

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: 62/2025/HC-ST

Ngày: 27/8/2025

V/v khiếu kiện “*Yêu cầu
hủy quyết định hành chính*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Anh

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Việt Dũng

Ông Huỳnh Hưng

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Đặng Thị Thùy Dương - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Tú Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Đà Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 03/2025/TLST-HC ngày 17 tháng 01 năm 2025 về việc khiếu kiện “*Yêu cầu hủy quyết định hành chính*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 45/2025/QĐXXST-HC ngày 03 tháng 6 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 60/2025/QĐST-HC ngày 23 tháng 6 năm 2025; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 211/2025/QĐST-HC ngày 23 tháng 7 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 179/2025/QĐST-HC ngày 12 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

***Người khởi kiện:**

- Ông **Phan Văn K**, sinh năm 1948. Địa chỉ: Số ... đường NQ, phường S, thành phố Đ.

- Anh **Phan Văn Nhật H**, sinh năm 2008. Người đại diện theo pháp luật của anh H là bà **Nguyễn Thị Tuyết S**, sinh năm 1975 (mẹ ruột anh H). Địa chỉ: Số ... đường TKC, phường S, thành phố Đ.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phan Văn K và anh Phan Văn Nhật H: Ông **Nguyễn Điện B**, sinh năm 1973. Địa chỉ: ... HTC, phường H, thành phố Đ. Có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Phan Văn K: Ông **Ngô Văn D**, sinh năm 1964 - Luật sư Chi nhánh Văn phòng Luật sư ĐN tại Đ. Địa chỉ: ... PT, phường S, thành phố Đ. Có mặt

***Người bị kiện:**

- **Chủ tịch Ủy ban nhân dân (UBND) phường S, thành phố Đ** (là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân quận S, thành phố Đ). Địa chỉ: Số ... NPV, phường S, thành phố Đ.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Đinh V** - Chức vụ: Chủ tịch UBND phường S, thành phố Đ. Có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Chủ tịch UBND phường S, thành phố Đ là ông **Ung Lê Khánh H** - Chức vụ: Phó trưởng phòng Phòng kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường S, thành phố Đ. Có mặt

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

- **Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận S, thành phố Đ.** (Nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực... Đ). Địa chỉ: Số ... đường K..., phường NHS, thành phố Đ. Vắng mặt.

- **Ủy ban nhân dân phường S, thành phố Đ** (là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của UBND phường MT, quận S, thành phố Đ). Địa chỉ: Số ... NPV, phường S, thành phố Đ.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Đ** - Chức vụ: Chủ tịch UBND phường S, thành phố Đ. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

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

Ngày 08 tháng 01 năm 2024, UBND quận S đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 257754, Số vào sổ cấp GCN CH00129, đối với thửa đất số 132 tờ bản đồ số 17 tổ 35 phường MT là đất trồng cây lâu năm, thời hạn sử dụng đến ngày 01/7/2064 là không đúng mục đích sử dụng đất của Hộ ông Phan Văn Nh (chết) và bà Lê Thị Đ (chết), ông Phan Văn K Đại diện thừa kế bởi các chứng cứ dưới đây: Một là: Ngày 26/11/2019, Tòa án nhân dân thành phố Đ đưa vụ án ra xét xử. Tại đơn khởi kiện, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của ông Phan Văn Tr là ông Phan Văn K trình bày. Nhận định của Tòa:

“[2.3.1] Người quản lý sử dụng thửa đất:...

Sau khi Luật Đất đai năm 2003 có hiệu lực thi hành, năm 2005 hai thửa đất trên tiếp tục được đăng ký trong sổ mục kê đất đai và bản đồ địa chính do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ ban hành, hai thửa đất trên đã được quy hoạch vào đất ở đô thị tên người quản lý, sử dụng là hộ ông Phan Văn Nh, ông Phan Văn T.

[2.3.2] Từ các phân tích tại các mục [2.3.1], khẳng định chủ quản lý sử dụng đất là cá nhân, cụ thể là hộ ông Phan Văn Nh và hộ ông Phan Văn T (ông Nguyễn Hữu L, ông Lê Văn A). Do đó, UBND thành phố Đ ban hành Quyết định thu hồi số 3875 đối với thửa đất số 32 tờ bản đồ 20 (thửa đất 132, 138 thuộc tờ bản đồ số 17) là không đúng thẩm quyền... Quyết định: 2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn Tr, về việc hủy một phần Quyết định số 3875 và yêu cầu độc lập của ông Lê Văn A, ông Nguyễn Hữu L, về việc hủy một phần Quyết định số 3875. Hủy Quyết định số 3875/2016/QĐ-UB ngày 16 tháng 6 năm 2016 của Ủy ban nhân dân thành phố Đ về việc thu hồi đất tại khu vực tổ 28 phường MT, quận S giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố quản lý và tổ chức đấu giá theo quy định.

Ngày 24/12/2019, Ông Huỳnh Đức Th, Chủ tịch UBND thành phố Đ gửi đơn Kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm số 36/2019/HC-ST ngày 26/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng:

Lý do Đơn kháng cáo có đoạn: Không thống nhất với một phần nội dung Bản án số 36/2019/HC-ST ngày 26/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Đ cụ thể: Ông Phan Văn T đã khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án nhân dân thành phố Đ. Đến ngày 26/11/2019 Tòa án nhân dân thành phố Đ ban hành Bản án số 36/2019/HC-ST. Tại điểm 2 quyết định.

