

Bản án số: 2/2026/HC-ST

Ngày 22 - 5 - 2026

V/v khiếu kiện quyết định hành chính,
trong lĩnh vực quản lý đất đai

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 2 - ĐÀ NẴNG

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Diện

Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Kim Thành và bà Vũ Thị Lệ Thủy

Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Bích Hậu - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Đà Nẵng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 2 - Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Bà **Trần Thị Quỳnh Trang** - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Đà Nẵng tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số: 09/2025/TLST-HC ngày 01.12.2025 về "*Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 09/2026/QĐXXST-HC ngày 04.3.2026; Quyết định hoãn phiên tòa số: 59/2026/QĐST-HC ngày 06.4.2026 và Thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số: 59-1/2026/TB-TA ngày 29.4.2026, giữa:

Người khởi kiện: Ông **Nguyễn Ngọc T** - Sinh năm 1962; CCCD số: 049062013096 do Bộ C cấp ngày 01.9.2021. Bà **Hồ Thị S** - Sinh năm 1966; CCCD số: 049166013105 do Bộ C cấp ngày 01.9.2021. Địa chỉ: Thôn D, xã D, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo ủy quyền bà Lương Trần Hương D, sinh năm 1994. Địa chỉ: Tầng B - A N, phường H, thành phố Đà Nẵng (Giấy ủy quyền số công chứng 7402/2025/CCGD ngày 23.12.2025), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện là ông Nguyễn Duy T1 - Luật sư Chi nhánh Công ty L. Địa chỉ: Tầng B - A N, phường H, thành phố Đà Nẵng, có mặt.

Người bị kiện: Ủy ban nhân dân quận S - Thành phố Đà Nẵng. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường A, thành phố Đà

Năng. Địa chỉ: B N, phường A, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo ủy quyền bà Trần Thị N. Chức vụ: Phó Chủ tịch (Giấy ủy quyền số: 282/GUQ-UBND ngày 23.01.2026), vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện là ông Lê Ngô Hoài P - Luật sư Văn phòng luật sư Lê Ngô Hoài P. Địa chỉ: Tầng F, Tòa nhà T, số B N, phường T, thành phố Đà Nẵng, có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Dương Ngọc T2 - Sinh năm 1966 và bà Nguyễn Thị H - Sinh năm 1968. Địa chỉ: Tô C, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng (nay là phường T, thành phố Đà Nẵng), vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 19.6.2025, đơn khởi kiện bổ sung và lời khai trong quá trình tố tụng, người khởi kiện là ông Nguyễn Ngọc T và bà Hồ Thị S trình bày:

Ông Phạm Văn A là chủ sử dụng đất tại tổ D, phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng (cũ). Ngày 10.6.1998, ông Phạm Văn A chuyển nhượng cho ông Dương Ngọc T2 diện tích đất 175,5m² tại địa chỉ nói trên theo Giấy chuyển nhượng đất được Ủy ban nhân dân phường A xác nhận ngày 21.6.1998. Sau đó, ông Dương Ngọc T2 xây dựng nhà ở trên đất và được Ủy ban nhân dân phường A xác nhận ngày 13.12.2003. Đến ngày 08.4.2007, vợ chồng ông Dương Ngọc T2 và bà Nguyễn Thị H chuyển nhượng lại nhà đất nói trên cho vợ chồng ông Nguyễn Ngọc T và bà Hồ Thị S. Kể từ thời điểm nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông Nguyễn Ngọc T đã sử dụng nhà đất ổn định và không có tranh chấp.

Ngày 14.8.2014, Ủy ban nhân dân thành phố Đ ban hành Quyết định số: 5523/QĐ-UBND về việc phê duyệt Tổng thể mặt bằng chi tiết tỉ lệ 1: 500 khu vực phía tây Trường Chính trị (đoạn từ đường 30m đến đường Đ) thuộc Khu dân cư A. Nhà đất của vợ chồng ông Nguyễn Ngọc T thuộc trường hợp thu hồi giải tỏa và nguồn gốc nhà đất đã được Ủy ban nhân dân phường A xác nhận ngày 12.4.2017. Ngày 09.6.2020, Ủy ban nhân dân phường A có Văn bản số: 41/DSTB xác nhận hộ ông Nguyễn Ngọc T đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 90, tờ bản đồ số 25, diện tích 91,2m² với mục đích sử dụng là đất ở.

