

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI ĐÀ NẴNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **261/2025/HC-PT**

Ngày: 26 - 5 - 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**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Ngọc Dung

Các Thẩm phán: Ông Vũ Thanh Liêm

Bà Phan Thị Vân Hương

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Minh Hoàng, Thư ký Tòa án cấp cao tại Đà Nẵng.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên
tòa:** Ông Nguyễn Xuân Thanh - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý 67/2025/TLPT-HC ngày 13 tháng 01 năm 2025 về “*Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 54/2024/HC-ST ngày 26/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1324/2025/QĐ-PT ngày 12 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Bà **Đặng Thị C**, sinh năm: 1963. Địa chỉ liên hệ: **Thôn C, xã N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi**.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Trần Văn N**, sinh năm: 1976. Địa chỉ: **Số I T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi**, có mặt.

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

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Trần Trung C1** - 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. Công ty Cổ phần A.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Vũ Thùy D** - Phó Giám đốc Công ty Cổ phần **A**. Địa chỉ: **Số B P, phường C, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi**. Có đơn xin xét xử vắng mặt

2. **Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q - Chi nhánh thành phố Q**. Địa chỉ: **Số E N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi**. Có đơn xin xét xử vắng mặt

3. **UBND xã N, thành phố Q, tỉnh Q**; vắng mặt

4. Ông **Đặng Văn G**, sinh năm: 1965. Địa chỉ: **3 L, phường P, quận T, thành phố Hồ Chí Minh**. Vắng mặt

5. Ông **Đặng Văn C2**, sinh năm: 1967. Địa chỉ: **Thôn C, xã N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi**. Vắng mặt

6. Bà **Đặng Thị L**, sinh năm: 1975. Địa chỉ: **Thôn A, xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi**. Vắng mặt

7. Bà **Đặng Thị O**, sinh năm: 1947

8. Ông **Đặng Văn Đ**, sinh năm: 1969.

9. Ông **Đặng Văn Đ1**, sinh năm: 1972.

10. Ông **Đặng Văn T**, sinh năm: 1978.

11. Ông **Đặng Văn P**, sinh năm: 1981.

12. Ông **Đặng Văn Đ2**, sinh năm 1971.

13. Bà **Đặng Thị L1**, sinh năm: 1973.

Cùng địa chỉ: **Thôn C, xã N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi**. Đều vắng mặt

14. Bà **Đặng Thị Thùy T1**, sinh năm: 1984.

15. Bà **Đặng Thị P1**, sinh năm: 1975.

Cùng địa chỉ: **6 Hồ V, phường B, quận B, thành phố Hồ Chí Minh**. Đều vắng mặt

16. Ông **Nguyễn Nhật H** sinh năm: 1998. Địa chỉ: **Thôn C, xã N, thành phố Q, tỉnh Q**. Vắng mặt.

Người kháng cáo: người khởi kiện bà **Đặng Thị C**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo Bản án sơ thẩm, người khởi kiện bà **Đặng Thị C** trình bày:*

Cụ **Phạm Thị M** có 13 người con là các ông, bà: **Đặng Thị O, Đặng Thị C, Đặng Văn G, Đặng Văn C2, Đặng Thị L1, Đặng Thị L, Đặng Thị P1, Đặng Văn Đ, Đặng Văn Đ1, Đặng Văn T, Đặng Văn P, Đặng Thị T1 và Đặng Văn Đ2**. Chồng, bố mẹ đẻ, bố mẹ chồng của cụ **M** đều đã chết, và cụ **M** cũng không có con nuôi, bố mẹ nuôi.

Năm 2018, bà **M** qua đời không để lại di chúc. Các con cụ **M** tổ chức buổi họp gia đình để bàn về việc phân chia di sản cụ **M** để lại là thửa đất số 44, tờ bản đồ số 12 tại **Đồng cổ L, xã N**, diện tích 541,2m², đất chuyên trồng lúa nước, đã

được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 716587 ngày 25/11/2011 cho hộ bà Phạm Thị M.

