

**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: 125/2025/HC-PT

Ngày: 12/02/2025

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**

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

<i>Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:</i>	Bà Võ Thị Ngọc Dung
<i>Các Thẩm phán:</i>	Ông Nguyễn Cường
	Ông Võ Ngọc Thông

Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Thị Thanh Yên – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông Lê Văn Thành - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 02 năm 2025, tại điểm cầu trung tâm trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng và điểm cầu thành phần Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tiến hành xét xử phúc thẩm trực tuyến công khai vụ án hành chính thụ lý số 309/2024/TLPT-HC ngày 01 tháng 10 năm 2024 về việc “*Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 132/2024/HC-ST ngày 13 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 350/2025/QĐ-PT ngày 17 tháng 01 năm 2025 giữa các đương sự:

- ***Người khởi kiện:*** Bà **Bùi Thị P**, sinh năm 1962 và ông **Nguyễn Thanh T**, sinh năm 1963; địa chỉ: **Tổ dân phố H, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk**, có mặt.

Đại diện theo ủy quyền: Bà **Nguyễn Thanh T1**, sinh năm 1993, địa chỉ: **A V, huyện H, thành phố Đà Nẵng**, có mặt.

- ***Người bị kiện:*** Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Phan Hoàng L** – Phó Chủ tịch UBND huyện K. Địa chỉ: **Thôn N, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk**, có đơn xin xét xử vắng mặt.

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

+ Ông **Bùi Hưng Đ**, sinh năm 1952; địa chỉ: **Tổ dân phố A, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk**.

+ Ông **Hoàng Xuân T2**, sinh năm 1991 và bà **Trương Thị Thu T3**, sinh năm 1996; địa chỉ: **Tổ dân phố H, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk**.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T3: Ông Hoàng Xuân T2.

Tất cả những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt.

- **Người kháng cáo:** người khởi kiện bà **Bùi Thị P** và ông **Nguyễn Thanh T**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người khởi kiện bà Bùi Thị P và ông Nguyễn Thanh T trình bày:**

Gia đình chúng tôi có 02 thửa đất sau: Thửa đất số 185, tờ bản đồ số 28, diện tích 2738,3m², tại **thôn H, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay là tổ dân phố H, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk)** theo Giấy CNQSD đất số DI 670931, được **UBND huyện K** cấp ngày 22/01/2024 cho bà **Bùi Thị P** và ông **Nguyễn Thanh T**. Thửa đất số 184, tờ bản đồ số 28, diện tích 864,5m², tại **thôn H, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay là tổ dân phố H, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk)**, theo Giấy CNQSD đất số DI 670932, được **UBND huyện K** cấp ngày 22/01/2024 cho bà **Bùi Thị P** và ông **Nguyễn Thanh T**.

Hộ ông **Bùi Hưng Đ** có 01 thửa đất số 59, tờ bản đồ số 28, mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm 2585,4m², đất nuôi trồng thủy sản 2154,3m², tọa lạc tại **thôn H, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay là tổ dân phố H, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk)** theo Giấy CNQSD đất số DĐ 822714, được **UBND huyện K** cấp ngày 04/08/2022 cho ông **Bùi Hưng Đ**.

Nguồn gốc 02 thửa đất số 184, 185 của gia đình tôi và thửa đất số 59 của ông **Bùi Hưng Đ** đều nhận sang nhượng từ ông **Hà T4** từ năm 1999.

Từ khi chúng tôi sử dụng đất, thửa đất của gia đình tôi và ông **Bùi Hưng Đ** có 01 con đường rộng 2m bắt nguồn từ con đường xóm chạy giữa 2 thửa đất của ông **Ngô Xuân T5** và gia đình tôi và chạy xuyên suốt giữa thửa đất của ông **Bùi Hưng Đ** xuống bờ hồ qua thửa đất số 184, 185 của gia đình tôi. Khi chuyển nhượng đất cho tôi và ông **Đ**, ông **Hà T4** đã thoả thuận xác nhận 02 gia đình sẽ sử dụng chung con đường nói trên.