Ngày 29.12.2020, Ủy ban nhân dân quận S ban hành Quyết định số: 4651/QĐ-UBND về Phê duyệt tính pháp lý về nhà, đất, vật kiến trúc và cây cối, hoa màu đối với hộ ông Nguyễn Ngọc T với nội dung: Không bồi thường cho diện tích đất 91,2m²; hỗ trợ 80% nhà, vật kiến trúc.

Ngày 14.7.2023, Ủy ban nhân dân quận S ban hành Quyết định số: 4651/QĐ-UBND về phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư chi tiết đối với hộ Nguyễn Ngọc T cụ thể: Không bồi thường cho diện tích đất 91,2m²; hỗ trợ 80% nhà, vật kiến trúc; tổng giá trị bồi thường, hỗ trợ 70.524.860 đồng; không đủ điều kiện bố trí đất tái định cư.

Ngày 14.7.2023, Ủy ban nhân dân quận S ban hành Quyết định số: 1947/QĐ-UBND về việc thu hồi 91,2m² đất của ông Nguyễn Ngọc T và bà Hồ Thị S thuộc thửa đất số 90, tờ bản đồ số 25, phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng.

Không đồng ý với phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của Ủy ban nhân dân quận S, ông Nguyễn Ngọc T đã có đơn kiến nghị xem xét giải quyết. Ngày 02.12.2024, Ủy ban nhân dân quận S có Văn bản số: 4833/UBND-BQLDA về việc trả lời đơn công dân có nội dung giải quyết: Không chấp nhận đề nghị quy lại chủ sử dụng đất cho ông Dương Ngọc T2 theo đơn yêu cầu của ông Nguyễn Ngọc T. Đến tháng 6.2025, ông Nguyễn Ngọc T và bà Hồ Thị S mới thu thập được Quyết định số: 4651/QĐ-UBND ngày 29.12.2020; Quyết định số: 1946/QĐ-ngày 14.7.2023 cùng một số tài liệu liên và biết được Ủy ban nhân dân quận S thu hồi đất nhưng không bồi thường về đất, không bố trí tái định cư cho ông Nguyễn Ngọc T và bà Hồ Thị S là không đúng quy định pháp luật làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi hợp pháp của người bị thu hồi đất. Vì vậy, ông Nguyễn Ngọc T và bà Hồ Thị S khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy Quyết định số: 4651/QĐ-UBND ngày 29.12.2020 của Ủy ban nhân dân quận S về việc phê duyệt pháp tính pháp lý về nhà, đất, vật kiến trúc và cây cối, hoa màu đối với các hộ diện giải tỏa Dự án khu vực phía tây trường Chính trị (đoạn từ đường 30m đến đường Đ) thuộc khu dân cư A, phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng.

- Hủy Quyết định số: 1946/QĐ-UBND ngày 14.7.2023 của Ủy ban nhân dân quận S về phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư chi tiết đối với ông Nguyễn Ngọc T và bà Hồ Thị S.

- Hủy Văn bản số: 4833/UBND-BQLDA ngày 02.12.2024 của Ủy ban nhân dân quận S về việc trả lời đơn của ông Nguyễn Ngọc T và bà Hồ Thị S.

Ngày 20.3.2026, ông Nguyễn Ngọc T và bà Hồ Thị S có đơn khởi kiện bổ sung đề nghị hủy Quyết định số: 1947/QĐ-UBND ngày 14.7.2023 của Ủy ban nhân dân quận S về việc thu hồi đất của ông Nguyễn Ngọc T và bà Hồ Thị S.

Tại Văn bản số: 848/UBND-KTHĐT đề ngày 18.3.2026, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người bị kiện là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường A trình bày:

Dự án Hệ thống hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư A, phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng được Ủy ban nhân dân thành phố Đ phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình tại Quyết định số: 2465/QĐ-UB ngày 07.4.2004. Quá trình triển khai thực hiện, Dự án được phê duyệt điều chỉnh theo Quyết định số: 4549/QĐ-UBND ngày 08.10.2019 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Đ và Quyết định số: 1112/QĐ-UBND ngày 30.5.2023 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Đ. Thời gian thực hiện từ năm 2004 đến năm 2025.

Hộ ông Nguyễn Ngọc T và bà Hồ Thị S: Hồ sơ số 29, thửa đất số 90, tờ bản đồ 25, diện tích sử dụng 91,2m², diện tích thu hồi 91,2m² có nguồn gốc sử dụng nhà, đất như sau: Bản kê khai nguồn gốc nhà được Ủy ban nhân dân phường A xác nhận ngày 12.4.2017 có nội dung: Đất do ông Phạm Văn A chuyển nhượng cho ông Dương Ngọc T2 được phường xác nhận ngày 21.6.1998; nhà do ông Dương Ngọc T2 xây dựng năm 2003. Đến năm 2007, vợ chồng ông Dương Ngọc T2 chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Ngọc T theo Giấy nhận tiền bán nhà lập ngày 08.4.2007 (giấy nhận tiền bán nhà viết tay).

Theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều 43 của Luật Đất đai 2003 thì Nhà nước thu hồi đất không bồi thường về đất đối với trường hợp không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 50 của Luật này.

Tại Điều 50 của Luật Đất đai 2003 quy định hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất chỉ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi có một trong các loại giấy tờ hợp pháp về quyền sử dụng đất hoặc thuộc trường hợp sử dụng đất ổn định trước các mốc thời gian luật quy định như trước ngày 15.10.1993 hoặc từ ngày 15.10.1993 đến trước ngày Luật này có hiệu lực.

Như vậy, việc chuyển nhượng nhà đất giữa vợ chồng ông Dương Ngọc T2 và ông Nguyễn Ngọc T chỉ được thực hiện bằng giấy viết tay, không được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật. Theo điểm b khoản 1 Điều 127 của Luật Đất đai 2003 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được công chứng hoặc chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền. Để giải quyết các trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy viết tay trước thời điểm Luật Đất đai 2003 có hiệu lực. Tại Điều 11 của Nghị định số: 84/2007/NĐ-CP ngày 25.5.2007 của Chính phủ quy định: Trường hợp người đang sử dụng đất do nhận chuyển nhượng trước ngày 01.7.2004 mà giấy tờ chuyển nhượng chưa được xác nhận thì vẫn có thể được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nếu đáp ứng các điều kiện khác. Tuy nhiên, giao dịch chuyển nhượng giữa vợ chồng ông Dương Ngọc T2 và ông Nguyễn Ngọc T được lập ngày 08.4.2007 (sau thời điểm Luật Đất đai 2003 có hiệu lực thi hành). Do

đó, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất bắt buộc phải lập thành hợp đồng và được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật.

Về áp dụng chính sách bồi thường: Theo hướng dẫn của Ủy ban nhân dân thành phố Đ nhằm bảo đảm tính ổn định của dự án đầu tư, sự thống nhất trong việc áp dụng chính sách bồi thường và bảo đảm nguyên tắc công bằng giữa các hộ dân có đất bị thu hồi trong cùng phạm vi dự án thì việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất được thực hiện theo Quyết định số: 63/2012/QĐ-UBND ngày 20.12.2012 và Quyết định số: 50/2014/QĐ-UBND ngày 20.12.2014 của Ủy ban nhân dân thành phố Đ.

Thời điểm tạo lập nhà ở và sử dụng đất của hộ ông Nguyễn Ngọc T được xác định sau năm 1993, không thuộc trường hợp sử dụng đất trước ngày 18.12.1980 hoặc trước ngày 15.10.1993. Đối chiếu quy định tại Điều 5 của Quyết định số: 63/2012/QĐ-UBND ngày 20.12.2012 thì hộ gia đình, cá nhân chỉ được bồi thường 100% giá trị đất ở khi có giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất hoặc đáp ứng các điều kiện về thời điểm sử dụng đất ổn định theo quy định. Tuy nhiên, hộ ông Nguyễn Ngọc T và bà Hồ Thị S không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; không có giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất; không đáp ứng điều kiện về thời điểm sử dụng đất theo quy định.

Đồng thời tại Điều 6 của Quyết định số: 63/2012/QĐ-UBND ngày 20.12.2012 quy định: Trường hợp sử dụng đất từ ngày 15.10.1993 đến trước ngày 01.7.2004 mà không có giấy tờ hợp lệ nhưng được xác nhận sử dụng ổn định, không tranh chấp thì có thể được xem xét bồi thường 50% giá trị đất ở. Tuy nhiên, việc chuyển nhượng nhà và đất giữa vợ chồng ông Dương Ngọc T2 và ông Nguyễn Ngọc T được thực hiện sau ngày 01.7.2004; việc chuyển nhượng chỉ được lập bằng giấy viết tay không được công chứng hoặc chứng thực theo quy định nên không đủ cơ sở pháp lý để công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp.