Tuy nhiên, qua nghiên cứu các quy định và hồ sơ liên quan, Chủ tịch UBND thành phố có quan điểm như sau:

Phần diện tích đất ông Phan Văn Tr có đơn khởi kiện trước đây là đất nông nghiệp do Tập đoàn sản xuất nông nghiệp MT quản lý và giao khoán cho các hộ sử dụng. Năm 1996 ông Phan Văn Tr (em ông Phan Văn Tr) và ông Nguyễn Hữu L (con rể ông Lê Văn A) xảy ra tranh chấp đất và được UBND thành phố Đ (cũ) giải quyết tại Quyết định số 2273/QĐ-UB ngày 27/11/1996.

Ngày 25/6/2020, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đ đưa vụ án ra xử theo thủ tục phúc thẩm. Chủ tọa phiên Tòa Tuyên án Bản án phúc thẩm số 83/2020/HC-PT ngày 25/6/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đ. Nhận định của Tòa án Tập đoàn sản xuất nông nghiệp MT đã không còn tồn tại, không có tài liệu quản lý, chuyển giao đất đai của Tập đoàn sản xuất MT cho UBND phường MT quản lý theo quy định của pháp luật, các hộ dân sử dụng đất ổn định và có đăng ký, kê khai, theo hồ sơ địa chính cũng đã xác định loại đất ở...

Từ các nhận định trên, xét thấy, tại Bản án hành chính sơ thẩm số 36/2019/HC-ST ngày 26/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Đ đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn Tr, ông Lê Văn A, ông Nguyễn Hữu L hủy Quyết định số 3875/QĐ-UBND ngày 16/6/2016 của UBND thành phố Đ hiện nay là có cơ sở.

Không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của Chủ tịch UBND thành phố Đ, giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm Tòa án nhân dân thành phố Đ. Quyết định. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn Tr và yêu cầu độc lập của ông Lê Văn A, ông Nguyễn Hữu L. Hủy Quyết định số 3875/2016/QĐ-UB ngày 16 tháng 6 năm 2016 của Ủy ban nhân dân thành phố Đ về việc thu hồi đất tại khu vực tổ ... phường MT, quận S, giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố quản lý và tổ chức đấu giá theo quy định, Bản án phúc thẩm có hiệu lực từ ngày tuyên án.

Ngày 25/12/2020, UBND thành phố Đ có Quyết định số 5084/QĐ-UBND Về việc thu hồi hủy bỏ Quyết định số 3875/QĐ-UBND ngày 16 tháng 6 năm 2016 của UBND thành phố Đ.

Căn cứ Luật đất đai năm 2013, Điều 100 Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất.

1- Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định mà có một trong các loại giấy tờ sau đây thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, không phải nộp tiền sử dụng đất. a) b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời, được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp hoặc có tên trong Sổ đăng ký ruộng đất, Sổ địa chính trước ngày 15 tháng 10 năm 1993. Hộ ông Phan Văn Nh hội đủ điều kiện tại điểm b khoản 1 này.

3- Hộ gia đình cá nhân được sử dụng đất theo bản án, ông Phan Văn Tr đã ủy quyền lại cho ông Phan Văn K, thì ông Phan Văn K được UBND quận S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Bản án số 83/2020/HC-PT ngày 25/6/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đ. Bản án đã có hiệu lực pháp luật từ ngày tuyên án.

Thế mà: Ngày 05/01/2021, UBND quận S có Công văn số 07/UBND-TNMT V/v quản lý sử dụng hiệu quả thửa đất số 32 tờ bản đồ số 20 phường MT.

Ngày 06/01/2021, UBND quận S có Công văn số 29/UBND-QLDTh, V/v trả lời đơn ông Phan Văn K phường MT. Công văn có đoạn, UBND quận S đã chỉ đạo Ủy ban nhân dân phường MT, quản lý tạm thửa đất nêu trên tại Công văn số 07/UBND-TNMT ngày 05/01/2021, do đó việc đề nghị xây dựng hàng rào tạm, UBND quận S không có cơ sở xem xét theo đề nghị của ông.

Ngày 20/01/2021, Đoàn đại biểu Quốc hội thành phố Đ có Văn bản số 20/ĐĐBQH-VP V/v chuyển đơn của công dân. K gửi Ủy ban nhân dân quận S, Thường trực Hội đồng nhân dân quận Sơn Trà. Văn bản có đoạn:

Căn cứ luật giám sát của Quốc hội và Hội đồng nhân dân. Đoàn đại biểu Quốc hội thành phố Đ chuyển đơn trên đề nghị Ủy ban nhân dân quận S xem xét giải quyết và trả lời công dân; đồng thời đề nghị Thường trực Hội đồng nhân dân quận S tiến hành giám sát việc giải quyết theo thẩm quyền.

Ngày 25/01/2021, UBND quận S, có Công văn số 185/UBND-TNMT V/v trả lời đơn ông Phan Văn K phường MT, Công văn có đoạn: Liên quan đến việc thi hành Bản án Phúc thẩm số 83/2020/HC-PT ngày 25/6/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đ.