Các người con của cụ M có ý kiến như sau:

- Các ông bà: Đặng Thị L1, Đặng Thị P1, Đặng Văn Đ1, Đặng Văn T, Đặng Văn P, Đặng Thị T1, Đặng Văn Đ2 cho rằng, thửa đất số 44, tờ bản đồ số 12 tại Đ, xã N đứng tên hộ bà Phạm Thị M, do đó tài sản này không phải là của riêng cá nhân cụ Phạm Thị M. Như vậy, sau khi cụ M qua đời, tài sản này sẽ thuộc về những người trong hộ, cụ thể là sẽ thuộc về những người có tên trong hộ khẩu tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2011.

- Các ông bà: Đặng Thị O, Đặng Thị C, Đặng Văn G, Đặng Văn C2, Đặng Thị L, Đặng Văn Đ lại cho rằng, thửa đất số 44, tờ bản đồ số 12 tại Đ, xã N đứng tên hộ bà Phạm Thị M, mà chủ hộ lại là cụ Phạm Thị M. Như vậy, sau khi cụ M qua đời, cụ không để lại di chúc, nên thửa đất chính là di sản của cụ để lại, theo quy định của pháp luật, di sản này sẽ được chia đều cho 13 người con của cụ. Không những thế, tuy không có tên trong hộ khẩu tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2011 nhưng các con cụ là các ông, bà: O, C, G, C2, L, Đ lại ở ngay gần thửa đất, nên vẫn thường xuyên hỗ trợ cụ M việc quản lý, sử dụng thửa đất.

Do ý kiến của các thành viên trong gia đình không thống nhất được và xác định thửa đất số 44, tờ bản đồ số 12 tại Đ, xã N đứng tên hộ bà Phạm Thị M là đất tranh chấp. Các thành viên trong gia đình đã khởi kiện tại Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi để giải quyết chia di sản thừa kế theo quy định của pháp luật.

Ngày 15/5/2023 và ngày 07/6/2023, các con của cụ M đã có đơn ngăn chặn chuyển dịch pháp lý đối với thửa đất số 44, tờ bản đồ số 12 tại Đ, xã N, diện tích 541,2m², đất chuyên trồng lúa nước, đã được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 716587 ngày 25/11/2011 cho hộ bà Phạm Thị M gửi tới Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q, Văn phòng Đ Chi nhánh thành phố Q. Đồng thời, ngày 15/5/2023, các con bà M cũng có đơn khiếu nại về hành vi lợi dụng quyền hạn chức vụ ban hành kết luận trái quy định của pháp luật, vượt quá quyền hạn thẩm quyền của Chủ tịch UBND xã N tại Biên bản làm việc ngày 12/5/2023.

Ngày 21/6/2023, các con của bà M cũng có đơn khiếu nại về hành vi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 860432 cho ông Nguyễn Nhật H vào ngày 01/6/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q khi nguồn gốc đất đang có tranh chấp và có đơn ngăn chặn của công dân ngày 15/5/2023. Ngày 22/6/2023, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q ban hành Công văn số 1434/VPĐKD-ĐKCGCN yêu cầu Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh - Chi nhánh

thành phố Q nghiêm túc thực hiện, báo cáo kết quả cho Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q trước ngày 04/7/2023.

Ngày 31/7/2023, ngày 26/9/2023, ngày 12/10/2023, các con bà M tiếp tục có đơn gửi tới Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q, Văn phòng Đ - Chi nhánh thành phố Q nhưng không được giải quyết khiếu nại theo quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, khi chưa giải quyết đơn khiếu nại ngày 15/5/2023, thì ngày 17/8/2023, tại biên bản giải quyết đơn yêu cầu của ông Nguyễn Nhật H do Chủ tịch UBND xã N chủ trì, đã kết luận “Đối với ông Nguyễn Nhật H đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì hộ ông H có quyền xây dựng và thực hiện các quyền theo quy định. Đề nghị hộ gia đình bà Phạm Thị M không được cản trở gia đình ông H xây dựng nhà ở, không nên có hành vi gây mất an ninh an toàn, ảnh hưởng đến trật tự xã hội của địa phương. Nếu vi phạm sẽ xử lý theo quy định của pháp luật”. Điều này đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi và lợi ích hợp pháp của các con bà M. Bởi lẽ, việc tranh chấp di sản thừa kế và khiếu nại việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Nhật H đang được các cơ quan chức năng có thẩm quyền giải quyết và chưa có bất kỳ kết luận phán quyết chính thức của các cơ quan này.