Căn cứ vào các quy định nêu trên thì hộ ông Nguyễn Ngọc T và bà Hồ Thị S không đủ điều kiện được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất mà chỉ được xem xét bồi thường đối với nhà cửa và tài sản hợp pháp trên đất. Trong quá trình thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với hộ ông Nguyễn Ngọc T và bà Hồ Thị S. Các cơ quan có thẩm quyền đã nhiều lần xem xét, đánh giá hồ và xin ý kiến của cơ quan chuyên môn về đề xuất bồi thường đất hoặc bố trí tái định cư cho hộ ông Nguyễn Ngọc T và bà Hồ Thị S nhưng được trả lời là không có cơ sở pháp lý. Vì vậy, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường A đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc T và bà Hồ Thị S.

Tại phiên tòa:

Người khởi kiện Nguyễn Ngọc T và bà Hồ Thị S xin rút yêu cầu hủy Quyết định số: 1947/QĐ-UBND ngày 14.7.2023 của Ủy ban nhân dân quận S và Văn bản số: 4833/UBND-BQLDA ngày 02.12.2024 của Ủy ban nhân dân quận S. Giữ nguyên yêu cầu hủy Quyết định số: 4651/QĐ-UBND ngày 29.12.2020 của Ủy ban nhân dân quận S và Quyết định số: 1946/QĐ-UBND ngày 14.7.2023 của Ủy ban nhân dân quận S.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người bị kiện có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập để tham gia tố tụng tại phiên tòa nhưng vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện trình bày ý kiến xác định hộ ông Nguyễn Ngọc T và bà Hồ Thị S là chủ sử dụng đất hợp pháp, liên tục, không có tranh chấp và có đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 2013. Đồng thời Ủy ban nhân dân quận S áp Quyết định số: 63/2012/QĐ-UBND ngày 20.12.2012 của Ủy ban nhân dân thành phố Đ mà không áp Quyết định số: 05/2021/QĐ-UBND ngày 15.3.2021 của Ủy ban nhân dân thành phố Đ để giải quyết việc bồi thường đối với ông Nguyễn Ngọc T và bà Hồ Thị S là không đúng quy định của pháp luật. Do đó, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc T và bà Hồ Thị S.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện trình bày ý kiến: Căn cứ vào nguồn gốc nhà đất, thời điểm, hình thức chuyển nhượng, quá trình sử dụng nhà đất của ông Nguyễn Ngọc T và bà Hồ Thị S. Căn cứ Luật Đất đai năm 2003; Nghị định số: 84/2027/NĐ-CP ngày 25.5.2007 của Chính phủ; Quyết định số: 63/2012/QĐ-UBND ngày 20.12.2012 và Quyết định số: 50/2014/QĐ-UBND ngày 20.12.2014 của Ủy ban nhân dân thành phố Đ thì Ủy ban nhân dân quận S ban hành Quyết định số: 4651/QĐ-UBND ngày 29.12.2020 và Quyết định số: 1946/QĐ-UBND ngày 14.7.2023 của Ủy ban nhân dân quận S không bồi thường về đất cho hộ ông Nguyễn Ngọc T và bà Hồ Thị S là đúng quy định. Do đó, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc T và bà Hồ Thị S.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 2 - Đà Nẵng phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến phiên tòa và tại phiên tòa Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Luật Tố tụng hành chính.

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Các đương sự đã được đảm bảo các quyền, nghĩa vụ theo quy định của Luật Tố tụng hành chính.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ quyết đối với yêu cầu hủy Văn bản số: 4833/UBND-BQLDA ngày 02.12.2024 của Ủy ban nhân dân quận S. Không xem xét giải quyết đối với Quyết định số: 1947/QĐ-UBND ngày 14.7.2023 của Ủy ban nhân dân quận S. Căn cứ Điều 74,75 Luật Đất đai năm 2013 thì ông Nguyễn Ngọc T và bà Hồ Thị S đủ điều kiện để được bồi thường về đất và Ủy ban nhân dân quận S áp dụng Quyết định số: 63/2012/QĐ-UBND ngày 20.12.2012 của Ủy ban nhân dân thành phố Đ là không đúng nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 193 Luật Tố tụng hành chính. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc T và bà Hồ Thị S. Hủy Quyết định số: 4651/QĐ-UBND ngày 29.12.2020 và Quyết định số: 1946/QĐ-UBND ngày 14.7.2023 của Ủy ban nhân dân quận S. Buộc Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường A thực hiện nhiệm vụ, công vụ xem xét việc phê duyệt tính pháp lý về nhà, đất, vật kiến trúc và cây cối, hoa màu; phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư chi tiết đối với hộ ông Nguyễn Ngọc T và bà Hồ Thị S theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quyền khởi kiện và thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông Nguyễn Ngọc T và bà Hồ Thị S khởi kiện yêu cầu hủy Quyết định số: 4651/QĐ-UBND ngày 29.12.2020 của Ủy ban nhân dân quận S về việc phê duyệt tính pháp lý về nhà, đất, vật kiến trúc và cây cối hoa màu và Quyết định số: 1946/QĐ-UBND ngày 14.7.2023 của Ủy ban nhân dân quận S về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư chi tiết đối với ông Nguyễn Ngọc T và bà Hồ Thị S. Đây là quyết định hành chính theo quy định tại Điều 3 Luật Tố tụng hành chính. Căn cứ khoản 1 Điều 30, Điều 31, Điều 115 Luật Tố tụng hành chính; khoản 3 Điều 2 Luật số: 85/2025/UBTVQH15 ngày 25.6.2025 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hòa giải, đối thoại tại Tòa án; Nghị quyết số: 81/2025/UBTVQH15 ngày 27.6.2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; Điều 5 Nghị định số: 151/2025/NĐ-CP ngày 12.6.2025 của Chính phủ và Điều 5 Nghị quyết số: 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27.6.2025 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì người khởi kiện có quyền khởi kiện và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Đà Nẵng.