Ngày 11/3/2021, UBND quận S có Công văn số 531/UBND-TNMT V/v trả lời đơn ông Phan Văn K. Kính gửi Ông Phan Văn K phường MT, quận S.

Ngày 19/3/2021, UBND quận S có buổi làm việc, tiếp công dân các con ông Phan Văn Nh, Ông Phan Văn K trình bày và cung cấp các chứng cứ, Ông Phó Chủ tịch UBND quận Sơn Trà, Hoàng Công Th chỉ đạo ông Phan văn K cung cấp các bản photo chứng cứ trên gửi cho phòng Tài Nguyên và Môi trường quận S. Ngày 26/3/2021, bà Trần Thị Diệu H cho tôi nhận Biên bản, Bà H đã nhận 27 chứng cứ.

Các Văn bản trên cho thấy: UBND quận S chưa thực hiện nghiêm Bản án phúc thẩm số 83/2020/HC-PT ngày 25/12/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đ và Quyết định số 5084/QĐ-UBND Ngày 25/12/2020 của UBND thành phố Đ.

Sáu người con ông Phan Văn Nh làm đơn kêu cứu kính gửi đến: Ông Bí thư Thành ủy Đ, Ban Nội chính và Ban dân vận Thành ủy, Hội đồng nhân dân thành phố, Chủ tịch UBND thành phố, Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban Mặt trận tổ quốc thành phố Đ, Chủ tịch UBND quận S, Hội đồng nhân dân quận S, Phòng Tài nguyên và Môi trường quận S.

Ngày 14/6/2021, UBND quận S ban hành Công văn số 1604/UBND-TNMT V/v cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho công dân Phan Văn K. Kính gửi Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại quận S.

Ngày 02/7/2021, tôi đến Bộ phận tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả, của UBND quận S. Tôi đã nộp đủ các tài liệu chứng cứ và Đơn Đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo mẫu do Ông Ngô Tấn Đ cung cấp và hướng dẫn, Thủ tục đủ, đúng Ông Ngô Tấn Đ lập: Phiếu tiếp nhận và trả kết quả, đăng ký cấp giấy chứng nhận (Liên 1)

Ngày 05/7/2021, ông Đỗ Văn Th cán bộ Chi nhánh S đến tổ 28 phường MT xem xét đo đạc lập phụ lục 11. Bản mô tả, ranh giới, mốc giới thửa đất số 132 tờ bản đồ số 17 phường MT, quận S, thành phố Đ và xác nhận ranh giới, mốc giới hai thửa đất liền kề, (Hướng Bắc ranh giới đất của ông Đặng Văn R, Hướng Nam, xác nhận ranh giới đất của ông Lê Văn A).

Ngày 30/7/2021, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại quận S Thông báo số 231/TB-CNST. Về việc giải quyết hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Phan Văn K, là đại diện thừa kế của ông Phan Văn Nh (chết) và bà Lê Thị Đ (chết) địa chỉ tổ 35 phường MT, quận S. Kính gửi Ông Phan Văn K, thông báo có đoạn: Ngày 20/7/2021, UBND phường MT có Công văn 685/UBND gửi Chi nhánh S về việc xử lý hồ sơ của ông Phan Văn Nh (chết) và bà Lê Thị Đ (chết) ông Phan Văn K đại diện thừa kế.

Ngày 19/7/2021, UBND phường MT có nhận đơn của các con ông Phan Văn T kiến nghị liên quan đến việc chưa thống nhất ranh giới sử dụng đất với gia đình ông Phan Văn Nh. Đến nay Chi nhánh S, chưa nhận được hồ sơ kết thúc niêm yết xác nhận đơn đăng ký cấp Giấy chứng nhận của UBND phường MT theo quy định.

Sau khi có Bản sơ thẩm số 36/2019/HC-ST ngày 26/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Đ và Bản án Phúc thẩm số 83/2020/HC-PT ngày 25/6/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao Tại Đ, Bản án đã có hiệu lực từ ngày Tuyên án và Quyết định số 5084/QĐ-UBND ngày 25/12/2020 của UBND thành phố Đ. UBND quận S có các công văn.

Đối với vụ án này, đề nghị Tòa án tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DA 257754, số vào sổ cấp GCN: CH00129 do UBND quận S, thành phố Đ cấp ngày 08/01/2024 cho ông Phan Văn K (ông Phan Văn K là người đại diện cho các đồng thừa kế theo pháp luật đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông Phan Văn Nh (chết) và bà Lê Thị Đ (chết). Đã được chỉnh lý biến động với nội dung: Đề thừa kế cho ông Phan Văn K và ông Phan Văn Nhật H (chưa thành niên có mẹ là bà Nguyễn Thị Tuyết S là người đại diện theo pháp luật) theo hồ sơ số 322910.TK.001 ngày 20/6/2024 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại quận S, thành phố Đ.

Quá trình tố tụng, người khởi kiện có bổ sung yêu cầu: Buộc UBND quận S, thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Phan Văn K và anh Phan Văn Nhật H đối với thửa đất số 132, tờ bản đồ số 17, tổ 35, phường MT, quận S, thành phố Đ với mục đích sử dụng đất là đất ở đô thị, thời hạn sử dụng lâu dài.

