định nêu trên, nhận thấy: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q** cấp ngày 30/12/2017 cho ông **Nguyễn Văn N1**, bà **Võ Thị Ngọc D** tại thửa đất số 264, tờ bản đồ số 35, **phường N**, diện tích 794,5m², loại đất ở tại đô thị; trong đó có 24,5m² đất tăng thêm so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do **UBND thị xã Q** cấp cho ông **Vũ Thành A**, bà **Huỳnh Thị D1** vào ngày 11/8/2005 là không phù hợp.

[2.3] Khi phát hiện Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q** cấp ngày 30/12/2017 cho ông **Nguyễn Văn N1**, bà **Võ Thị Ngọc D** xác định 24,5m² đất tăng tại thửa đất số 264, tờ bản đồ số 35, **phường N** là đất ở tại đô thị; ngày 20/9/2023, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh đã làm việc với ông **Nguyễn Văn N1** về việc thay đổi này. Qua trao đổi, giải thích, ông **N1** đồng ý với việc cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 264, tờ bản đồ số 35 **phường N** với diện tích là 794,5m², trong đó có 770m² đất ở tại đô thị và 24,5m² đất trồng cây hàng năm khác (bút lục 90). Trên cơ sở đó, ngày 28/9/2023, **Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Q** cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông **Nguyễn Văn N1** và bà **Võ Thị Ngọc D**, sổ vào sổ VP 18798, thửa đất số 264, tờ bản đồ số 35, **phường N**, diện tích là 794,5m² (trong đó: 770m² đất ODT và 24,5m² đất BHK).

Ngày 07/12/2023, ông **Nguyễn Văn N1**, bà **Võ Thị Ngọc D** lập hợp đồng tặng cho ông **Nguyễn Văn N** thửa đất số 264, tờ bản đồ số 35, diện tích 794,5m², mục đích sử dụng: đất ở đô thị 770m², đất trồng cây khác 24,5m². Ngày 07/12/2023, ông **Nguyễn Văn N** làm đơn đăng ký biến động đất đai đối với thửa đất trên; lý do biến động: nhận tặng cho quyền sử dụng đất 794,5m² (đất ở đô thị 770m², đất trồng cây khác 24,5m²). Ngày 15/12/2023, **Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Q - Chi nhánh thành phố Q** chỉnh lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do **Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Q** cấp ông **Nguyễn Văn N1** và bà **Võ Thị Ngọc D** ngày 28/9/2023 sang tên ông **Nguyễn Văn N**. Ngày 22/01/2024, ông **Nguyễn văn N** đã lập hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa đất số 264, tờ bản đồ số 35, **phường N**, diện tích 794,5m², mục đích sử dụng: đất ở đô thị 770m², đất trồng cây khác 24,5m² cho bên nhận thế chấp là **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q**.

Như vậy, việc **Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Q** cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông **Nguyễn Văn N1** và bà **Võ Thị Ngọc D** vào ngày 28/9/2023 tại thửa đất số 264, tờ bản đồ số 35, **phường N** với diện tích là 794,5m², trong đó có 770m² đất ODT và 24,5m² đất BHK có sự thống nhất của ông **Nguyễn Văn N1**. Quá trình nhận tặng cho, đề nghị chỉnh lý biến động, thế chấp quyền sử dụng đất; ông **Nguyễn Văn N** đều không có ý kiến gì về mục đích sử dụng đối với thửa đất trên.

[3] Từ những căn cứ và nhận định trên, Hội đồng xét xử nhận thấy: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành DL 848651, sổ vào sổ cấp GCN: VP18798 do **Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Q** cấp ngày 28/9/2023 cho ông **Nguyễn Văn N1** và bà **Võ Thị Ngọc D** tại thửa đất số 264, tờ bản đồ số 35 **phường N**, diện tích 794,5m², mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị 770,0m²; đất trồng cây hàng năm khác 24,5m², đã được **Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Q - Chi nhánh thành phố Q** chỉnh lý biến động tặng cho ông **Nguyễn Văn N** ngày 15/12/2023 là đúng thẩm quyền,

trình tự, thủ tục, nội dung theo quy định của pháp luật. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã bác yêu cầu khởi kiện của ông N là có cơ sở.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông N không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ nào mới có căn cứ để chứng minh cho nội dung kháng cáo của ông N là có cơ sở, vì vậy cần bác toàn bộ kháng cáo của ông N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng thấy phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[5] Về án phí: Ông Nguyễn Văn N phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí hành chính phúc thẩm, được khấu trừ theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0004574 ngày 30 tháng 10 năm 2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 điều 241 Luật Tổ tụng hành chính;

1. Bác toàn bộ kháng cáo của ông Nguyễn Văn N, giữ nguyên bản án hành chính sơ thẩm số 45/2024/ HC-ST ngày 13/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

Căn cứ vào khoản 1 Điều 30, khoản 3 Điều 32, khoản 1, điểm a khoản 2 Điều 116, Điều 157, Điều 158, khoản 1, điểm a khoản 2 Điều 193, Điều 194, Điều 204, Điều 206, khoản 1 Điều 348 Luật Tổ tụng hành chính; Điều 11, điểm c khoản 4 Điều 95, khoản 5 Điều 98, Điều 103, điểm b khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013; Điều 24, Điều 76 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 4 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; điểm b khoản 1 mục 5 Điều 1 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai; 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:

2. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn N về việc yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành DL 848651, số vào sổ cấp GCN: VP18798 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Q cấp ngày 28/9/2023 cho ông Nguyễn Văn N1 và bà Võ Thị Ngọc D tại thửa đất số 264, tờ bản đồ số 35 phường N, diện tích 794,5m², mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị 770,0m²; đất trồng cây hàng năm khác 24,5m², đã được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Q, Chi nhánh thành phố Q chỉnh lý biến động tặng cho ông Nguyễn Văn N ngày 15/12/2023.

- Buộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Q thực hiện nhiệm vụ, công vụ trong lĩnh vực quản lý đất đai theo quy định của pháp luật.

3. Về án phí: Ông Nguyễn Văn N phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí hành chính phúc thẩm, được khấu trừ theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0004574 ngày 30 tháng 10 năm 2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi (do ông Nguyễn Văn N1 nộp thay).

[4] Các nội dung khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5] Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án

.Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Ngãi;
- VKSND tỉnh Quảng Ngãi;
- Cục THADS tỉnh Quảng Ngãi;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

Đã ký

Phùng Anh Dũng