[1.2] Về thời hiệu khởi kiện: Ngày 29.12.2020, Ủy ban nhân dân quận S ban hành Quyết định số: 4651/QĐ-UBND về việc phê duyệt tính pháp lý về nhà, đất, vật kiến trúc và cây cối hoa màu đối với các hộ điện giải tòa (danh sách 01 hộ kèm theo là hộ ông Nguyễn Ngọc T). Ngày 14.7.2023, Ủy ban nhân dân quận S ban hành Quyết định số: 1946/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư chi tiết đối với ông Nguyễn Ngọc T và bà Hồ Thị S. Đến tháng 6 năm 2025, ông Nguyễn Ngọc T và bà Hồ Thị S biết được các quyết định hành chính nêu trên nên có đơn khởi kiện. Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 116 Luật Tố tụng hành chính thì yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc T và bà Hồ Thị S còn thời hiệu khởi kiện.

[1.3] Về xem xét yêu cầu của đương sự: Tại phiên tòa ông Nguyễn Ngọc T và bà Hồ Thị S xin rút yêu cầu giải quyết đối với Văn bản số: 4833/UBND-BQLDA ngày 02.12.2024 của Ủy ban nhân dân quận S. Căn cứ Điều 143,165, 173 Luật Tố tụng hành chính, Hội đồng xét xử chỉ xét xử đối với phần yêu cầu mà người khởi kiện đã rút và có quyền khởi kiện lại theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, ông Nguyễn Ngọc T và bà Hồ Thị S có đơn khởi kiện bổ sung đối với Quyết định thu hồi đất số: 1947/QĐ-UBND ngày 14.7.2023 của Ủy ban nhân dân quận S sau khi Tòa án đã có quyết định đưa vụ án ra xét xử là vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu. Đồng thời ông Nguyễn Ngọc T và bà Hồ Thị S đã xin rút yêu cầu giải quyết đối với quyết định này nên không đề cập đến.

[1.4] Về việc vắng mặt của đương sự: Người bị kiện có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Dương Ngọc T2 và bà Nguyễn Thị H đã được triệu tập lần thứ hai để tham gia tố tụng nhưng vắng mặt. Căn cứ Điều 157, 158 Luật Tố tụng hành chính, Hội đồng xét xử giải quyết vụ án theo thủ tục chung.

[2] Về quyết định hành chính bị khởi kiện.

[2.1] Về thẩm quyền, trình tự, thủ tục ban hành quyết định hành chính: Căn cứ Điều 69 Luật Đất đai năm 2013; Điều 28, 29 Luật Tổ chức chính quyền địa phương 2015; Điều 19, 20 Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2025 thì Quyết định số: 4651/QĐ-UBND ngày 29.12.2020 và Quyết định số: 1946/QĐ-UBND ngày 14.7.2023 của Ủy ban nhân dân quận S được ban hành đúng thẩm quyền, trình tự và thủ tục.

[2.2] Về nội dung của quyết định hành chính:

[2.2.1] Về nguồn gốc thửa đất bị thu hồi:

Nguyên thửa đất số 90, tờ bản đồ số 25, tờ D, phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng (cũ) có nguồn gốc của ông Phạm Văn A chuyển nhượng cho ông Dương Ngọc T2 được Ủy ban nhân dân phường A xác nhận ngày 21.6.1998. Sau đó, ông Dương Ngọc T2 xây dựng nhà ở trên đất và được Ủy ban nhân dân phường A xác nhận ngày 13.12.2003.