**** Người bị kiện là Chủ tịch UBND phường S, thành phố Đ (là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tham gia tố tụng của UBND quận S) trình bày ý kiến theo văn bản số 788/UBND-TNMT ngày 12/03/2025 như sau:***

- Về hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi tắt là GCNQSD đất) số DA 257754, số vào sổ cấp GCN: CH00129 do UBND quận S, thành phố Đ cấp ngày 08/01/2024 cho ông Phan Văn K (ông Phan Văn K là người đại diện cho các đồng thừa kế theo pháp luật đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông Phan Văn Nh (chết) và bà Lê Thị Đ (chết)) tại thửa đất số 132, tờ bản đồ số 17, phường MT, quận S, thành phố Đ).

- Về nguồn gốc sử dụng đất:

Theo xác nhận của UBND phường MT tại Đơn đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 29/11/2023 với nội dung như sau:

Nguồn gốc sử dụng đất: Do ông Phan Văn Nh (chết) khai phá và sử dụng sản xuất hoa màu từ trước năm 1975, đến năm 1995 ông Phan Văn Nh (chết) và các con

ông Nh tiếp tục sử dụng sản xuất hoa màu đến cuối năm 2014 thì dừng sản xuất, để trống cho đến nay và từ trước đến nay trên khu đất chưa xây dựng nhà ở.

Thời điểm sử dụng đất vào mục đích đăng ký: Sử dụng sản xuất hoa màu 1975.

Tình trạng tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất: Hiện tại không có ai tranh chấp.

Sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng: Phù hợp

Nội dung khác: Hiện trạng thửa đất đã trồng cây lâu năm khác.

- Về hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Sổ thuế nông nghiệp gia đình số 108 do UBND phường MT cấp.

Bản án số 36/2019/HC-ST ngày 26/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Đ về việc khiếu kiện yêu cầu hủy quyết định hành chính.

Bản án số 83/2020/HC-PT ngày 25/6/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đ về việc khiếu kiện yêu cầu hủy quyết định hành chính.

Bản án số 18/2023/DS-ST ngày 27/4/2023 của Tòa án nhân dân quận S, thành phố Đ về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Văn bản thỏa thuận cử người đại diện thừa kế đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được UBND phường MT chứng thực ngày 30/6/2021.

Phiếu lấy ý kiến của khu dân cư về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất ngày 17/8/2023.

Danh sách công khai số 29/DSTB-UBND về kết quả thẩm tra hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất trồng cây lâu năm, tại phường MT, quận S, thành phố Đ. Biên bản kết thúc niêm yết danh sách ngày 29/11/2023 của UBND phường MT.

Hồ sơ đo vẽ, kỹ thuật thửa đất: Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất, mảnh trích đo chỉnh lý thửa đất, phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất, Biên bản kiểm tra chất lượng sản phẩm.

Trích lục bản đồ địa chính; Phiếu kiểm tra đối chiếu quy hoạch

Thông báo số LTB2350105-TK0005270/TB-CCT ngày 20/12/2023 của Chi cục Thuế khu vực S – N về thông báo nộp tiền lệ phí trước bạ nhà, đất.

Giấy nộp tiền vào ngân sách ngày 25/12/2023.

- Kết quả kiểm tra rà soát, phân tích hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Theo nội dung xác định nguồn gốc của UBND phường MT tại Đơn đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 29/11/2023 thì thửa đất số 132, tờ bản đồ số 17 là đất nông nghiệp do ông

Phan Văn Nh (chết) khai phá và sử dụng sản xuất hoa màu từ trước năm 1975, đến năm 1995 ông Phan Văn Nh (chết) và các con ông Nh tiếp tục sử dụng sản xuất hoa màu đến cuối năm 2014 thì dừng sản xuất, để trống cho đến nay và từ trước đến nay trên khu đất chưa xây dựng nhà ở. Hiện trạng thửa đất đã trồng cây lâu năm khác. Hiện tại không có ai tranh chấp.

Theo Văn bản thỏa thuận cử người đại diện thừa kế đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được UBND phường MT chứng thực ngày 30/6/2021: các đồng thừa kế của ông Phan Văn Nh (chết) và bà Lê Thị Đ (chết) đã thống nhất cử ông Phan Văn K là người đại diện đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Điểm a Khoản 5 Điều 20 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, quy định:

“Điều 20. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất và không vi phạm pháp luật đất đai

5. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định vào mục đích thuộc nhóm đất nông nghiệp từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp thì được công nhận quyền sử dụng đất như sau:

a) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với diện tích đất đang sử dụng nhưng không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp quy định tại Điều 129 của Luật Đất đai; diện tích đất nông nghiệp còn lại (nếu có) phải chuyển sang thuê đất của Nhà nước.”

Theo Khoản 1 Điều 21 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, quy định:

“Điều 21. Căn cứ xác định việc sử dụng đất ổn định

1. Sử dụng đất ổn định là việc sử dụng đất liên tục vào một mục đích chính nhất định kể từ thời điểm bắt đầu sử dụng đất vào mục đích đó đến thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc đến thời điểm quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với trường hợp chưa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận)”.