Do vậy, bà Đặng Thị C yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 860432, số vào sổ GCN: VP05756 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q cấp ngày 01/6/2023 cho ông Nguyễn Nhật H tại thửa đất số 1012, tờ bản đồ số 12, xã N, diện tích 204,0m², đất ở nông thôn, nguồn gốc nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

** Người bị kiện là Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q trình bày:*

Ngày 17/3/2023, Công ty Cổ phần A đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành DE 230764, số vào sổ CT 22491, thửa đất số 1012, tờ bản đồ số 12 (bản đồ đo vẽ năm 2011), diện tích 204,0m², loại đất ONT, xã N.

Ngày 23/5/2023, Công ty Cổ phần A đã chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho ông Nguyễn Nhật H theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 023/2023/HĐCNQSĐĐ-AVM.

Ngày 23/5/2023, ông Nguyễn Nhật H có nộp hồ sơ đăng ký biến động và cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Trung tâm Phục vụ - Kiểm soát TTHC tỉnh Q.

Ngày 01/6/2023, ông Nguyễn Nhật H đã được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành DL 680432, số vào sổ VP 05756, thửa đất số 1012, tờ bản đồ số 12 (bản đồ đo vẽ năm 2011), diện tích 204,0m², loại đất ONT, xã N.

Như vậy, việc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Q cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Nhật H là trên cơ sở Giấy chứng nhận đã

cấp cho Công ty Cổ phần A năm 2023. Về trình tự, thủ tục thực hiện đăng ký biến động và cấp đổi cho ông Nguyễn Nhật H là đảm bảo theo quy định của pháp luật.

Do đó, việc bà Đặng Thị C yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh cấp cho ông Nguyễn Nhật H tại thửa đất số 1012, tờ bản đồ số 12, xã N là không có cơ sở.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là UBND xã N trình bày:*

Nguồn gốc, quá trình biến động đối với thửa đất số 44, tờ bản đồ số 12, xã N: Theo bản đồ năm 1993, thửa đất trên là thửa đất số 575, tờ bản đồ số 03, diện tích 530m², loại đất Lúa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Đặng L2, cấp ngày 24/12/1998, sổ vào sổ 01037.

Thực hiện dự án V, thửa đất này được cấp đổi thành thửa đất số 44, tờ bản đồ số 12, diện tích 541,2m² loại đất Lúa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Phạm Thị M (vợ ông Đặng L2) vào ngày 25/11/2011, sổ vào sổ CH 00587.

Năm 2017, thửa đất trên bị ảnh hưởng Dự án Khu đô thị M (phân khu I). Dự án do Công ty Cổ phần A làm chủ đầu tư, Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh là đơn vị thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Ngày 08/11/2017, UBND thành phố Q ban hành Quyết định số 8815/QĐUBND về việc thu hồi đất của hộ bà Phạm Thị M. Ngày 28/11/2017, thửa đất số 44, tờ bản đồ số 12 được UBND thành phố Q phê duyệt bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại Quyết định số 8873/QĐ-UBND.

Thửa đất 1012, tờ bản đồ số 12, xã N (diện tích 204m², loại đất ở tại nông thôn) thuộc lô đất có ký hiệu NP09-36, tờ bản đồ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu đô thị M, thành phố Q (Phân Khu I) do ông Nguyễn Nhật H (sinh năm 1998, CCCD số 051098009052; thường trú xã N, thành phố Q) nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ Dự án; đã được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số VP05756 ngày 01/6/2023.

**Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q - Chi nhánh thành phố Q trình bày:*

- Đối với hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ bà Phạm Thị M: ngày 25/11/2011, hộ bà Phạm Thị M được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BH 716587, sổ vào sổ CH 00587, thửa đất số 44, tờ bản đồ số 12 (đo vẽ năm 2011), diện tích 541,2m², loại đất chuyên trồng lúa nước, xã N.

Ngày 08/11/2017, UBND thành phố Q ban hành Quyết định số 8815/QĐ-UBND về việc thu hồi đất của hộ bà Phạm Thị M đang quản lý sử dụng thuộc xã N để xây dựng Dự án: Khu đô thị M, thành phố Q - phân khu I (đợt 1), diện tích 541,2m², loại đất LUC, thửa đất số 44.