Đến năm 2023, ông **Bùi Hưng Đ** đã chuyển nhượng lại thửa đất nói trên cho vợ chồng ông **Hoàng Xuân T2** và bà **Trương Thị Thu T3**. Tuy nhiên, trên giấy tờ thì bà **Trương Thị Thu T3** là người đứng tên nhận chuyển nhượng. Do đó, Giấy CNQSD đất số DĐ 822714 đã được Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện K** chỉnh lý chuyển nhượng cho bà **Trương Thị Thu T3** vào ngày 06/7/2023.

Sau đó, ông **Hoàng Xuân T2** đã rào lại và không cho gia đình chúng tôi sử dụng con đường đi chung đó nữa. Sau khi ông **Đ** chuyển nhượng cho ông **T2**, bà **T3** thì chúng tôi chỉ thấy ông **T2** sử dụng đất nên sau này tôi mới biết trên giấy tờ thì vợ của ông **T2** là bà **T3**, đứng tên trên Giấy CNQSD đất.

Sau khi tìm hiểu thì chúng tôi được biết vào năm 2022, khi ông **Bùi Hưng Đ** đi đăng ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 59, theo chúng nhận quyền sử dụng đất số ĐĐ 822714, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 08187 được **UBND huyện K** cấp ngày 04/08/2022 mang tên ông **Bùi Hưng Đ** không thể hiện con đường đi chung.

Sau khi biết được sự việc, chúng tôi đã yêu cầu ông **Hoàng Xuân T2** mở lối đi cho chúng tôi đi lại, nhưng ông **T2** cố tình gây khó khăn, cố tình không cho chúng tôi đi lại, khiến cho gia đình chúng tôi bị thiệt hại nặng nề về cả phê, tiêu, sầu riêng, ao cá cũng không thể chăm sóc được.

Nhận thấy, việc **UBND huyện K** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ĐĐ 822714 ngày 04/08/2022, đã cấp cả con đường là lối đi chung của gia đình tôi và ông **Đ** là cấp sai đối tượng, không đúng với hiện trạng sử dụng đất.

Mặt khác khi ông **Đ** kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chúng tôi là chủ sử dụng đất liền kề nhưng không được ký giáp ranh. Ngay cả ông **Đ** hiện nay cũng đã xác định là thửa đất có lối đi chung.

Để đảm bảo quyền và lợi ích cho gia đình tôi, nay chúng tôi yêu cầu Toà án giải quyết: Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ĐĐ 822714, được Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện K** chỉnh lý chuyển nhượng cho bà **Trương Thị Thu T3** vào ngày 06/7/2023, đối với thửa đất số 59, tờ bản đồ số 28, tại **thôn H, xã P (nay là tổ dân phố H, thị trấn P), huyện K, tỉnh Đắk Lắk**.

*** Tại bản tự khai người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện là UBND huyện K trình bày:**

*1. Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với Giấy CNQSDĐ số ĐĐ 822714 tại thửa đất số 59, tờ bản đồ số 28, diện tích 4.739,7m², do UBND huyện K cấp ngày 04/8/2022 cho hộ ông **Bùi Hưng Đ**, địa chỉ thửa đất tại xã P (nay thuộc thị trấn P, huyện K) bao gồm:*

Đơn xin đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (lập ngày 28/4/2022). Giấy báo tử số 43, quyền số 01/2006 do **UBND xã P** lập ngày 28/3/2006. Thông báo số 12/TB-UBND, ngày 14/02/2022 của **UBND xã P** về việc công khai hồ sơ đăng ký đất. Danh sách công khai kết quả kiểm tra hồ sơ đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại **xã P, huyện K** (lập ngày 14/02/2022 trong đó có tên hộ ông **Bùi Hưng Đ**). Biên bản về việc kết thúc công khai hồ sơ đăng ký cấp GCNQSD đất đối với hộ ông **Bùi Hưng Đ** hiện đang sử dụng đất trên địa bàn **xã P, huyện K** (lập ngày 01/3/2022). Danh sách đề nghị xem xét cấp giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại **xã P, huyện K** (lập ngày 08/3/2022 trong đó có tên hộ ông **Bùi Hưng Đ**). Danh sách đề nghị xem xét cấp giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại **xã P, huyện K** (lập ngày 28/4/2022 trong đó có tên hộ ông **Bùi Hưng Đ**). Tờ trình số 37/TTr-UBND, ngày 07/3/2022 của **UBND xã P** về việc cấp giấy CNQSD đất cho hộ ông **Bùi Hưng Đ** hiện đang sử dụng đất trên địa bàn **xã P, huyện K**. Tờ trình số 81/TTr-UBND, ngày 28/4/2022 của **UBND xã P** về việc

