

Bản án số: **85/2025/HC-PT**
Ngày: 22/01/2025
V/v: “*Kiến quyết định hành chính
trong lĩnh vực quản lý đất đai*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

- *Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:*
- *Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Lê Văn Thường
- *Các Thẩm phán:* Ông Lê Tự
Ông Phạm Ngọc Thái

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Nguyễn Duy Hoàng, 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 Nguyễn Thế Vinh – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 364/2024/TLPT-HC ngày 24 tháng 10 năm 2024 về việc “*Kiến quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*”. Do Bản án hành chính sơ thẩm số 49/2024/HC-ST ngày 03/4/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 210/2025/QĐ-PT ngày 07 tháng 01 năm 2025 giữa các đương sự:

Người khởi kiện: Bà **Vũ Thị L**, sinh năm 1977 và ông **Nguyễn Văn A**, sinh năm 1972 (đều vắng mặt).

Địa chỉ: **Buôn D, xã B, huyện L, tỉnh Đắk Lắk;**

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông **Y Tina K** sinh năm 1983 (có mặt).

Địa chỉ: **B buôn D, xã B, huyện L, tỉnh Đắk Lắk;**

2. Người bị kiện: **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ;**

+ Người đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Minh H** - Chức vụ: Giám đốc.

+ Người đại diện theo uỷ quyền: Ông **Nguyễn Văn H1** - Chức vụ: Phó Giám đốc (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

+ Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người bị kiện: Ông **Phan Khắc H2** - Chức vụ: Phó Giám đốc **Văn phòng Đăng ký đất đai - Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ** (có mặt).

Địa chỉ: **D P, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.**

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông **Ngô Văn T**, sinh năm 1966 và bà **Trần Thị M**, sinh năm 1968 (đều có mặt).

Địa chỉ: **Tổ dân phố D, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đắk Lắk;**

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông **T**, bà **M**: Ông **Nguyễn Xuân P** - Luật sư **Công ty L2 - Đoàn Luật sư tỉnh Đ** - Địa chỉ: **A N, phường T, TP., tỉnh Đắk Lắk** (có mặt).

3.2. Ông **Lê Văn H3** và bà **Luyện Thị T1** (đều vắng mặt);

Địa chỉ: **Tổ dân phố D, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đắk Lắk;**

3.3. **Ngân hàng N - Chi nhánh huyện L;**

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông **Đỗ Tiến T2** - Chức vụ: Phó Giám đốc (vắng mặt).

Địa chỉ: **B N, thị trấn L, huyện L, T. Đ.**

Người kháng cáo: Ông **Ngô Văn T**, bà **Trần Thị M**

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng, người khởi kiện bà Vũ Thị L, ông Nguyễn Văn A và người đại diện theo uỷ quyền ông Y Tina K1 trình bày:

Năm 2015 vợ chồng bà **Vũ Thị L**, ông **Nguyễn Văn A** nhận sang nhượng từ ông **Lê Văn H3** và bà **Luyện Thị T1** diện tích 4.200 m² (450 cây Cà phê), cây Bạch đàn, ao cá tại **tổ dân phố D, thị trấn L, huyện L**, với số tiền là 206.000.000 đồng. Vị trí đất giáp đất nhà ông **T**, bà **M**. Thời điểm nhận sang nhượng, diện tích đất 4.200 m² chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên viết giấy sang nhượng cho nhau, không công chứng, chứng thực. Vợ chồng bà **L**, ông **A** canh tác sử dụng từ năm 2015 đến nay không có tranh chấp. Khoảng tháng 6/2023 vợ chồng bà **L**, ông **A** liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với diện tích 4.200 m², mới biết diện tích đất 4.200 m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông **Ngô Văn T** và bà **Trần Thị M**. Vợ chồng bà **L**, ông **A** khiếu nại, kiến nghị đến **UBND thị trấn L, huyện L** giải quyết. Tại buổi hoà giải, bà **M** thừa nhận là toàn bộ diện tích đất của vợ chồng bà **L**, ông **A** đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông **T** và bà **M** theo GCNQSDĐ số CE 465924 ngày 29/11/2016, thửa đất 110, tờ bản đồ 16, diện tích 4.535 m² là do cấp sai đối tượng. Diện tích đất thực tế ông **T** và bà **M** đang sử dụng là 3.570 m², diện tích đất thực tế vợ chồng bà **L**, ông **A** sử dụng là 4.200 m². Hiện nay, vợ chồng ông **T** và bà **M** đang thế chấp vay vốn tại **Ngân hàng N - Chi nhánh huyện L**. Do gia đình bà **M** chưa có