Đến ngày 08.4.2007, vợ chồng ông Dương Ngọc T2 và bà Nguyễn Thị H đã chuyển nhượng lại nhà đất này cho vợ chồng ông Nguyễn Ngọc T và bà Hồ Thị S. Kể từ thời điểm nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông Nguyễn Ngọc T đã sử dụng nhà đất ổn định, không có tranh chấp (đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

[2.2.2] Về tính hợp pháp của các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Theo quy định tại Điều 127 Luật Đất đai năm 2003 và Điều 122, 124 Bộ luật Dân sự năm 2005 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được công chứng hoặc chứng thực. Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa vợ chồng ông Dương Ngọc T2 và ông Nguyễn Ngọc T không được công chứng, chứng thực là vi phạm về mặt hình thức của giao dịch dân sự. Tuy nhiên các bên đã thực hiện xong hợp đồng, đã giao đủ tiền, đã nhận nhà đất sử dụng từ năm 2007 đến thời điểm lập hồ sơ thu hồi đất, bàn giao mặt bằng mà không có tranh chấp được Ủy ban nhân dân phường A xác nhận đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Báo cáo số: 94/BC-UBND ngày 08.7.2020 và Văn bản số: 41/BC-UBND ngày 08.7.2020.

Căn cứ Điều 134 Bộ luật Dân sự năm 2005, Điều 129 Bộ Luật Dân sự năm 2015 và tinh thần hướng dẫn tại điểm b.3 Mục 2 Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10.8.2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về áp dụng pháp luật trong giải quyết của vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình thì hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa ông Dương Ngọc T2 và ông Nguyễn Ngọc T theo Giấy nhận tiền mua bán nhà đất ngày 08.4.2007 được công nhận và có hiệu lực.

[2.2.3] Về điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Tại Điều 49 Luật Đất đai năm 2003 quy định những trường hợp được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm có: “Người đang sử dụng đất theo quy định tại Điều 50 và Điều 51 của Luật này mà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Khoản 6 Điều 50 của Luật này quy định: “Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà không có các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này nhưng đất đã được sử dụng từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành, nay được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt đối với nơi đã có quy hoạch sử dụng đất thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất...”.

Tại khoản 2 Điều 101 Luật Đất đai năm 2013 quy định: “Hộ gia đình cá nhân đang sử dụng đất không có các giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật này nhưng đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và không vi phạm pháp luật về đất đai, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng

điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đối với nơi đã có quy hoạch sử dụng đất thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”.

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 năm 2013 về căn cứ xác định việc sử dụng đất ổn định là căn cứ vào thời gian và nội dung liên quan đến mục đích sử dụng trên một trong các giấy tờ sau:

h. Giấy tờ về mua bán nhà, tài sản khác gắn liền với đất hoặc giấy tờ về mua bán đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên liên quan.

Tại điểm 2 Công văn số: 782/TCQLĐĐ-CDKĐĐ ngày 26.5.2016 của T3 hướng dẫn việc xác định thời điểm bắt đầu sử dụng đất ổn định theo quy định tại khoản 1 Điều 21 Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP ngày 15.5.2014 của Chính phủ: “*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 mà không phân biệt theo người sử dụng đất”.*

[2.2.4] Về đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Tại khoản 1 Điều 82 Nghị định: 43/2014/NĐ-CP ngày 15.5.2014 của Chính phủ về thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với trường hợp đã chuyển quyền sử dụng nhưng chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền theo quy định đã quy định: “*Trường hợp người đang sử dụng đất do nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 01 năm 2008 mà đất đó chưa được cấp Giấy chứng nhận và không thuộc trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều này thì người nhận chuyển quyền sử dụng đất thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất lần đầu theo quy định của Luật Đất đai và Nghị định này mà không phải làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất; cơ quan tiếp nhận hồ sơ không được bắt buộc người nhận chuyển quyền sử dụng đất nộp hợp đồng, văn bản chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật”.*

Tại khoản 54 Điều 2 Nghị định số: 01/2017/NĐ-CP ngày 06.01.2017 của Chính phủ (sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 82 Nghị định: 43/2014/NĐ-CP ngày 15.5.2014) quy định: “*Các trường hợp đang sử dụng đất sau đây mà chưa được cấp Giấy chứng nhận và không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này thì người đang sử dụng đất thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu theo quy định của Luật đất đai và quy định tại Nghị định này mà không phải làm thủ tục chuyển quyền sử dụng*