điều chỉnh diện tích đối với hồ sơ cấp giấy CNQSD đất cho hộ ông **Bùi Hưng Đ** đang sử dụng đất trên địa bàn **xã P, huyện K**. Tờ trình số 834/TTr-TN&MT, ngày 01/8/2022 của phòng Tài nguyên và Môi trường về việc đề nghị cấp giấy CNQSD đất cho hộ ông **Bùi Hưng Đ** hiện đang sử dụng đất trên địa bàn **xã P, huyện K**. Quyết định số 2120/QĐ-UBND, ngày 04/8/2022 của **UBND huyện K** về việc cấp giấy CNQSD đất cho hộ ông **Bùi Hưng Đ** hiện đang sử dụng đất trên địa bàn **xã P, huyện K**. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ĐĐ 822714 tại thửa đất số 59, tờ bản đồ số 28, diện tích 4.739,7m², do **UBND huyện K** cấp ngày 04/8/2022 cho hộ ông **Bùi Hưng Đ**, địa chỉ thửa đất tại **xã P** (nay thuộc **thị trấn P, huyện K**).

2. *Hồ sơ chuyển nhượng giữa hộ ông **Bùi Hưng Đ** chuyển nhượng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ĐĐ 822714 tại thửa đất số 59, tờ bản đồ số 28, diện tích 4.739,7m² đất cho bà **Trương Thị Thu T3**, bao gồm:*

Phiếu thẩm định hồ sơ (**số B** do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai ký xác nhận ngày 06/7/2023). Thông báo số 486/TB-CNKBƯ, ngày 06/7/2023 của Chi nhánh **văn phòng đăng ký đất đai huyện K** về việc cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính. Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất (đơn của bà **Trương Thị Thu T3** đề ngày 19/6/2023 và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện ký xác nhận ngày 06/7/2023). Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất (đơn của ông **Bùi Hưng Đ** đề ngày 19/6/2023 và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện ký xác nhận ngày 06/7/2023). Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân số 248/2023/UBND-XNTTHN, ngày 19/6/2023 của **UBND thị trấn P**. Bản cam đoan của người đại diện theo pháp luật (đơn của ông **Bùi Hưng Đ** đơn đề ngày 19/6/2023 và được **Văn phòng C** ký chứng nhận số 3317 Quyền số 06/2023 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 19/6/2023). Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giữa hộ gia đình ông **Bùi Hưng Đ** chuyển nhượng cho bà **Trương Thị Thu T3** và được **Văn phòng C** ký chứng thực số 3318 Quyền số 06/2023 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 19/6/2023). Tờ khai thuế thu nhập cá nhân (của ông **Bùi Hưng Đ** đề ngày 19/6/2023). Tờ khai lệ phí trước bạ (của bà **Trương Thị Thu T3** đề ngày 19/6/2023). Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai số 2211/PCTTĐC, ngày 27/6/2023 của Chi nhánh **văn phòng đăng ký đất đai huyện K**. Thông báo số LTĐ 2360539-TK 0004189/TB-CCT, ngày 03/7/2023 của **Chi cục Thuế khu vực E** – Không Bú về việc nộp tiền về thuế thu nhập cá nhân với cá nhân chuyển nhượng bất động sản nhận thừa kế, quà tặng bất động sản. Thông báo số LTĐ 2360539-TK 0004188/TB-CCT, ngày 03/7/2023 của **Chi cục Thuế khu vực E** – Không Bú về việc nộp tiền về lệ phí trước bạ nhà, đất. Giấy nộp tiền vào ngân sách Nhà nước số 4130169 (nộp ngày 05/7/2023). Giấy nộp tiền vào ngân sách Nhà nước số 4129856 (nộp ngày 05/7/2023). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ĐĐ 822714 tại thửa đất số 59, tờ bản đồ số 28, diện tích 4.739,7m², do **UBND huyện K** cấp ngày 04/8/2022 cho hộ ông **Bùi Hưng Đ**, địa chỉ thửa đất tại **xã P** (nay thuộc **thị trấn P, huyện K**) (Ngày 06/7/2023 đã được Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện K** chỉnh lý biến động tại trang 3 chuyển

nhượng cho bà **Trương Thị Thu T3**, thường trú tại **thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk**).

3. Quan điểm của UBND huyện K:

Căn cứ: Trích lục bản đồ địa chính, thửa đất số 59, tờ bản đồ số 28, địa chỉ thửa đất **thôn H, xã P** (nay thuộc **thị trấn P**), diện tích 4739,7m², do Chi nhánh **văn phòng đăng ký đất đai huyện K** cấp ngày 28/6/2022, mang tên ông **Bùi Hưng Đ**. Trích lục bản đồ địa chính số 4066/TL-CNKBƯ, thửa đất số 184, tờ bản đồ số 28, địa chỉ thửa đất **thị trấn P, huyện K**, diện tích 864.5m², do Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện K** cấp ngày 01/11/2023. Trích lục bản đồ địa chính số 4067/TL-CNKBƯ, thửa đất số 185, tờ bản đồ số 28, địa chỉ thửa đất **thị trấn P, huyện K**, diện tích 2738.3m², do Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện K** cấp ngày 01/11/2023. Tờ bản đồ địa chính số 28 **xã P** (nay thuộc **thị trấn P**), do đơn vị đo đạc: **Công ty cổ phần T8**, đo vẽ tháng 02/2016; Đơn vị kiểm tra: Trung tâm Kiểm định chất lượng sản phẩm đo đạc và bản đồ **Cục Đ1** kiểm tra tháng 02 năm 2017; **UBND xã P** (nay là **thị trấn P**) ký xác nhận đo vẽ phù hợp hiện trạng ngày 18/3/2017 và **Sở T9** ký duyệt ngày 28/3/2017.

- Qua kiểm tra đối chiếu Tờ bản đồ địa chính số 28, **xã P** (nay thuộc **thị trấn P**), do đơn vị đo đạc: **Công ty cổ phần T8**, đo vẽ tháng 02/2016; Đơn vị kiểm tra: Trung tâm Kiểm định chất lượng sản phẩm đo đạc và bản đồ **Cục Đ1** kiểm tra tháng 02 năm 2017; **UBND xã P** (nay là **thị trấn P**) ký xác nhận đo vẽ phù hợp hiện trạng ngày 18/3/2017 và **Sở T9** ký duyệt ngày 28/3/2017 và Trích lục bản đồ địa chính, thửa đất số 59, tờ bản đồ số 28, địa chỉ thửa đất **thôn H, xã P** (nay thuộc **thị trấn P**), diện tích 4.739,7m², do Chi nhánh **văn phòng đăng ký đất đai huyện K** cấp ngày 28/6/2022, mang tên ông **Bùi Hưng Đ**, thì thửa đất số 59, tờ bản đồ số 28, địa chỉ thửa đất **thôn H, xã P** (nay thuộc **thị trấn P**), của ông **Bùi Hưng Đ** có thể hiện duy nhất một con đường đi vào rẫy có chiều rộng 2,94m nằm ở Phía Bắc thửa đất. Ngoài ra, thửa đất nêu trên không thể hiện con đường nào khác.

Vì vậy, **UBND huyện K** căn cứ vào hồ sơ tài liệu có liên quan để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ĐĐ 822714 tại thửa đất số 59, tờ bản đồ số 28, diện tích 4.739,7m², do **UBND huyện K** cấp ngày 04/8/2022 cho hộ ông **Bùi Hưng Đ**, địa chỉ thửa đất tại **xã P** (nay thuộc **thị trấn P, huyện K**) (*Ngày 06/7/2023 đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K chỉnh lý biến động tại trang 3 chuyển nhượng cho bà Trương Thị Thu T3, thường trú tại thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk*), là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật.

Trong vụ án này có những tình tiết liên quan đến **UBND thị trấn P** là cơ quan xác định nguồn gốc, hiện trạng, quá trình sử dụng đất và Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện K** là cơ quan đơn vị chỉnh lý biến động tại trang 3 chuyển nhượng cho bà **Trương Thị Thu T3**, thường trú tại **thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk**. Vì vậy, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đưa thêm **UBND thị trấn P** và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai **huyện K** vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

- Quan điểm của UBND huyện K đối với yêu cầu khởi kiện của bà P, ông T: Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk bác toàn bộ nội dung đơn khởi kiện của bà Bùi Thị P và ông Nguyễn Thanh T.

*** Tại bản tự khai, người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K, tỉnh Đắk Lắk trình bày:**

Căn cứ vào tài liệu và hồ sơ được lưu trữ thì vào ngày 23/4/2024 Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai huyện K đã có Công văn số 72/CNKBU-TTLT về việc cung cấp thông tin, tài liệu. Qua đó Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai huyện K đã cung cấp toàn bộ hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu và hồ sơ đăng ký biến động quyền sử dụng đất liên quan đến vụ kiện Quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai nêu trên để phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Krông Búk tham mưu UBND huyện K phúc đáp Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

1. Căn cứ pháp lý thành phần hồ sơ và trình tự thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 59, tờ bản đồ số 28, diện tích 4739,7m², do UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp GCNQSD đất số DD 822714, ngày 04/8/2022, cấp cho hộ ông Bùi Hưng Đ đã được Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai huyện K ký xác nhận ngày 06/7/2023 tại trang 03 (ba) GCN, chuyển nhượng cho bà Trương Thị Thu T3, sinh năm: 1996, CCCD số: 066196023196, địa chỉ thường trú: Thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk cụ thể như sau:

Ngày 23/6/2023, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện K có tiếp nhận hồ sơ đăng ký biến động quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là hộ ông Bùi Hưng Đ và bên nhận chuyển nhượng là bà Trương Thị Thu T3 thành phần hồ sơ gồm có: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 822714 tại thửa đất số 59, tờ bản đồ số 28, diện tích 4739,7m², do UBND huyện K cấp ngày 04/8/2022 cấp cho hộ ông Bùi Hưng Đ, địa chỉ thửa đất tại xã P (nay thuộc thị trấn P, huyện K); Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng C ký chứng thực ngày 19/6/2023, số công chứng 3318 Quyền số 06/2023 TP/CC-SCC/HĐGD; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng C ký chứng thực ngày 19/6/2023, số công chứng 3318 Quyền số 06/2023 TP/CC-SCC/HĐGD.

Ngày 27/6/2023, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K lập Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai số: 2211/PCTTĐC, gửi Chi cục thuế khu vực E - K để xác định nghĩa vụ tài chính đối với hồ sơ chuyển nhượng quyền giữa hộ ông Bùi Hưng Đ và bà Trương Thị Thu T3.

Ngày 05/7/2023 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K nhận được Giấy nộp tiền vào ngân sách Nhà nước số 4130169 và Giấy nộp tiền vào ngân sách Nhà nước số 4129856 của bà Trương Thị Thu T3.

Ngày 06/7/2023 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K ký xác nhận tại trang 03 GCN, chuyển nhượng cho bà Trương Thị Thu T3, sinh năm: 1996, CCCD số: 066196023196, địa chỉ thường trú: Thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk,

Địa chỉ thửa đất thay đổi từ **Thôn H, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk** thành TDP 8, **thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk** đồng thời trả kết quả cho người sử dụng đất.

Căn cứ thành phần hồ sơ và quy định của pháp luật, Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện K** xét thấy hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là hợp lệ, đủ điều kiện cấp GCNQSDĐ theo quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Khoản 2 Điều 79 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 và Khoản 1 Điều 17 Thông tư 23/2014/TT-BTNMT, ngày 19/5/2014 của **Bộ T10** quy định về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Trong quá trình tiếp nhận, xử lý và trả kết quả hồ sơ thì Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện K** không tiếp nhận bất kỳ văn bản, ý kiến nào của người sử dụng đất và cơ quan có thẩm quyền về việc tranh chấp đất đai hay việc quyền sử dụng đất bị kê biên để đảm bảo thi hành án liên quan đến giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

*** Tại bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Xuân T2 trình bày:**

Giữa năm 2023 vợ chồng tôi có mua diện tích đất thuộc thửa đất số 59, tờ bản đồ số 28, tại **thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk** của hộ ông **Bùi Hưng Đ**. Hai bên thoả thuận mua bán với diện tích: Đất trồng cây lâu năm: 2585,4m²; Đất nuôi trồng thủy sản: 2154,3m².

Sau khi làm hợp đồng mua bán xong, vợ chồng tôi có mang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được **UBND huyện K** cấp ngày 04 tháng 8 năm 2022 lên **Chi nhánh VP ĐKĐĐ huyện K** để chỉnh lý biến động sang tên vợ tôi vào trong Giấy CNQSD đất vào ngày 06 tháng 7 năm 2023 mà không làm mới.

Trong quá trình mua bán, ông **Đ** có đưa cho vợ chồng tôi 02 bản mua bán lỏi đi từ đường của xóm kéo dài vào đến mảnh đất tôi đã mua và ông **Đ** nói không có lỏi đi chung nào và tôi cũng thấy rõ trên bản đồ của Giấy CNQSD đất không thể hiện con đường nào đi ngang mảnh đất mà vợ chồng tôi đã mua.

Với yêu cầu khởi kiện của bà **Bùi Thị P** và ông **Nguyễn Thanh T** thì vợ chồng tôi không đồng ý. Từ ngày bà **P**, ông **T** khởi kiện gia đình tôi ảnh hưởng rất lớn như sau: Vợ chồng tôi mới lập nghiệp nên vốn chưa có, còn khó khăn nên vợ chồng tôi có dùng Giấy CNQSD đất này để đi thế chấp ngân hàng để có vốn đầu tư chăm sóc cây trồng, và chăm sóc nuôi trồng thủy sản. Nhưng đã bị **Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện K** từ chối giải quyết hồ sơ vay vốn, gây ảnh hưởng đến gia đình chúng tôi không có kinh phí để đầu tư vườn cây và thủy sản. Tôi đề nghị Tòa án không tổ chức đối thoại nữa và đưa vụ án ra xét xử, bác đơn của bà **P**, ông **T** để vợ chồng tôi nhanh chóng vay được vốn Ngân hàng để kịp thời chăm sóc cây trồng, tránh thiệt hại cho gia đình tôi.

*** Tại bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Hưng Đ trình bày:**

Vào năm 1999, tôi có mua của ông Hà T4 diện tích đất là 5 sào, tôi và bà P mua chung 5 sào này. Sau khi mua thì tôi quản lý, sử dụng đến ngày 04/8/2022 thì được UBND huyện K cấp Giấy CNQSDĐ. Đến ngày 06/7/2023 tôi chuyển nhượng diện tích đất trên cho bà Trương Thị Thu T3 (vợ của ông Hoàng Xuân T2). Thời điểm tôi mua đất của ông T4 thì phía Bắc của thửa đất có 01 con đường từ đường xóm đi vào rẫy. Còn lô đất ông T4 chuyển nhượng cho tôi không có đường đi, để thuận tiện cho việc làm rẫy tôi mới chặt 1 hàng cà phê để tạo đường đi phía đất giáp đất của ông M. Bà Bùi Thị P là em gái tôi nên tôi tạo điều kiện để cho bà P đi lại trên con đường này để tiện cho việc làm rẫy, chứ không có con đường nào trên đất của ông T4 bán cho tôi. Chỉ có lối mòn nhỏ đi xuống rẫy của tôi.

*** Tại bản tự khai, người làm chứng ông Hà T4 trình bày:**

Vào năm 1999, tôi có chuyển nhượng cho ông T, bà P và ông Đ diện tích đất là 5 sào. Đất có vị trí phía Đông giáp đất của ông M; phía Tây giáp đất của ông T6, Á; phía Nam giáp đất của ông Q; phía Bắc giáp đất của ông T5, T7.

Diện tích đất tôi chuyển nhượng cho ông T2, bà P, ông Đ có một đường đất ở phía Bắc rộng khoảng 2 mét, chạy dọc từ đường xóm đến hết đất ông T5 tới rẫy của tôi. Từ rẫy của tôi xuống nhà và qua rẫy bên kia là đường mòn tôi tự mở để đi làm rẫy chứ không có con đường nào. Sau này ông T, ông Đ thỏa thuận phân chia đường như thế nào thì tôi không rõ.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 132/2024/HC-ST ngày 13 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã quyết định: bác đơn khởi kiện của bà Bùi Thị P và ông Nguyễn Thanh T về việc: Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 822714 do UBND huyện K cấp ngày 04/08/2022 cho hộ ông Bùi Hưng Đ, đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K đăng ký biến động cho bà Trương Thị Thu T3 ngày 06/7/2023, đối với thửa đất số 59, tờ bản đồ số 28, diện tích 4.739,7m².

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và thông báo về quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 17/8/2024, người khởi kiện bà Bùi Thị P và ông Nguyễn Thanh T kháng cáo bản án sơ thẩm trên theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông bà.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

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 yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử 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; trên cơ sở đánh giá đầy đủ, toàn diện chứng cứ, 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] Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk thụ lý giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà **Bùi Thị P** và ông **Nguyễn Thanh T** về quyết định hành chính của Ủy ban nhân dân huyện K trong lĩnh vực quản lý đất đai là đúng thẩm quyền theo khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính.

[1.3] Về tư cách tham gia tố tụng:

Tòa án cấp sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm về việc xác định tư cách người tham gia tố tụng, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K là không đủ tư cách pháp nhân tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án, mà phải là Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh D.

[2] Về nội dung:

[2.1] Năm 1999, ông **Bùi Hưng Đ** và vợ chồng bà **Bùi Thị P**, ông **Nguyễn Thanh T** có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông **Hà T4** (có giấy sang nhượng viết tay). Ngày 04/8/2022, hộ ông **Bùi Hưng Đ** được UBND huyện K cấp GCNQSD đất số DĐ 822714 tại thửa đất số 59, tờ bản đồ số 28, diện tích 2585,4m² đất trồng cây lâu năm, 2154,3m² đất nuôi trồng thủy sản. Ngày 19/6/2023, ông **Bùi Hưng Đ** đã chuyển nhượng diện tích đất trên cho bà **Trương Thị Thu T3**, được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K chỉnh lý biên động cho bà **Trương Thị Thu T3** vào ngày 06/7/2023. Ngày 22/01/2024, UBND huyện K cấp 02 Giấy chứng nhận QSDĐ số DI 670931 và số DI 670932 đối với thửa đất 185 và thửa đất 184, tờ bản đồ số 28 cho bà **Bùi Thị P**, ông **Nguyễn Thanh T**. Bà **P**, ông **T** cho rằng từ khi ông, bà và gia đình ông **Đ** sử dụng đất đã có một con đường chạy xuyên suốt giữa thửa đất 59 của ông **Đ** sang thửa đất 184 và 185 của ông bà. Nên việc UBND huyện K cấp GCNQSDĐ số DĐ 822714 cho hộ ông **Đ** trong đó có cả lỗi đi chung là không đúng quy định của pháp luật nên bà **P**, ông **T** khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hủy GCNQSDĐ số DĐ 822714.

[2.2] Tại tờ bản đồ địa chính số 28, xã P (nay thuộc thị trấn P), ký xác nhận đo vẽ phù hợp hiện trạng ngày 18/3/2017 và Sờ T9 ký duyệt ngày 28/3/2017 thể hiện duy nhất một con đường đi vào thửa đất số 59 của ông **Bùi Hưng Đ**, không thể hiện con đường nào khác chạy xuyên suốt qua thửa đất nêu trên.

Theo kết quả xác minh ngày 24/6/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk: Theo bản đồ địa chính năm 2009-2010 đã được phê duyệt thì thửa đất số 59... có thể hiện 01 con đường duy nhất đi vào rẫy ở phía Bắc thửa đất, đường rộng 2m. Ngoài ra không thể hiện con đường nào khác. Ngoài ra, tại biên bản lấy lời khai của ông **Hà T4** vào ngày 24/6/2024 và tại phiên tòa sơ thẩm ông **Hà T4** xác định: Vào năm 1999, ông có chuyển nhượng cho ông **T**, bà **P** và ông **Đ** diện tích đất là 5 sào. Đất có vị trí phía Đông giáp đất của ông **M**; phía Tây giáp đất của ông **T6, Á**; phía Nam giáp đất của ông **Q**; phía Bắc giáp đất của ông **T5, T7**. Diện tích đất ông chuyển nhượng cho ông **T**, bà **P**, ông **Đ** có một đường đất ở phía Bắc rộng khoảng 02 mét, chạy dọc từ đường xóm đến hết đất ông **T5** tới rẫy của ông. Từ rẫy của ông xuống nhà và qua rẫy bên kia là đường mòn ông tự mở để đi làm rẫy chứ không có con đường nào. Sau này ông **T**, ông **Đ** thỏa thuận phân chia đường

*như thế nào thì ông không rõ”. Tại biên bản lấy lời khai ngày 24/6/2024 và tại phiên tòa ông **Bùi Hưng Đ** xác định: “Ông và bà **P** mua chung 5 sào đất của ông **Hà T4** vào năm 1999. Thời điểm ông mua đất của ông **T4** thì phía Bắc của thửa đất có 01 con đường từ đường xóm đi vào rẫy. Còn lô đất ông **T4** chuyển nhượng cho ông không có đường đi, để thuận tiện cho việc làm rẫy ông mới chặt 01 hàng cà phê để tạo đường đi phía đất giáp đất của ông **M**. Bà **Bùi Thị P** là em gái ông nên ông tạo điều kiện để cho bà **P** đi lại trên con đường này để tiện cho việc làm rẫy, chứ không có con đường nào trên đất của ông **T4** bán cho ông.” là phù hợp với lời khai của Người bị kiện tại phiên tòa phúc thẩm, con đường đang tranh chấp này không phải là con đường phía Bắc.*

[2.3] Với các căn cứ trên thì không có căn cứ để xác định có con đường chạy xuyên suốt từ thửa đất 59 của ông **Đ** đến thửa đất 184 và 185 như lời trình bày của bà **P**, ông **T**. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã bác yêu cầu hủy Giấy CNQSDĐ số ĐĐ 822714 do **UBND huyện K** cấp ngày 04/8/2022 cho hộ ông **Bùi Hưng Đ**, đã được Chi nhánh **Văn Phòng đăng ký đất đai huyện K** đăng ký biến động cho bà **Trương Thị Thu T3** vào ngày 06/7/2023 của ông **T**, bà **P** là có căn cứ.

[3] Từ phân tích trên và tại phiên tòa phúc thẩm, ông **T** bà **P** không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào mới nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo, yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện của ông bà, giữ nguyên quyết định của bản án hành chính sơ thẩm.

[4] Chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại phiên tòa.

[5] Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí hành chính phúc thẩm, nhưng ông bà được miễn lý do tuổi già.

[6] 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 bà **Bùi Thị P**, ông **Nguyễn Thanh T** và giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm số 132/2024/HC-ST ngày 13 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk về việc “*Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*”.

2. Về án phí hành chính phúc thẩm: Bà **Bùi Thị P**, ông **Nguyễn Thanh T** được miễn theo quy định.

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

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

Võ Thị Ngọc Dung