TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 90/2025/HC-ST
Ngày: 30 – 6 - 2025
"*Khiếu kiện quyết định hành chính, hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: Ông Nguyễn Đình Triết.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phạm Hữu Dụng và bà Bùi Thị Kim Nga.

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông Hoàng Văn Việt - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Dương Thị Hạnh - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính sơ thẩm thụ lý số 57/2025/TLST-HC ngày 12 tháng 3 năm 2025 về việc *"Khiếu kiện quyết định hành chính, hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai",* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 103/2025/QĐXXST-HC ngày 27/5/2025, giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Ông Đinh Tiến T và bà Bùi Thị Bình H; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố I, phường K, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện: Ông Lê Thành N; (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Số D L, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- Người bị kiện: Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk;

Địa chỉ: A L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (vắng mặt)

Người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Văn H1 – Chức vụ: Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Đại T1 – Chức vụ: Phó chủ tịch.

Người bảo vệ quyền và lợi ịch hợp pháp của người bị kiện:

1. Ông Ngô Hồng N1 – Phó trưởng phòng Tài nguyên và môi trường.

2. Ông Hoàng Tiến M – Chuyên viên Phòng T2.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Đỗ Văn Đ và bà Nguyễn Thị H2; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố I, phường K, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đ, bà H2: Bà Lê Thị Kim C; (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Số E L, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

2. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; (vắng mặt)

Địa chỉ: Số D P, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn M1 – Chức vụ: Giám đốc.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Diệp Thế D – Chuyên viên.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của những người khởi kiện là ông Lê Thành N trình bày:***

Vào năm 2022, vợ chồng ông Đinh Tiến T, bà Bùi Thị Bình H nhận chuyển nhượng từ bà Đào Thị C1 thửa đất số 131, tờ bản đồ số 124, địa chỉ thửa đất: phường K, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk với diện tích 104,8m^2 của bà Đào Thị C1 theo GCNQSDĐ số AO 778481 do UBND thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 21/4/2019. Vào ngày 24/10/2022, vợ chồng ông T, bà H đã được đăng ký biến động đứng tên chủ sở hữu thauwr đất số 131 này.

Tại thời điểm nhận chuyển nhượng, thửa đất của ông T, bà H hướng T giáp với đường đi rộng 2m được thể hiện trong GCNQSDĐ số AO 778481 và thực tế các hộ xung quanh cũng dùng chung con đường rộng 2m trên làm lối đi chung.

Vào khoảng tháng 12 năm 2024, gia đình ông Đỗ Văn Đ là hàng xóm của gia đình tôi có qua thông báo con đường 2m này nằm trong GCNQSDĐ của gia đình ông Đ và bà H2. Thời điểm này tôi mới biết được GCNQSDĐ số AN 677945 do UBND thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 20/10/2008 cho hộ ông Lê Văn Đ1 bà Đào Thị C1 (đăng ký biến động ngày 21/9/2022 chuyển nhượng cho ông Đỗ Văn Đ, bà Nguyễn Thị H2) được cấp không đúng với hiện trạng sử dụng đất và bị cấp trồng lên đường đi chung của các hộ dân xung quanh. Việc cấp GCNQSDĐ không đúng với thực tế ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của gia đình tôi. Vì vậy, tôi khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết nội dung sau:

Yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 677945, số vào sổ: H-03854 đối với thửa đất số 127, tờ bản đồ số 124 tại phường K, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, diện tích 538,7m^2 do UBND thành phố B cấp cho hộ ông Lê Văn Đ1 bà Đào Thị C1 ngày 20/10/2008 (đăng ký biến động ngày 21/9/2022 chuyển nhượng cho ông Đỗ Văn Đ, bà Nguyễn Thị H2).

**** Trong quá trình giải quyết vụ án, người bị kiện UBND thành phố B cũng như người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện; người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng không cung cấp lời khai, tài liệu chứng cứ liên quan đến việc giải quyết vụ án.***

**** Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B trình bày:***

Ngày 20/10/2018, UBND thành phố B cấp GCNQSDĐ số AN 677945 đối với thửa đất số 127, tờ bản đồ số 124, diện tích 538,4m^2, mục đích sử dụng: Đất trồng cây hang năm khác tại phường K, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cho hộ ông Lê Văn Đ1 và Đào Thị C1. Ngày 15/7/2022, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B, tỉnh Đắk Lắk xác nhận chỉnh lý biến động để thừa kế cho bà Đào Thị C1.

Ngày 02/8/2022, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 127, tờ bản đồ số 124, diện tích 538,7m^2 mục đích sử dụng: Đất trồng cây hang năm khác tại phường K, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 677945 số vào sổ H-03854 do UBND thành phố B cấp ngày 20/10/2008, cập nhật thay đổi chủ sử dụng ngày 15/7/2022).

Hồ sơ nộp kèm theo Hợp đồng chuyển nhượng qyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà Đào Thị C1 và bên nhận chuyển nhượng là ông Đỗ Văn Đ và bà Nguyễn Thị H2 được Văn phòng C2 chứng nhận số 13248, quyển số 07/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/7/2022.