Như vậy, thửa đất của hộ bà **Phạm Thị M** được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên đã được **UBND thành phố Q** ban hành quyết định thu hồi đất.

- Đối với hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông **Nguyễn Nhật H**: Ngày 17/3/2023, **Công ty cổ phần A** đã được **UBND tỉnh Q** (ủy quyền cho **Sở T**) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành DE 230764, số vào sổ CT 22491, thửa đất số 1012, tờ bản đồ số 12 (đo vẽ năm 2011), diện tích 204,0m², loại đất ONT, **xã N**.

Ngày 23/5/2023, **Công ty cổ phần A** đã chuyển nhượng thửa đất trên cho ông **Nguyễn Nhật H** theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 023/2023/HĐCNQSDĐ-AVM.

Ngày 23/5/2023, ông **Nguyễn Nhật H** có nộp hồ sơ đăng ký biến động và cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại **Trung tâm hành chính công tỉnh Q**.

Ngày 01/6/2023, ông **Nguyễn Nhật H** đã được **Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành DL 680432, số vào sổ VP 05756, thửa đất số 1012, tờ bản đồ số 12 (đo vẽ năm 2011), diện tích 204,0m², loại đất ONT, **xã N**.

- Đối với việc giải quyết đơn, thư của công dân:

Ngày 15/5/2023, bà **Đặng Thị L1** và bà **Đặng Thị C** có đơn kiến nghị về việc ngăn chặn chuyển đổi mục đích sử dụng đất, thu hồi, chuyển nhượng, dịch chuyển chủ sở hữu đối với thửa đất số 44, tờ bản đồ số 12 (đo vẽ năm 2011), diện tích 541,2m², loại đất chuyên trồng lúa nước, **xã N** đã được **UBND huyện T** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BH 716587 ngày 25/11/2011 cho hộ bà **Phạm Thị Mỹ N1** trên. Tuy nhiên, thửa đất này đã được **UBND thành phố Q** ban hành quyết định thu hồi đất số 8815/QĐ-UBND ngày 08/11/2017.

Do đó, **Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông **Nguyễn Nhật H** thửa đất số 1012, tờ bản đồ số 12 (đo vẽ năm 2011), diện tích 204,0m², loại đất ONT, **xã N** không có liên quan gì đến nội dung đơn kiến nghị ngày 15/5/2023 của bà **Đặng Thị L1** và bà **Đặng Thị C** nêu trên.

Liên quan đến đơn khiếu nại ngày 21/6/2023 của bà **Đặng Thị L1** và bà **Đặng Thị C** do **Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Q** chỉ đạo **Văn phòng Đ Chi nhánh thành phố Q** thực hiện tại Văn bản số 1434/VPĐKDĐ-ĐKCGCN ngày 22/6/2023. Ngày 11/7/2023, **Văn phòng Đ Chi nhánh thành phố Q** đã có Báo cáo số 146/BC-CNTPQN về việc kết quả kiểm tra, rà soát nội dung đơn khiếu nại của bà **Đặng Thị L1** và bà **Đặng Thị C**, địa chỉ đất tại **xã N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi**.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần A trình bày:*

- Thửa đất số 1012, tờ bản đồ số 12, xã N được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số VP05756 ngày 01/6/2023 cho ông Nguyễn Nhật H là lô đất có ký hiệu NP09-36, thuộc Phân khu I, Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu đô thị mới Nghĩa Phú, thành phố Quảng Ngãi.

- Dự án Khu đô thị mới Nghĩa Phú, thành phố Quảng Ngãi do Công ty Cổ phần A làm Chủ đầu tư được UBND tỉnh Q chấp thuận chủ trương đầu tư tại các Quyết định số 248/QĐ-UBND ngày 03/4/2017; Quyết định số 659/QĐ-UBND ngày 28/7/2021 và Quyết định số 694/QĐ-UBND ngày 20/7/2023. Được UBND thành phố Q phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Quyết định 11571/QĐ-UBND ngày 08/12/2016 và Quyết định 5158/QĐ-UBND ngày 12/7/2018.