Căn cứ quy định tại Điểm a Khoản 5 Điều 20 và Khoản 1 Điều 21 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, UBND quận S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 257754, sổ vào sổ cấp GCN: CH00129 cho ông Phan Văn K (ông Phan Văn K là người đại diện cho các đồng thừa kế theo pháp luật đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông Phan Văn Nh (chết) và bà Lê Thị Đ (chết)) tại thửa đất số 132, tờ bản đồ số 17, phường MT, quận S, thành phố Đ với mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm (thuộc nhóm đất nông nghiệp).

- Về quan điểm:

Căn cứ vào tài liệu và các phân tích nêu trên, UBND quận S khẳng định: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 257754, sổ vào sổ cấp GCN: CH00129 cho ông Phan Văn K (ông Phan Văn K là người đại diện cho các đồng thừa kế theo pháp luật đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông Phan Văn Nh (chết) và bà Lê Thị Đ (chết)) tại thửa đất số 132, tờ bản đồ số 17, phường MT, quận S, thành phố Đ với mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm (thuộc nhóm đất nông nghiệp) là đúng quy định.

Do đó, UBND quận S đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Đ bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn K.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân phường S (là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của UBND phường MT, quận S) trình bày ý kiến theo văn bản số 1288/UBND-ĐCXD ngày 22/04/2025 như sau:***

Qua rà soát hồ sơ địa chính tại UBND phường đến thời điểm hiện nay không còn lưu trữ các hồ sơ, giấy tờ liên quan đến Tập đoàn sản xuất nông nghiệp MT. Do đó địa phương không có thông tin liên quan đến việc quản lý quỹ đất nông nghiệp trên địa bàn phường để cung cấp đến quý Tòa. Ngoài ra, UBND phường cung cấp thêm một số thông tin theo yêu cầu, cụ thể:

Sau khi có Quyết định về giải quyết đơn khiếu nại số 2273/QĐ-UBND ngày 27/11/1996 của UBND thành phố Đ thì khu đất nói trên được con, cháu của ông Phan Văn Nh và ông Phan Văn T tiếp tục sản xuất hoa màu, đến năm 2014 thì bỏ hoang, đồng thời khu đất này từ đó đến năm 2024 do Nhà nước quản lý và hiện nay đã được UBND quận S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

- Toàn bộ diện tích 483,0m² tại thửa đất số 32, tờ bản đồ số 20 mà UBND thành phố Đ thu hồi tại Quyết định số 3875/QĐ-UBND ngày 16/6/2016 là thửa đất số 132 và 138, tờ bản đồ 17, phường MT.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Khu vực ... trình bày ý kiến theo văn bản số 130/CNII-HCTH ngày 25/8/2025 như sau:***

Về quyền sử dụng đất của ông Phan Văn K:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 257754, sổ vào sổ cấp GCN: CH00129 do UBND quận S, thành phố Đ cấp ngày 08/01/2024 cho ông Phan Văn K (ông Phan Văn K là người đại diện cho các đồng thừa kế theo pháp luật đứng tên trong Giấy chứng nhận của ông Phan Văn Nh

(chết) và bà Lê Thị Đ (chết)) tại thửa đất số 132, tờ bản đồ số 17, phường MT, quận S, thành phố Đ.

Ngày 20/6/2024, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại quận S đăng ký biến động thừa kế cho ông Phan Văn K và ông Phan Văn Nhật H (chưa thành niên nên có mẹ là bà Nguyễn Thị Tuyết S là người đại diện theo pháp luật).

Nguồn gốc sử dụng đất:

Theo xác nhận của UBND phường MT tại Đơn đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 29/11/2023 với nội dung như sau:

- Nguồn gốc sử dụng đất: Do ông Phan Văn Nh (chết) khai phá và sử dụng sản xuất hoa màu từ trước năm 1975, đến năm 1995 ông Phan Văn Nh (chết) và các con ông Nh tiếp tục sử dụng sản xuất hoa màu đến cuối năm 2014 thì dừng sản xuất, để trống cho đến nay và từ trước đến nay trên khu đất chưa xây dựng nhà ở.

- Thời điểm sử dụng đất vào mục đích đăng ký: Sử dụng sản xuất hoa màu

- Tình trạng tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất: Hiện tại không có ai tranh chấp.

- Sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng: Phù hợp

- Nội dung khác: Hiện trạng thửa đất đã trồng cây lâu năm khác.

Quan điểm của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Khu vực ... (là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại quận S) đối với yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn K và ông Phan Văn Nhật H:

Theo nội dung xác định nguồn gốc của UBND phường MT tại Đơn đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 29/11/2023 thì thửa đất số 132, tờ bản đồ số 17 là đất nông nghiệp do ông Phan Văn Nh (chết) khai phá và sử dụng sản xuất hoa màu từ trước năm 1975, đến năm 1995 ông Phan Văn Nh (chết) và các con ông Nh tiếp tục sử dụng sản xuất hoa màu đến cuối năm 2014 thì dừng sản xuất, để trống cho đến nay và từ trước đến nay trên khu đất chưa xây dựng nhà ở. Hiện trạng thửa đất đã trồng cây lâu năm khác, không có ai tranh chấp. Chi nhánh S căn cứ điểm a, khoản 5, Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ để lập hồ sơ chuyển Phòng Tài nguyên và Môi trường xem xét trình UBND quận S cấp Giấy chứng nhận là đúng theo quy định. Do đó, việc ông Phan Văn K, ông Phan Văn Nhật H yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DA 257754 và cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với mục đích đất ở đô thị là không có cơ sở. Kính đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng căn cứ theo tài liệu, chứng cứ vụ án, giải quyết theo quy định của pháp luật.

**** Phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa:***

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử vụ án, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đúng trình tự quy định của pháp luật. Đối với các đương sự: Trong quá trình Tòa án thụ lý giải quyết vụ án, người khởi kiện, người bị kiện và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng quy định tố tụng hành chính.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn K và anh Phan Văn Nhật H về việc yêu cầu tuyên hủy các văn bản hành chính: Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 257754, số vào sổ cấp GCN: CH00129 do Ủy ban nhân dân quận S, thành phố Đ cấp ngày 08/01/2024 cho ông Phan Văn K (ông Phan Văn K là người đại diện cho các đồng thừa kế theo pháp luật đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông Phan Văn Nh (chết) và bà Lê Thị Đ (chết). Đã được chỉnh lý biến động với nội dung: Để thừa kế cho ông Phan Văn K và ông Phan Văn Nhật H (chưa thành niên có mẹ là bà Nguyễn Thị Tuyết S là người đại diện theo pháp luật) theo hồ sơ số 322910.TK.001 ngày 20/6/2024 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại quận S, thành phố Đ và Buộc UBND quận S (nay là UBND phường S, thành phố Đ) cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Phan Văn K và anh Phan Văn Nhật H đối với thửa đất số 132, tờ bản đồ số 17, tổ 35, phường MT, quận S, thành phố Đ (cũ) với mục đích sử dụng đất là đất ở đô thị cho phù hợp với các quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, căn cứ vào kết quả tranh tụng các chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa. Sau khi nghe lời trình bày của các bên đương sự và tranh luận tại phiên tòa. Sau khi nghe ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên về việc giải quyết vụ án, việc tuân thủ pháp luật của Hội đồng xét xử cũng như các bên đương sự trong quá trình tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng. Sau khi nghị án thảo luận, Hội đồng xét xử nhận thấy:

1. Về thủ tục tố tụng:

Tại phiên tòa hôm nay người có quyền, nghĩa vụ liên quan là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Khu vực ..., thành phố Đ đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt. Căn cứ vào Điều 157 Luật tố tụng hành chính, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

1.1. Về thẩm quyền:

Ông Phan Văn K và anh Phan Văn Nhật H (người đại diện theo pháp luật là bà Nguyễn Thị Tuyết S) có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 257754, số vào sổ cấp GCN: CH00129 do Ủy ban nhân dân quận S, thành phố Đ

cấp ngày 08/01/2024 cho ông Phan Văn K (ông Phan Văn K là người đại diện cho các đồng thừa kế theo pháp luật đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông Phan Văn Nh (chết) và bà Lê Thị Đ (chết). Đã được chỉnh lý biên động với nội dung: Đề thừa kế cho ông Phan Văn K và ông Phan Văn Nhật H (chưa thành niên có mẹ là bà Nguyễn Thị Tuyết S là người đại diện theo pháp luật) theo hồ sơ số 322910.TK.001 ngày 20/6/2024 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại quận S, thành phố Đ (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Khu vực ..., thành phố Đ) và buộc UBND quận S (nay là UBND phường S, thành phố Đ) cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Phan Văn K và anh Phan Văn Nhật H đối với thửa đất số 132, tờ bản đồ số 17, tờ 35, phường MT, quận S, thành phố Đ (cũ) với mục đích sử dụng đất là đất ở đô thị cho phù hợp với các quy định của pháp luật. Đây là quyết định hành chính thuộc đối tượng khởi kiện theo quy định tại Điều 3 Luật Tổ tụng hành chính và thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định Điều 30, 32 Luật Tổ tụng hành chính nên Tòa án nhân dân thành phố Đ thụ lý, giải quyết là đúng quy định.

1.2. Thời hiệu khởi kiện:

Sau khi nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 257754, số vào sổ cấp GCN: CH00129 do Ủy ban nhân dân quận S, thành phố Đ cấp ngày 08/01/2024 cho ông Phan Văn K (ông Phan Văn K là người đại diện cho các đồng thừa kế theo pháp luật đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông Phan Văn Nh (chết) và bà Lê Thị Đ (chết). Đã được chỉnh lý biên động với nội dung: Đề thừa kế cho ông Phan Văn K và ông Phan Văn Nhật H (chưa thành niên có mẹ là bà Nguyễn Thị Tuyết S là người đại diện theo pháp luật) theo hồ sơ số 322910.TK.001 ngày 20/6/2024 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại quận S, thành phố Đ. Nhận thấy Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm, thời hạn sử dụng đến ngày 01/7/2064 ghi trên Giấy chứng nhận là không đúng làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của mình, nên ngày 12/11/2024 ông Phan Văn K và anh Phan Văn Nhật H có Đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân thành phố Đ, việc ông K và anh H có đơn khởi kiện quyết định hành chính nói trên là vẫn trong thời hiệu khởi kiện theo quy định tại khoản 2 Điều 116 Luật Tổ tụng hành chính.