đất; cơ quan tiếp nhận hồ sơ không được yêu cầu người nhận chuyển quyền sử dụng đất nộp hợp đồng, văn bản chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật:

a) Sử dụng đất do nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 01 năm 2008”:

Xét thấy: Năm 1998, ông Phạm Văn A chuyển nhượng đất cho ông Dương Ngọc T2. Năm 2003, ông Dương Ngọc T2 xây dựng nhà ở và đến năm 2007 chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Ngọc T. Như vậy, quá trình sử dụng thửa đất bị thu hồi của ông Nguyễn Ngọc T là ổn định liên tục. Đối chiếu với các quy định như đã nêu trên của pháp luật thì nhà đất bị thu hồi của ông Nguyễn Ngọc T và bà Hồ Thị S có đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.2.5] Về điều kiện bồi thường về đất:

Tại Điều 42 Luật Đất đai năm 2003 quy định:

1. Nhà nước thu hồi đất của người sử dụng đất mà người bị thu hồi đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 50 của Luật này thì người bị thu hồi đất được bồi thường, trừ các trường hợp quy định tại các khoản 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 và 12 Điều 38 và các điểm b, c, d, đ và g khoản 1 Điều 43 của Luật này”.

Về thi hành Luật Đất đai năm 2003, tại Nghị định số: 197/2004/NĐ-CP ngày 03.12.2004 của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất quy định:

Điều 6. Nguyên tắc bồi thường: Người bị Nhà nước thu hồi đất có đủ điều kiện quy định tại Điều 8 của Nghị định này thì được bồi thường; trường hợp không đủ điều kiện được bồi thường thì ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi chung là ủy ban nhân dân cấp tỉnh) xem xét để hỗ trợ.

Điều 8. Điều kiện để được bồi thường đất

Người bị Nhà nước thu hồi đất, có một trong các điều kiện sau đây thì được bồi thường:

...

3. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định, được ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn (sau đây gọi chung là ủy ban nhân dân cấp xã) xác nhận không có tranh chấp...

Khoản 1 Điều 75 Luật Đất đai năm 2013 về điều kiện được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất quy định: “....hoặc có đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật này mà chưa được cấp...”.

Tại Điều 13 Nghị định số: 47/2014/NĐ-CP ngày 15.5.2014 của Chính phủ về hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2013 về bồi thường về đất cho người đang sử dụng đất mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định: “*Khi Nhà nước thu hồi đất mà người sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các Khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật Đất đai và Điều 18 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP mà đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quy định tại Điều 101 và Điều 102 của Luật Đất đai, các Điều 20, 22, 27 và 28 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì được bồi thường về đất*”.

Căn cứ vào các quy định nêu trên thì ông Nguyễn Ngọc T và bà Hồ Thị S đủ điều kiện được bồi thường về đất (đất có đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Ủy ban nhân dân quận S thu hồi của ông Nguyễn Ngọc T và bà Hồ Thị S 91,2m² đất và xác định ông Nguyễn Ngọc T sử dụng đất từ năm 2007 để không bồi thường về đất cho người bị thu hồi đất là thực hiện chưa đúng cách tính thời điểm về sử dụng đất ổn định làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của người có đất bị thu hồi.

Ngoài ra, Dự án Hệ thống hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư An Cư 4 được Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Đ phê duyệt tại Quyết định số: 2456/QĐ-UBND ngày 07.4.2004. Sau đó được phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số: 4549/QĐ-UBND ngày 08.10.2019 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Đ (điều chỉnh tổng mức đầu tư dự án) và Quyết định số: 4549/QĐ-UBND ngày 08.10.2019 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Đ (điều chỉnh thời gian thực hiện dự án). Quá trình thực hiện chức năng quản lý đất đai trên địa bàn thành phố Đà Nẵng. Ủy ban nhân dân thành phố Đ đã ban hành Quyết định số: 63/2012/QĐ-UBND ngày 20.12.2012; Quyết định số: 38/2017/QĐ-UBND ngày 30.11.2017 có hiệu lực từ ngày 01.01.2018 (thay thế Quyết định số: 63/2012/QĐ-UBND ngày 20.12.2012 và Quyết định số: 04/2016/QĐ-UBND ngày 15.01.2016 về sửa đổi Điều 49 quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư ban hành kèm theo Quyết định số: 63/2012/QĐ-UBND); Quyết định số: 05/2021/QĐ-UBND ngày 15.3.2021 có hiệu lực từ ngày 01.4.2021 (thay thế Quyết định số: 38/2017/QĐ-UBND ngày 30.11.2017 và Quyết định số: 23/2019/QĐ-UBND ngày 02.5.2019 về sửa đổi một số điều của Quyết định số: 38/2017/QĐ-UBND). Đến năm 2023, Ủy ban nhân dân quận S mới ban hành quyết định thu hồi đất và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư chi tiết đối với ông Nguyễn Ngọc T và bà Hồ Thị S nhưng vẫn áp dụng Quyết định số: 63/2012/QĐ-UBND ngày 20.12.2012 về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng là chưa đảm bảo quy định.