- Trên cơ sở các văn bản nêu trên, Công ty đã đầu tư thực hiện cơ bản hoàn thành hạ tầng kỹ thuật Phân khu 1 của Dự án theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được phê duyệt và đã được UBND tỉnh thống nhất cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở tại nội dung các Quyết định số 316/QĐ-UBND ngày 14/5/2020 và Quyết định số 60/QĐ-UBND ngày 17/01/2023.

Quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất NP09-36:

Thửa đất số 1012, tờ bản đồ số 12, xã N (diện tích 204m², loại đất ONT) là lô đất có ký hiệu NP09-36, thuộc Phân khu I, Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu đô thị M, thành phố Q. Lô đất thuộc quỹ đất 20% bố trí nhà ở xã hội của dự án.

- Đối với Phân khu I: Đã được UBND tỉnh giao đất đợt 1 tại Quyết định số 231/QĐ-UBND ngày 05/4/2019 với diện tích: 107.159,4/107.386,20m² đất đã bồi thường, GPMB/ (108.895,69m² tổng diện tích phân khu I - 1.303,1m² đất chỉnh trang không bồi thường-GPMB, giao đất).

- UBND tỉnh cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Quyết định số 316/QĐ-UBND ngày 14/5/2020, với tổng số lô 330 lô/415 lô tương đương diện tích 39.897m². Công ty đã lập thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định.

Riêng đối với 85 lô đất còn lại thuộc quỹ đất nhà ở xã hội: Ngày 06/4/2021, trên cơ sở chủ trương không bố trí quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội của dự án đã được Thủ tướng Chính phủ thống nhất tại Công văn số 448/TTg-CN ngày 06/4/2021, UBND tỉnh Q đã ban hành Quyết định 695/QĐ-UBND ngày 28/7/2021, Công ty lập thủ tục trình và được UBND tỉnh cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã đầu tư hạ tầng cho người dân đợt 2 (đối với 77/85 lô) tại Quyết định số 60/QĐ-UBND ngày 17/01/2023. Trên cơ sở Quyết định số 60/QĐ-UBND ngày 17/01/2023 của UBND tỉnh, Công ty đã lập thủ tục chuyển

nhượng quyền sử dụng lô đất NP09-36 cho ông **Nguyễn Nhật H** theo quy định; Ông **Nguyễn Nhật H** đã được **Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số VP05756 ngày 01/6/2023 đối với lô đất NP09-36 nêu trên (trên cơ sở Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 023/2023/HĐCNQSDĐ - AVM ngày 23/5/2023).

Hiện trạng và nguồn gốc đất thừa đất:

- Lô đất NP09-36 được quy hoạch nằm trên một phần hiện trạng của thửa đất số 44, tờ bản đồ trích đo địa chính **số A, xã N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi** (đo vẽ năm 2011).

- Nguyên thừa đất số 44 có diện tích là: 541,2m², loại đất LUC do hộ bà **Phạm Thị M** (bà **Phạm Thị M** đã chết. Các con gồm: **Đặng Thị C3, Đặng Thị C, Đặng Văn G, Đặng Văn C2, Đặng Thị L1, Đặng Thị L3, Đặng Thị P1, Đặng Văn Đ, Đặng Văn Đ1, Đặng Văn T, Đặng Văn P, Đặng Thị T1, Đặng Văn Đ2**), thường trú tại **xã N, thành phố Q** quản lý sử dụng. Thửa đất số 44 được lập Phương án bồi thường, hỗ trợ đợt 1, được UBND thành phố phê duyệt phương án Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại Quyết định số 8873/QĐ-UBND ngày 28/11/2017; ban hành quyết định thu hồi đất của hộ bà **Phạm Thị M** tại Quyết định số 8815/QĐ-UBND ngày 08/11/2017. Mặc dù, Công ty đã rất nhiều lần phối hợp cùng Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Quảng Ngãi (đơn vị làm công tác bồi thường - GPMB), **UBND xã N** vận động giải thích nhưng hộ gia đình bà **Phạm Thị M** vẫn không thống nhất nhận tiền bồi thường và bàn giao mặt bằng thi công. Do đó, ngày 11/7/2019 **UBND thành phố Q** ban hành Quyết định số 4265/QĐ-UBND ngày 11/7/2019 về việc cưỡng chế thu hồi đất đối với hộ gia đình bà **Phạm Thị M**. Sau khi thực hiện việc cưỡng chế thu hồi đất, **Công ty Cổ phần A** tiếp tục tổ chức thi công và hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật của dự án theo quy hoạch được duyệt.

* *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà **Đặng Thị L1** trình bày:* Bà thống nhất như ý kiến của bà **Đặng Thị C**.

* *Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là các ông, bà: **Đặng Thị P1, Đặng Văn P, Đặng Văn T, Đặng Văn Đ, Đặng Văn Đ2, Đặng Văn Đ1, Đặng Thị L, Đặng Văn G, Đặng Thị Thùy T1, Đặng Văn C2, Đặng Thị O**:* Trong quá trình tham gia tố tụng có ý kiến từ chối tham gia tố tụng, đề nghị xét xử vắng mặt và thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà **Đặng Thị C**.

* *Tại phiên tòa ngày 05/8/2024, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông **Nguyễn Nhật H** trình bày:* Thửa đất số 1012, tờ bản đồ số 12, **xã N**, diện tích 204m², loại đất ONT là ông nhận chuyển nhượng của **Công ty cổ phần A** theo quy định của pháp luật nên ông không có ý kiến gì.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 54/2024/HC-ST ngày 26/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi đã quyết định:

Bác yêu cầu khởi kiện của bà **Đặng Thị C** về việc yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do **Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q** cấp ngày 01/6/2023 cho ông **Nguyễn Nhật H**, số DL 860432, số vào sổ GCN: VP05756, thửa đất số 1012, tờ bản đồ số 12, tại **xã N**, diện tích 204,0m², đất ở nông thôn, nguồn gốc nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 06/10/2024, người khởi kiện bà **Đặng Thị C** có đơn kháng cáo, đề nghị hủy bản án hành chính sơ thẩm về giải quyết lại theo quy định.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ý kiến của người đại diện ủy quyền của người kháng cáo bà **Đặng Thị C**: rút yêu cầu khởi kiện; rút kháng cáo.

Người bị kiện có văn bản trình bày: không đồng ý rút yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

Sau khi nghe ý kiến bằng văn bản của người bị kiện, đại diện người kháng cáo, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, và trình bày người khởi kiện đã có đơn khởi kiện các quyết định liên quan đến thửa đất và được Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý nên đề nghị HĐXX phúc thẩm xem xét

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng: về phần thủ tục tố tụng ở giai đoạn xét xử phúc thẩm đảm bảo đúng quy định pháp luật, về nội dung kháng cáo: bác kháng cáo của người khởi kiện và giữ nguyên quyết định của Bản án hành chính sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt những người tham gia tố tụng theo Điều 225 Luật tố tụng Hành chính.

[1.2] Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện rút yêu cầu khởi kiện, rút kháng cáo. Tuy nhiên, **N2** bị kiện có văn bản trình bày không đồng ý, theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 234 Luật tố tụng Hành chính, HĐXX phúc thẩm không chấp nhận việc rút đơn khởi kiện của đại diện ủy quyền của người khởi kiện.

[2] Nội dung:

[2.1] Đối tượng khởi kiện là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do **Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q** cấp ngày 01/6/2023 cho ông **Nguyễn Nhật H**, số DL 860432, số vào sổ GCN: VP05756, thửa đất số 1012, tờ bản đồ số 12, tại **xã**

N, diện tích 204,0m², đất ở nông thôn, có nguồn gốc nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất (Giấy CNQSD đất số DL 860432).

[2.2] Nguyên Thừa đất số 44, tờ bản đồ số 12, xã N, diện tích 541,2m², loại đất: đất chuyên trồng lúa nước, hộ bà Phạm Thị M được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào năm 2011.

[2.3] Thực hiện Dự án Khu đô thị M, thành phố Q do Công ty Cổ phần A làm chủ đầu tư, được Chủ tịch UBND tỉnh Q chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 248/QĐ-UBND ngày 03/4/2017.