điều kiện lấy bìa đồ ra, để tách trả cho bà L, ông A. Mặc dù vợ bà L, ông A đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông T và bà M làm thủ tục tách thửa sang tên cho vợ chồng bà L, ông A nhưng ông T, bà M vẫn không thực hiện.

Nay vợ chồng bà L, ông A khởi kiện yêu cầu Toà án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 465924 ngày 29/11/2016 do Sở T cấp cho hộ ông Ngô Văn T và bà Trần Thị M đối với thửa đất 110, tờ bản đồ số 16, diện tích 4.535 m², địa chỉ đất tại tổ dân phố D, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đắk Lắk.

*** Quá trình tham gia tố tụng, người bị kiện Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ trình bày:**

Về nguồn gốc sử dụng đất: Hộ ông Hồ Văn C được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận lần đầu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 393785, số vào sổ 383194QSDD/OH ngày 09/10/2002 đối với thửa đất số 110, tờ bản đồ số 16, diện tích 4.535 m², mục đích sử dụng đất: đất cà phê. Ngày 24/9/2010 hộ ông Hồ Văn C sang nhượng lại toàn bộ thửa đất nêu trên cho hộ ông Ngô Văn T và bà Trần Thị M, được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 725513, số vào sổ CH000141 ngày 15/11/2010, được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện L sai sót tên đệm là ông Ngô Văn T ngày 11/01/2013.

Về trình tự thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 465924: Ngày 27/10/2016 hộ ông T và bà M nộp hồ sơ đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất 150 m² đất trồng cây lâu năm sang đất ở đô thị đối với thửa đất số 110, tờ bản đồ số 16 nêu trên, được UBND huyện L cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo Quyết định số 3519/QĐ-UBND ngày 14/11/2016. Sau khi được UBND huyện L cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, ngày 14/11/2016 hộ ông T tiến hành kê khai đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất, lệ phí trước bạ và kê khai tiền sử dụng đất đối với diện tích 150 m² được UBND huyện L cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở đô thị. Ngày 14/11/2016 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L đã ban hành Phiếu chuyển số 689/PCTTĐC, chuyển đến Chi cục Thuế huyện L. Ngày 15/11/2016 Chi cục Thuế huyện L đã ban hành Thông báo số 697/TB-CCT thông báo nộp tiền sử dụng đất và nộp lệ phí trước bạ nhà, đất. Ngày 16/11/2016 hộ ông T đã thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định. Ngày 18/11/2016 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L đã trình hồ sơ đến Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh để xem xét, thẩm định hồ sơ. Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh đã trình Sở T ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 465924, số vào sổ CS00972 ngày 29/11/2016 cho hộ ông T và bà M. Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 465924 ngày 29/11/2016 do Sở T cấp cho hộ ông T và bà M căn cứ trên cơ sở Quyết định số 3519/QĐ-UBND ngày 14/11/2016 của UBND huyện L về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, Điều 76 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; trình tự thủ tục đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật. Hiện nay, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 465924 ngày 29/11/2016 do Sở T cấp cho hộ ông T và bà M đang được thế chấp tại Ngân hàng N - Chi nhánh huyện L.

Quan điểm của **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ** về yêu cầu của người khởi kiện: **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 465924 ngày 29/11/2016 cho hộ ông **T** và bà **M**, đối với thửa đất số 110, tờ bản đồ số 16, diện tích 4.535 m², địa chỉ tại **thị trấn L, huyện L** là đúng thẩm quyền, trình tự thủ tục và quy định của pháp luật. Do vậy, đề nghị Tòa án căn cứ hồ sơ vụ việc để xem xét, giải quyết theo quy định pháp luật.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Văn T và bà Trần Thị M:** Đã được Toà án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không đến tham gia tố tụng và trình bày ý kiến để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho mình theo quy định của pháp luật.

Tại phiên toà, ông **T**, bà **M** trình bày: Năm 2010 vợ chồng ông **T**, bà **M** nhận chuyển nhượng từ ông **Hồ Văn C** thửa đất số 110, diện tích 4.535 m² tại **tổ dân phố D, thị trấn L**. Khi chuyển nhượng, ông **C** bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông **T**, hai bên tiến hành bàn giao đất trên thực địa nhưng không đo đạc nên không biết chính xác độ dài các cạnh của thửa đất. Vị trí thửa đất có 02 cạnh giáp đường đi, 1 cạnh giáp ao, 1 cạnh giáp đất của người khác, nay là đất của ông **A**, bà **L**. Sau khi nhận bàn giao đất, vợ chồng ông **T** sử dụng đất ổn định, không tranh chấp. Vợ chồng ông **T** xây dựng nhà trên đất, trồng cây Cà phê trên đất. Đến khoảng năm 2020 thì vợ chồng ông **T** xây dựng hàng rào giáp với ranh giới giữa đất của vợ chồng ông **A**, bà **L**, mục đích để nuôi gà chứ không xác định đó là ranh giới giữa hai nhà. Khi làm hàng rào thì các bên không tranh chấp gì. Quá trình vợ chồng ông **T**, bà **M** sử dụng đất thì không có ai lấn, chiếm đất của gia đình ông bà. Ông **T**, bà **M** đã hỏi chủ đất cũ, biết được thửa đất 110 có chiều dài 70 m, tuy nhiên thực tế thửa đất hiện nay không đủ 70 m, diện tích đất của gia đình bị thiếu so với giấy chứng nhận nên vợ chồng ông **T**, bà **M** không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông **A**, bà **L**.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N - Chi nhánh huyện L trình bày:** Ngày 22/6/2022 Ngân hàng ký kết hợp đồng tín dụng với vợ chồng ông **Ngô Văn T** và bà **Trần Thị M**, số tiền vay 270.000.000 đồng. Để đảm bảo cho khoản vay, vợ chồng ông **T**, bà **M** đã thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 110, tờ bản đồ số 16, diện tích 4.535 m² địa chỉ **thị trấn L, huyện L, tỉnh Đắk Lắk**, theo GCNQSDĐ số CE 465924 ngày 29/11/2016. Ngân hàng đến thực địa để xem xét, thẩm định thửa đất và tài sản gắn liền với đất trước khi ký kết hợp đồng thế chấp, tuy nhiên việc thẩm định chỉ bằng trực quan, mắt thường. Ngân hàng đề nghị Tòa án bảo vệ quyền lợi của Ngân hàng theo đúng quy định của pháp luật.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn H3 và bà Luyện Thị T1 trình bày:** Vợ chồng ông **H3**, bà **T1** là hàng xóm với vợ chồng ông **T**, bà **M**. Sau khi bán đất cho vợ chồng ông **A** thì mới quen biết vợ chồng ông **A**. Ngày 23/5/2007 vợ chồng ông **H3**, bà **T1** nhận chuyển nhượng từ ông **Nguyễn Tấn L1** khoảng hơn 04 sào rẫy cà phê tại **tổ dân phố D, thị trấn L** với giá 10 triệu đồng. Khi đó, hai bên không kéo dây để đo mà chỉ ước lượng diện tích là hơn 04 sào. Đất có vị trí tứ cận, phía đông giáp mương thoát nước, phía tây giáp đường đi,