2. Về nội dung:

2.1. Xét yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất:

+ Về thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Căn cứ Bản án phúc thẩm số 83/2020/HC-PT ngày 25/06/2020 của Tòa án nhân dân Cấp cao tại Đ, UBND quận S thực hiện theo quyết định của Bản án đã tiến hành cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 257754, Số vào sổ cấp GCN CH00129, đối với thửa đất số 132 tờ bản đồ số 17 tờ 35 phường MT cấp cho ông Phan Văn K (ông Phan Văn K là người đại diện cho các đồng thừa kế

theo pháp luật đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông Phan Văn Nh (chết) và bà Lê Thị Đ (chết) là đúng thẩm quyền.

+ Về nội dung:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 257754 do UBND quận S, thành phố Đ (cũ) cấp ngày 08/01/2024, có nội dung như sau:

Người sử dụng đất: ông Phan Văn K (ông Phan Văn K là người đại diện cho các đồng thừa kế theo pháp luật đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông Phan Văn Nh (chết) và bà Lê Thị Đ (chết). Diện tích: 270,8m², mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm, thời hạn sử dụng đến ngày 01/7/2064.

Xét thấy:

UBND quận S, thành phố Đ đã căn cứ vào Điểm a Khoản 5 Điều 20 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, quy định: “Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định vào mục đích thuộc nhóm đất nông nghiệp từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp thì được công nhận quyền sử dụng đất” để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K có mục đích sử dụng đất là Đất trồng cây lâu năm là không đúng quy định của pháp luật. Bởi vì, theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện:

Thửa đất trên được ông Nh khai hoang từ trước năm 1975 để trồng hoa cho đến năm 1994 thì không còn được sử dụng để sản xuất nông nghiệp. Tại tờ trình ngày 8/12/1994 do chủ nhiệm tập đoàn sản xuất nông nghiệp MT đã xác định: “*Ông Nh, ông T sử dụng đất và đã đăng ký theo chỉ thị 299/TTg. Từ năm 1994 đã xác định đất không còn sử dụng để sản xuất nông nghiệp vì nhà dân ở xung quanh, gia cầm phá hoại đã chuyển sang đất ở*”.

Ngày 15/10/1993, tại phiếu thu thuế đất của phường MT đã thu thuế của ông Phan Văn Nh 50.000đ thuế nhà đất.

Cơ quan có thẩm quyền gồm UBND TP Đ, Sở Tài nguyên và Môi trường đã có văn bản xác định loại đất của thửa đất trên là ODT (đất ở đô thị), cụ thể:

+ Tại sổ mục kê năm 2005 của Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ đã lập trong đó xác định thửa đất 138 của ông Phan Văn Nh có loại đất là ODT (đất ở đô thị)

+ Tại Quyết định số 3875/QĐ-UBND ngày 16/06/2016 của UBND thành phố Đ về việc thu hồi đất đối với thửa đất số 32 (nay là 138) đã xác định mục đích sử dụng đất của thửa đất bị thu hồi là ODT (đất ở đô thị)

Tại Bản án phúc thẩm số 83/2020/HC-PT ngày 25/06/2020 của Tòa án Cấp cao tại Đ đã nhận định:

“Tập đoàn sản xuất nông nghiệp MT đã không còn tồn tại, không có tài liệu quản lý, chuyển giao đất đai của tập đoàn sản xuất MT cho UBND phường MT quản lý theo quy định của pháp luật, các hộ sử dụng đất ổn định và có đăng ký, kê khai, theo hồ sơ địa chính cũng đã xác định loại đất ở”.

Theo quy định tại Điều 100 Luật Đất Đai năm 2013 và nghị định 43/2014/NĐ-CP thì: *Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định mà có một trong các loại giấy tờ sau đây thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất mà không phải nộp tiền sử dụng đất: (mục b) có tên trong sổ đăng ký ruộng đất, sổ địa chính trước ngày 15/10/1993;*

Thửa đất trên được xác định đã được kê khai 299/TTg năm 1980 được tập đoàn sản xuất nông nghiệp MT xác nhận tại tờ trình ngày 08/12/1994 và tại nhận định của Bản án phúc thẩm số 83/2020/HC-PT ngày 25/06/2020 của Tòa án nhân dân Cấp cao tại Đ: *“Nguồn gốc của thửa đất bị thu hồi: căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nhận thấy: nguyên nguồn gốc thửa đất trước năm 1975 là do gia đình ông Phan Văn Nh và ông Phan Văn T khai phá, quản lý, sử dụng qua nhiều đời. Sau năm 1975 diện tích thửa đất còn lại 682m², ông Nh và ông T tự phân chia sử dụng. Ông Nh sử dụng 373m², ông Tường sử dụng 309m². Quá trình sử dụng, ông Nh có khai phá thêm 112m² và có đăng ký đất đai theo chỉ thị 299/TTg, năm 1993 ông Nh chuyển nhượng cho ông Đặng Văn R 112m². Đối với phần đất của ông Phan Văn T vào năm 1993 ông T có chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Hữu L 210m²”*

Như vậy có cơ sở xác định thửa đất trên đã có tên trong sổ đăng ký ruộng đất và sổ địa chính trước ngày 15/10/1993. Theo quy định tại Điều 100 Luật đất đai thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đất ở là không nộp tiền sử dụng đất.