Ngày 21/9/2022, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B xác nhận chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho ông Đỗ Văn Đ và bà Nguyễn Thị H2.

Việc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B xác nhận chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho ông Đỗ Văn Đ và bà Nguyễn Thị H2 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 677945 do UBND thành phố B cấp ngày 20/10/2008 là đúng trình tự, thủ tục quy định. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk căn cứ hồ sơ vụ việc để xem xét, bác nội dung yêu cầu của ông Đinh Tiến T, bà Bùi Thị Bình H.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Văn Đ và bà Nguyễn Thị H2 trình bày:

Ông Đỗ Văn Đ và bà Nguyễn Thị H2 là chủ sử dụng thửa đất số 127, tờ bản đồ số 124 tại phường K, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, diện tích 538,7m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 677945 do UBND thành phố B cấp ngày 20/10/2008 (ngày 21/9/2022, chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho ông Đỗ Văn Đ và bà Nguyễn Thị H2). Việc ông T, bà H trình bày phần đường đi 2m các hộ xung quanh gần gia đình ông Đ, bà H2 cùng sử dụng làm lối đi chung từ trước đến nay là đúng sự thật. Thực tế gia đình ông Đ, bà H2 cũng sử dụng con đường trên làm lối đi chung cùng với các hộ dân khác. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số số AN 677945 do UBND thành phố B cấp ngày 20/10/2008 thì phần đường 2m này là thuộc thửa đất của ông Đ, bà H2. Vì vậy, ông Đ, bà H2 đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk giải quyết theo quy định của pháp luật, trường hợp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đ, bà H2 bị hủy thì ông Đ, bà H2 sẽ liên hệ cơ quan có thẩm quyền để xin cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với hiện trạng sử dụng hiện nay.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa trình bày ý kiến xác định:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán và tại phiên tòa Hội đồng xét xử, Thư ký, người khởi kiện đã tuân thủ và thực hiện đúng với quy định của pháp luật về tố tụng hành chính. Đối với người bị kiện và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không thực hiện đúng quy định về quyền, nghĩa vụ của đương sự tại Điều 55, Điều 57, Điều 58 Luật Tố tụng hành chính.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ điểm b Khoản 2 Điều 193 Luật Tố tụng Hành chính, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Tiến T và bà Bùi Thị Bình H về việc: Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 677945, số vào sổ: H-03854 đối với thửa đất số 127, tờ bản đồ số 124 tại phường K, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, diện tích 538,7m^2 do UBND thành phố B cấp cho hộ ông Lê Văn Đ1 bà Đào Thị C1 ngày 20/10/2008 (đăng ký biến động ngày 21/9/2022 chuyển nhượng cho ông Đỗ Văn Đ, bà Nguyễn Thị H2).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

- *Về đối tượng khởi kiện và thẩm quyền giải quyết:* Ông Đinh Tiến T và bà Bùi Thị Bình H khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 677945, số vào sổ: H-03854 đối với thửa đất số 127, tờ bản đồ số 124 tại phường K, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, diện tích 538,7m^2 do UBND thành phố B cấp cho hộ ông Lê Văn Đ1 bà Đào Thị C1 ngày 20/10/2008

(đăng ký biến động ngày 21/9/2022 chuyển nhượng cho ông Đỗ Văn Đ, bà Nguyễn Thị H2). Đây là khiếu kiện Quyết định hành chính trong lĩnh vực đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại Khoản 1 Điều 30 Luật Tố tụng Hành chính nên Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại Khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng Hành chính.

Tại phiên tòa, người khởi kiện, người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện có có đơn xin xét xử vắng mặt; người bị kiện, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa. Vì vậy, căn cứ Điều 158, Điều 158, Điều 168 Luật Tố tụng Hành chính, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

- *Về thời hiệu khởi kiện:* Ngày 20/10/2008, UBND thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cho hộ ông Lê Văn Đ1 bà Đào Thị C1 ngày 20/10/2008 (đăng ký biến động ngày 21/9/2022 chuyển nhượng cho ông Đỗ Văn Đ, bà Nguyễn Thị H2). Tuy nhiên, tháng 12/2024, khi ông Đ, bà H2 trao đổi về việc lối đi chung của các hộ trong đó có hộ ông T, bà H nằm trong diện tích đất mà ông Đ bà H2 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông T, bà H mới biết được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên bị cấp chồng lên lối đi chung của các hộ dân. Do đó, từ thời điểm biết được quyền, lợi ích của mình bị xâm phạm là tháng 12 năm 2024 đến ngày ông T, bà H nộp đơn khởi kiện là ngày 04/3/2025 vẫn còn trong thời kiện kiện quy định tại điểm a khoản 2 Điều 116 Luật Tố tụng Hành chính.