phía nam giáp đất của vợ chồng ông T, bà M (con ông T, bà M đang ở), phía bắc giáp đất của ông T, bà M. Ranh giới phía nam giáp đất ông T, bà M (con ông T, bà M đang ở) là hàng cây le kéo dài từ đường đất xuống khoảng 30m, sau đó là giáp suối, nền đất của ông L1 cao hơn nền đất phía tây nhà ông T, bà M (giống như hiện trạng ngày nay). Ranh giới phía bắc giáp đất ông T, bà M là hàng cây rừng (không biết tên) kéo dài từ đầu đến cuối đất. Trên đất của ông L1 lúc đó đất trắng. Trên đất của ông T, bà M có nhà, gần với hàng rào cũng là đất trắng. Do ranh giới đã có nên ông L1 xuống chỉ đất, bàn giao đất cho vợ chồng ông H3, bà T1 mà không mời hộ giáp ranh liền kề chứng kiến. Thời điểm nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông H3 không hỏi, ông L1 cũng không nói phần diện tích đất này ông L1 khai hoang hay nhận chuyển nhượng lại từ ai. Sau khi nhận đất, vợ chồng ông H3 phát dọn hàng cây rừng ở phía bắc (giáp đất ông T, bà M), đóng cọc gỗ, cứ cách 02m đóng 1 cọc, để lại 1 số cây xen kẽ giữa các trụ gỗ. Về phía nam thì vợ chồng ông H3 phát hàng le đi, trồng cây cà phê giáp đất, do nền đất của ông H3 cao hơn nên ông H3 không làm trụ gỗ nữa. Khi vợ chồng ông H3 làm hàng rào thì vợ chồng ông T, bà M không có ý kiến, tranh chấp gì. Quá trình sử dụng đất, vợ chồng ông H3 trồng hoa màu trong 02 năm, đến năm 2009 thì trồng cây cà phê trên toàn bộ diện tích đất hơn 04 sào. Quá trình vợ chồng ông H3 sử dụng đất thì không ai ý kiến, tranh chấp gì. Khoảng những năm 2009-2010, Nhà nước triển khai làm sổ đỏ, vợ chồng ông H3 đã đến xã để kê khai nhưng cho đến nay vẫn chưa được cấp sổ đỏ. Vợ chồng ông H3 cũng không liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để hỏi lại vì sao chưa được cấp sổ đỏ. Ngày 28/01/2015 vợ chồng ông H3, bà T1 chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất hơn 04 sào cho vợ chồng ông A, bà L. Vợ chồng ông A đã thanh toán xong tiền, đã nhận bàn giao đất trên thực địa. Do đất đã có hàng rào ranh giới rõ ràng nên không mời hộ có đất liền kề chứng kiến. Sau khi vợ chồng ông H3 bán đất cho vợ chồng ông A xong cũng không thấy ai có ý kiến gì. Vợ chồng ông H3 đã sang nhượng đất lại cho vợ chồng ông A, bà L, không liên quan gì đến diện tích đất hơn 04 sào này nữa. Nay vợ chồng ông A, bà L khởi kiện thì đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên toà, người khởi kiện giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người bị kiện, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan giữ nguyên ý kiến trình bày; các đương sự không đối thoại được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ông Nguyễn Xuân P trình bày ý kiến bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T, bà M: Gia đình ông T nhận chuyển nhượng đất hợp pháp, đã kê khai, đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau này kê khai chuyển đổi mục đích sử dụng đất và được **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ** cấp giấy chứng nhận. Gia đình gia đình ông T sử dụng đất ổn định, liên tục. Về phần diện tích đất mà gia đình bà L khởi kiện thì các giấy sang nhượng đất từ ông L1 cho vợ chồng ông H3 và từ vợ chồng ông H3 cho vợ chồng bà L thì đều không ghi diện tích đất, vị trí đất. Do đất của vợ chồng ông A, bà L chưa được cấp giấy chứng nhận nên vợ chồng ông A, bà L không có quyền sử dụng đất hợp pháp nên không có quyền khởi kiện theo quy định. Theo quy định thì người khởi kiện phải làm đơn đề nghị lên **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ** để xem xét việc thu hồi

lại giấy chứng nhận. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho vợ chồng ông T chỉ có 1 phần diện tích đất cấp trồng lên thửa đất của vợ chồng ông A, bà L nhưng đơn khởi kiện của người khởi kiện không nêu được phần diện tích bị cấp chồng là bao nhiêu, nằm ở vị trí nào. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp lần đầu do UBND huyện Lắc cấp cho hộ ông C nhưng Toà án không đưa UBND huyện Lắc vào tham gia tố tụng; đất có tranh chấp hay không nhưng không xác minh tại UBND thị trấn L. Do vậy, đề nghị HĐXX bác đơn khởi kiện của người khởi kiện.

Bản án hành chính sơ thẩm số 160/2024/HC-ST ngày 11/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 465924 ngày 29/11/2016 do Sở T cấp cho hộ ông Ngô Văn T và bà Trần Thị M đối với thửa đất 110, tờ bản đồ số 16, diện tích 4.535 m², địa chỉ đất tại tổ dân phố D, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đắk Lắk.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về phần án phí, quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 23/9/2024, Ông Ngô Văn T, bà Trần Thị M kháng cáo.

Sau khi xem xét các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị xét xử vắng mặt đương sự và không chấp nhận kháng cáo của ông T, bà M và giữ nguyên quyết định của án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét nội dung kháng cáo của ông T, bà M; Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1.1] Thửa đất số 110, tờ bản đồ số 16, diện tích 4.535 m², địa chỉ tổ dân phố D, thị trấn L, huyện L được UBND huyện Lắc cấp GCNQSDĐ lần đầu cho hộ ông Hồ Văn C số V 393785 ngày 09/10/2002. Tại trích lục bản đồ kèm GCNQSDĐ thể hiện thửa đất 110 có vị trí tứ cận phía đông dài 133,16m (9,93m + 36,87m + 2,98m + 24,61m + 32,88m + 25,89m), phía tây dài 103,68m (46,59m + 2,43m + 19,59m + 25,11m + 9,96m), phía nam dài 28,67m (1,96m + 21,82m + 4,98m), phía bắc dài 106,37m (30,34m + 34,49m + 14,27m + 27,27m). Như vậy, theo trích lục bản đồ thì thửa đất 110 có diện tích là 7.165,8 m².

[1.2] Ngày 24/9/2010 ông Hồ Văn C và bà Dương Thị C1 chuyển nhượng thửa đất số 110, tờ bản đồ số 16, diện tích 4.535 m² cho vợ chồng ông Ngô Văn T và bà Trần Thị M. Vợ chồng ông T, bà M kê khai và được cấp mới GCNQSDĐ số BA 725513 ngày 15/11/2010. Tại mục III sơ đồ thửa đất của GCNQSDĐ thể hiện hình thể và kích thước thửa đất như GCNQSDĐ đã cấp cho ông C năm 2002, có diện tích là 7.165,8 m².

[1.3] Ngày 18/11/2016 ông T và bà M đăng ký chuyển đổi mục đích sử dụng đất đối với thửa đất số 110 và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp mới GCNQSDĐ số CE 465924 ngày 29/11/2016. Tại mục III sơ đồ thửa đất của

GCNQSDĐ thể hiện hình thể và kích thước thửa đất như giấy chứng nhận đã cấp cho ông C năm 2002, có diện tích là 7.165,8 m².

[1.4] Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 04/7/2024 của Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk và trích đo hiện trạng sử dụng đất của Công ty TNHH D - Chi nhánh Đ đối với thửa đất của gia đình ông T, bà M và gia đình ông A, bà L thể hiện:

[1.5] Phần đất vợ chồng ông T, bà M sử dụng có diện tích 3.344,1 m², có vị trí tứ cận, phía đông giáp đất của ông A, bà L dài 76,18 m (62,60 m + 13,58 m), phía tây giáp đường đất dài 38,35 m (12,5 m + 8,22 m + 17,63 m), phía nam giáp đường đất dài 56,37 m (18,58 m + 37,69 m), phía bắc giáp đất của bà M dài 31,60 m.

[1.6] Phần đất vợ chồng ông A, bà L sử dụng có diện tích 4.179,2 m², có vị trí tứ cận, phía đông giáp đất ông T, bà M và mương thoát nước dài 76,28 m (24,13 m + 9,59 m + 5,38 m + 11,44 m + 13,01 m + 12,73 m), phía tây giáp đất ông T, bà M dài 76,18 m (62,60 m + 13,58 m), phía nam giáp đường đi dài 87,68 m (15,94 m + 17,68 m + 22,37 m + 7,50 m + 11,10 m + 13,09 m), phía bắc giáp đất của ông T, bà M dài 34,18 m.

[1.7] Ranh giới giữa phần diện tích của ông T, bà M với phần diện tích đất của ông A, bà L là hàng rào trụ bê tông, kéo lưới B40, được kéo thẳng từ trên xuống dưới (từ đường đất đến giáp ao nhà bà M). Tại buổi xem xét thẩm định tại chỗ, vợ chồng ông T, bà M, vợ chồng ông A, bà L đều có mặt, xác định đây là ranh giới cố định giữa hai nhà. Theo trình bày của vợ chồng ông H3, bà T1 thì ranh giới này được hình thành từ lâu, năm 2007 khi vợ chồng ông H3 nhận chuyển nhượng đất từ ông L1 thì trên ranh giới này đã trồng hàng cây chè tàu, cây bụi, sau đó vợ chồng ông H3 đóng cọc gỗ xen kẽ cứ 02 m đóng 01 cọc. Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên toà, vợ chồng ông A, bà L và vợ chồng ông T, bà M đều xác nhận năm 2020 vợ chồng ông T, bà M làm hàng rào trụ bê tông, kéo lưới B40 trồng lên ranh giới cũ giữa hai nhà. Tại Biên bản làm việc ngày 03/8/2023 tại UBND thị trấn L, huyện L, bà M trình bày tháng 6/2023 vợ chồng bà lấy giấy chứng nhận ra nhưng do không có điều kiện đã vay lại ngân hàng, không cho bà L mượn để tách được.

[1.7] Kết quả lồng ghép sơ đồ đất hiện trạng đang sử dụng lên tờ bản đồ cũ của Công ty TNHH D - Chi nhánh Đ thể hiện thửa đất số 110 bao trùm lên cả 02 phần diện tích đất của vợ chồng ông T, bà M và vợ chồng ông A, bà L đang sử dụng.

[1.8] Tại Điều 69 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về trình tự, thủ tục cho phép chuyển mục đích sử dụng đất như sau "...cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, xác minh thực địa, thẩm định nhu cầu chuyển mục đích sử dụng...". Tuy nhiên, tại hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất và cấp mới giấy chứng nhận năm 2016 cho vợ chồng ông T, bà M thể hiện các cơ quan có thẩm quyền không tiến hành xác minh thực địa nên không phát hiện diện tích đất ông T, bà M thực tế đang sử dụng ít

hơn diện tích đất ghi trên giấy chứng nhận và hình thể của thửa đất 110 đang bao trùm lên cả phần diện tích đất của vợ chồng ông A, bà L.

[1.9] Với nhận định trên, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông T, bà M là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Tại cấp phúc thẩm UBND thành phố B không cung cấp chứng cứ mới nên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông T, bà M và giữ nguyên quyết định của án sơ thẩm là phù hợp với đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tại Đà Nẵng.

[2] Theo quy định Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH về án phí và lệ phí Tòa án thì ông Ngô Văn T và bà Trần Thị M phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính phúc thẩm.

[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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật Tổ tụng hành chính; Điều 175, Điều 176 Bộ luật Dân sự; Điều 105 Luật Đất đai; Điều 69 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; khoản 1 Điều 34 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH về án phí và lệ phí Tòa án.

1. Bác kháng cáo của ông T, bà M và giữ nguyên quyết định Bản án hành chính sơ thẩm số 160/2024/HC-ST ngày 11/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk:

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 465924 ngày 29/11/2016 do Sở T cấp cho hộ ông Ngô Văn T và bà Trần Thị M đối với thửa đất 110, tờ bản đồ số 16, diện tích 4.535 m², địa chỉ đất tại tổ dân phố D, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đắk Lắk.

2. Án phí hành chính phúc thẩm: Ông Ngô Văn T và bà Trần Thị M phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) được trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền số 0014062, 0014063 ngày 26/9/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk, ông T, bà M đã nộp xong.

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, P.HCTP, LT.

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

Lê Văn Thường