[2.4] Sau khi ban hành Thông báo thu hồi đất đến tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang quản lý, sử dụng, ngày 08/11/2017, UBND thành phố Q ban hành Quyết định số 8815/QĐ-UBND về việc thu hồi đất của hộ bà Phạm Thị M với diện tích thu hồi 541,2m², loại đất LUC, thuộc thửa đất số 44 nêu trên. Theo đó, ngày 16/11/2017, UBND thành phố Q ban hành Quyết định số 9734/QĐ-UBND về việc bồi thường, hỗ trợ cho hộ bà Phạm Thị M. Tiếp theo, Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Quảng Ngãi đã ban hành các Thông báo số về việc chi trả, nhận tiền bồi thường đối với hộ bà Phạm Thị M. Tuy hộ bà M không thống nhất nhận tiền bồi thường nhưng các thành viên trong hộ gia đình bà M không khiếu nại, khiếu kiện đối với các quyết định thu hồi đất số 8815/QĐ-UBND ngày 08/11/2017; quyết định bồi thường, hỗ trợ số 9734/QĐ-UBND ngày 16/11/2017 của UBND thành phố Q, là các quyết định liên quan trực tiếp đến quyền và lợi ích của bà.

[2.5] Đối với Công ty Cổ phần A được UBND tỉnh Q giao đất cho Công ty để xây dựng Dự án Khu đô thị M, thành phố Q (phân khu I) được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở với 77 lô đất ở, trong đó có lô đất NP09-36 được quy hoạch nằm trên một phần hiện trạng của Thửa đất số 44, tờ bản đồ trích đo địa chính số A, xã N. Ngày 17/3/2023, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Công ty Cổ phần A tại Thửa đất số 1012, tờ bản đồ số 12, xã N, thuộc lô NP09-36, tờ bản đồ quy hoạch chi tiết tỷ lệ xây dựng 1:500 dự án Khu đô thị M. Ngày 23/5/2023, Công ty Cổ phần A lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 023/2023/HĐCNQSDĐ-AVM với ông Nguyễn Nhật H đối với thửa đất số 1012, ông Nguyễn Nhật H nộp hồ sơ đăng ký biến động và cấp đổi Giấy chứng nhận. Ngày 01/6/2023, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Nhật H, trên cơ sở Giấy chứng nhận đã cấp cho Công ty Cổ phần A. Như vậy, về trình tự, thủ tục chuyển nhượng thửa đất số 1012, tờ bản đồ số 12, xã N giữa Công ty cổ phần A và ông Nguyễn

Nhật H, cũng như thủ tục thực hiện đăng ký biến động và cấp đổi Giấy chứng nhận cho ông Nguyễn Nhật H của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q là đảm bảo theo quy định Điều 95, Điều 99, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 và Giấy chứng nhận này không liên quan, không xâm phạm quyền và lợi ích của bà Đặng Thị C.

[2.6] Đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện cung cấp Thông báo thụ lý của Tòa án cấp sơ thẩm về việc thụ lý yêu cầu khởi kiện liên quan quyết định thu hồi đất và hỗ trợ bồi thường Thửa đất số 44 của hộ bà Phạm Thị M. HĐXX phúc thẩm, xét thấy các quyết định khởi kiện theo Thông báo thụ lý đương sự cung cấp không liên quan đến đối tượng của vụ án nên không đề cập đến.

[2.7] Với các phân tích tại các mục nêu trên, tại phiên tòa phúc thẩm không có tài liệu chứng cứ nào mới làm thay đổi bản chất vụ việc nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà Đặng Thị C, giữ nguyên quyết định của Bản án hành chính sơ thẩm.

[3] Chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

[4] Về án phí phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo nên bà Đặng Thị C phải chịu án phí hành chính phúc thẩm theo quy định; xét miễn án phí cho bà, lý do người cao tuổi.

[5] Các quyết định khác của Bản án hành chính sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật tổ tụng Hành chính; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên:

1. Bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo của người khởi kiện và giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm số 54/2024/HC-ST ngày 26 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi về việc “*Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*”.

2. Về án phí hành chính phúc thẩm: bà Đặng Thị C được miễn.

3. Các quyết định khác của Bản án hành chính sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị 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:
- TAND tối cao;

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

- 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.

Võ Thị Ngọc Dung