[2]. Về nội dung:

Mặc dù trong quá trình giải quyết vụ án, người bị kiện, người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng không cung cấp lời khai, tài liệu chứng cứ liên quan đến vụ án. Vì vậy, Hội đồng xét xử xem xét giải quyết vụ án trên những tài liệu, chứng cứ các bên đã cung cấp.

Ngày 21/4/2009, UBND thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 776481 đối với thửa đất số 131, tờ bản đồ số 124 tại phường K, thành phố B cho hộ ông Lê Văn Đ1 và bà Đào Thị C1 (chuyển nhượng cho ông Đinh Tiến T và bà Bùi Thị Bình H ngày 24/10/2022). Theo đó, phía Tây Bắc của thửa đất số 131 là đường đi rộng khoảng 02m.

Ngày 20/10/2008 UBND thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 677945, số vào sổ: H-03854 đối với thửa đất số 127, tờ bản đồ số 124 tại phường K, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, diện tích 538,7m^2 cho hộ ông Lê Văn Đ1 bà Đào Thị C1 ngày 20/10/2008 (chuyển nhượng cho ông Đỗ Văn Đ, bà Nguyễn Thị

H2 ngày 21/9/2022). Theo đó, phía T của thửa đất số 127 tiếp giáp với thửa đất số 52, 66 và không thể hiện có con đường đi chung rộng khoảng 03m.

Căn cứ lời khai của các đương sự, Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 29/4/2025, có căn cứ xác định: Thực tế phía T của thửa đất số 127, 130, 131, 132, 133 cùng tờ bản đồ số 124 tại phường K, thành phố B là đường bê tông rộng khoảng 03m làm lối đi chung vào các vào các thửa đất trên.

Xét thấy, năm 2008, khi ông Đ1, bà C1 tiến hành tách thửa đất số 67, tờ bản đồ số 124 thành 06 thửa đất và hiến đường đi chung rộng 02m (thực tế 03m) sâu hết thửa đất. Như vậy, phía Tây Bắc của các thửa đất được tách ra đều có con đường rộng 2m nhưng khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 127, tờ bản đồ số 124 thì con đường đi chung trên lại thuộc diện tích đất của ông Đỗ Văn Đ, bà Nguyễn Thị H2. Ông Đ, bà H2 và các hộ dân đều thừa nhận con đường rộng 02m là đường đi chung chứ không phải đất của ông Đ, bà H2.

Như vậy, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 677945 do UBND thành phố B cấp cho hộ ông Lê Văn Đ1 bà Đào Thị C1 ngày 20/10/2008 cấp sai diện tích so với hiện trạng thực tế đang sử dụng đất và bị chồng lấn lên đường đi chung rộng khoảng 02m (thực tế đo đạc 03m) của các hộ dân.

Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Tiến T và bà Bùi Thị Bình H về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 677945, số vào sổ: H-03854 đối với thửa đất số 127, tờ bản đồ số 124 tại phường K, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, diện tích 538,7m^2 do UBND thành phố B cấp cho hộ ông Lê Văn Đ1 bà Đào Thị C1 ngày 20/10/2008 (đăng ký biến động ngày 21/9/2022 chuyển nhượng cho ông Đỗ Văn Đ, bà Nguyễn Thị H2) là có cơ sở nên cần chấp nhận.

[3]. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Tiến T và bà Bùi Thị Bình H được chấp nhận nên UBND thành phố B phải chịu án phí hành chính sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1]. Điều luật áp dụng:

Căn cứ khoản 1 Điều 30; khoản 4 Điều 32; điểm a khoản 2 Điều 116; điểm b khoản 2 Điều 193; Điều 194; Điều 204; Điều 206 Luật Tố tụng hành chính;

Căn cứ khoản 2 Điều 37 Luật Đất đai năm 2003; điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ khoản 2 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

[2]. Tuyên xử:

[2.1]. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Tiến T và bà Bùi Thị Bình H.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 677945, số vào sổ: H-03854 đối với thửa đất số 127, tờ bản đồ số 124 tại phường K, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, diện tích 538,7m^2 do UBND thành phố B cấp cho hộ ông Lê Văn Đ1 bà Đào Thị C1 ngày 20/10/2008 (đăng ký biến động ngày 21/9/2022 chuyển nhượng cho ông Đỗ Văn Đ, bà Nguyễn Thị H2).

Ông Đỗ Văn Đ và bà Nguyễn Thị H2 có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để yêu cầu cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng hiện trạng sử dụng đất.

[2.2]. Về chi phí tố tụng: Người khởi kiện ông Đinh Tiến T và bà Bùi Thị Bình H tự nguyện chịu chi phí tố tụng là 4.330.000 đồng và đã chi phí xong.

[2.3]. Về án phí: Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) án phí hành chính sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Đinh Tiến T và bà Bùi Thị Bình H 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000052 ngày 06/3/2025 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

[3]. Về quyền kháng cáo: Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án, hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- Các đương sự;
- Cục THADS tỉnh Đắk Lắk;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Nguyễn Đình Triết