Với những quy định nêu trên của pháp luật thì yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc T và bà Hồ Thị S là có căn cứ, cần được chấp nhận. Vì vậy, cần phải hủy Quyết định số: 4651/QĐ-UBND ngày 29.12.2020 của Ủy ban nhân dân quận S và Quyết định

số: 1946/QĐ-UBND ngày 14.7.2023 của Ủy ban nhân dân quận S. Buộc Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường A thực hiện nhiệm vụ, công vụ xem xét việc phê duyệt tính pháp lý về nhà, đất, vật kiến trúc và cây cối, hoa màu; phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư chi tiết đối với ông Nguyễn Ngọc T và bà Hồ Thị S theo quy định của pháp luật.

[3] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc T và bà Hồ Thị S được chấp nhận nên Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường A phải chịu án phí hành chính sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí hành chính sơ thẩm cho ông Nguyễn Ngọc T và bà Hồ Thị S.

[4] Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 2 - Đà Nẵng về việc giải quyết vụ án là phù hợp với quy định của pháp luật cũng như nhận định của Hội đồng xét xử cần được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 30, Điều 31, điểm c khoản 1 Điều 143, 157, 158, 165, điểm b khoản 2 Điều 193, Điều 194, 204, 206 và khoản 1 Điều 348 Luật Tố tụng hành chính 2015;
 - Căn cứ khoản 2 Điều 2 Luật số: 85/2025/UBTVQH15 ngày 25.6.2025 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hòa giải, đối thoại tại Tòa án;
 - Căn cứ Điều 49, 50 Luật Đất đai năm 2003;
 - Căn cứ Điều 69, 74, 75, 100, 101 và 210 Luật Đất đai năm 2013;
 - Căn cứ Điều 254 Luật Đất đai năm 2024;
 - Căn cứ khoản 1 Điều 32 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30.12.2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, nộp, miễn, giảm, quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.
1. Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc T và bà Hồ Thị S đối với Văn bản số: 4833/UBND-BQLDA ngày 02.12.2024 của Ủy ban nhân dân quận S. Ông Nguyễn Ngọc T và bà Hồ Thị S có quyền khởi kiện yêu cầu giải quyết lại theo quy định của pháp luật.
 2. Xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc T và bà Hồ Thị S.

- Hủy Quyết định số: 4651/QĐ-UBND ngày 29.12.2020 của Ủy ban nhân dân quận S về việc phê duyệt pháp tính pháp lý về nhà, đất, vật kiến trúc và cây cối, hoa màu đối với các hộ diện giải tỏa Dự án khu vực phía tây trường Chính trị (đoạn từ đường 30m đến đường Đ) thuộc khu dân cư A, phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng (danh sách 01 hộ kèm theo là hộ ông Nguyễn Ngọc T).

- Hủy Quyết định số: 1946/QĐ-UBND ngày 14.7.2023 của Ủy ban nhân dân quận S về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư chi tiết đối với ông Nguyễn Ngọc T và bà Hồ Thị S thuộc diện giải tỏa thuộc dự án Khu vực phía Tây Trường Chính trị (đoạn từ đường 30m đến đường Đ) thuộc khu dân cư A, phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng.

- Buộc Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường A, thành phố Đà Nẵng thực hiện nhiệm vụ, công vụ xem xét việc phê duyệt tính pháp lý về nhà, đất, vật kiến trúc và cây cối, hoa màu; phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư chi tiết đối với ông Nguyễn Ngọc T và bà Hồ Thị S theo quy định của pháp luật và phù hợp với phân nhận định của bản án liên quan đến yêu cầu của người khởi kiện.

2. Về án phí: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường A, thành phố Đà Nẵng phải chịu án phí hành chính sơ thẩm là 300.000 đồng. Hoàn trả cho ông Nguyễn Ngọc T và bà Hồ Thị S số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0005977 ngày 24.11.2025 của Thị hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

3. Về quyền kháng cáo:

Người khởi kiện có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Người bị kiện; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- Dương sự;
- VKSND Khu vực 2 - Đà Nẵng;
- THADS thành phố Đà Nẵng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Văn Diện