“Điều 11. Căn cứ để xác định loại đất

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; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

.....

4. Đối với trường hợp không có giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này thì việc xác định loại đất thực hiện theo quy định của Chính phủ.

Điều 3. Xác định loại đất

Việc xác định loại đất đối với trường hợp sử dụng đất không có giấy tờ quy định tại các Khoản 1, 2 và 3 Điều 11 của Luật Đất đai được thực hiện theo quy định sau đây:

1. Trường hợp đang sử dụng đất ổn định mà không phải do lấn, chiếm, chuyển mục đích sử dụng đất trái phép thì loại đất được xác định theo hiện trạng đang sử dụng.

.....”

Thửa đất hiện nay có hiện trạng sử dụng đất là loại đất ODT theo Quyết định thu hồi đất và theo sổ mục kê năm 2005 của Sở Tài nguyên và Môi trường xác định. Tại biên bản thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân thành phố Đ đã xác định thửa đất được xây tường bao che xung quanh đã xây kín, trên thửa đất không có trồng cây lâu năm.

Vậy nên thửa đất không phải có hiện trạng sử dụng đất là đất trồng cây lâu năm như ý kiến của UBND mà có căn cứ xác định hiện trạng đang sử dụng của thửa đất là đất ở đô thị (ODT)

Như vậy việc UBND quận S cho rằng thửa đất trên của gia đình ông K được sử dụng ổn định vào mục đích sử dụng đất là đất nông nghiệp từ trước năm 1975 đến nay để xác định hiện trạng sử dụng đất là đất trồng cây lâu năm từ đó căn cứ Điều a Khoản 5 Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông K có mục đích sử dụng đất là đất trồng cây lâu năm là không đúng quy định của pháp luật.

Mặt khác hiện tại thửa đất của ông T chuyển nhượng cho ông L cùng thửa đất của ông K hiện đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đất ở. Như vậy cùng một thửa đất được khai phá của gia đình ông Nh và ông T nhưng một phần đất ông T được cấp là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đất ở còn một phần của ông Nh lại được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đất trồng cây lâu năm là không phù hợp.

Từ phân tích trên Hội đồng xét xử thấy có cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn K, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 257754 ngày 08/01/2024 cho ông Phan Văn K (người đại diện cho các đồng thừa kế theo pháp luật đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Phan Văn Nh (chết) và bà Lê Thị Đ (chết) và buộc Chủ tịch UBND phường S, thành phố Đ thực hiện việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phan Văn K (người đại diện cho các đồng thừa kế theo pháp luật đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông Phan Văn Nh (chết) và bà Lê Thị Đ (chết)) tại thửa đất số 132, tờ bản đồ số 17, phường S, thành phố Đ với mục đích sử dụng đất là đất ở đô thị theo quy định của pháp luật.

Xét những đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đ tại phiên tòa hôm nay là có cơ sở nên chấp nhận.

Án phí hành chính sơ thẩm Chủ tịch UBND phường S, thành phố Đ (là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của UBND quận S) phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 30, Điều 32, điểm b khoản 2 Điều 193, Điều 196, Điều 206 và Điều 213 của Luật Tổ tụng Hành chính.

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn K và anh Phan Văn Nhật H (người đại diện theo pháp luật bà Nguyễn Thị Tuyết S) đối với Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường S, thành phố Đ (*là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân quận S, thành phố Đ*) về việc: Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 257754 ngày 08/01/2024 cấp cho ông Phan Văn K (người đại diện cho các đồng thừa kế theo pháp luật đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Phan Văn Nh (chết) và bà Lê Thị Đ (chết) và buộc Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường S, thành phố Đ thực hiện việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phan Văn K (người đại diện cho các đồng thừa kế theo pháp luật đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông Phan Văn Nh (chết) và bà Lê Thị Đ (chết)) tại thửa đất số 132, tờ bản đồ số 17, phường S, thành phố Đ với mục đích sử dụng đất là đất ở đô thị theo quy định của pháp luật và phù hợp với phần nhận định của bản án liên quan đến yêu cầu của người khởi kiện.

2. Án phí hành chính sơ thẩm 300.000 đồng Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường S, thành phố Đ (*là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân quận S, thành phố Đ*) phải chịu.

Hoàn tạm ứng án phí hành chính sơ thẩm cho ông Phan Văn K số tiền 300.000 đồng tại Biên lai thu số 0003886 ngày 09/01/2025 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

Án xử công khai sơ thẩm, báo cho các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Đối với các đương sự vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc Tòa án niêm yết bản án tại địa phương.

Nơi nhận:

- VKSNDTP.Đà Nẵng;
- Cục THADSTP.Đà Nẵng;
- Đương sự;
- Lưu: hồ sơ vụ án, VT.

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

Nguyễn Ngọc Anh

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA