TÒA PHÚC THẨM **TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO** **TẠI ĐÀ NẴNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 175/2025/HC-PT
Ngày: 26/11/2025
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 PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI 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 **Trần Quốc Cường**

Bà **Võ Thị Ngọc Dung**

Thư ký phiên tòa: Ông **Nguyễn Duy Hoàng -** Thư ký Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng.

Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng tham gia phiên toà: Ông **Đinh Văn Chánh -** Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 11 năm 2025, tại Trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 111/2025/TLPT-HC ngày 01 tháng 10 năm 2025 về việc *"Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai".*

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 94/2024/HC-ST ngày 18/07/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 116A/2025/QĐ-PT ngày 12 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

- **Người khởi kiện**: Ông Hoàng Minh T, bà Nguyễn Thị Như N, nơi đăng ký HKTT: Thôn N, xã T, tỉnh Quảng Trị; địa chỉ hiện nay: P Lô C, Chung cư X N, phường R, thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

Người đại diện ủy quyền của người khởi kiện: Bà Lương Thị A; địa chỉ Số I T, xã E, tỉnh Đắk Lắk (Văn bản ủy quyền ngày 19/02/2025); có mặt.

- **Người bị kiện**: Ủy ban nhân dân xã E, tỉnh Đắk Lắk.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người bị kiện: UBND và Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã E, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

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

+ Ông Huỳnh Trung T1, bà Phạm Thị T2, địa chỉ: Thôn P, xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi; vắng mặt.

+ Ông Nguyễn Thành T3, bà Nguyễn Thị T4, địa chỉ: Thôn E, xã K, tỉnh Đắk Lắk. (Nay là Thôn E, xã E, tỉnh Đắk Lắk); có mặt.

+ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K, tỉnh Đắk Lắk Người đại diện pháp luật. Ông Lương Trung H, chức vụ. Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K. (Nay là xã E, tỉnh Đắk Lắk).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K: Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh khu vực K, địa chỉ Xã K, tỉnh Đắk Lắk. (Nay là xã E, tỉnh Đắk Lắk); vắng mặt.

Do có kháng cáo của người khởi kiện là Hoàng Minh T và bà Nguyễn Thị Như N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, người khởi kiện ông Hoàng Minh T***, bà*** Nguyễn Thị Như N ***có đại diện ủy quyền là bà*** Lương Thị A ***trình bày:***

Đầu năm 2022, vợ chồng ông T, bà N nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Trung T1, bà Phạm Thị Thúy T5 đất số 177, tờ bản đồ số 53, diện tích 2.418m^2, đất tại xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 719479 do UBND huyện K cấp ngày 21/11/2022 cho ông Huỳnh Trung T1, bà Phạm Thị T2. Thửa số 177, tờ bản đồ số 53 có nguồn gốc do ông T1, bà T2 mua lại từ vợ chồng ông Hồ Văn L, bà Ngô Thị Kim C1 vào năm 2010, trước đó thửa đất 177 này được ông L, bà C1 tách ra từ thửa đất số 06, tờ bản đồ số 53, diện tích 5.250m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 356903 do UBND huyện K cấp ngày 31/3/2009 cho ông L, bà C1.

Ngày 25/5/2022, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K (Viết tắt Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện K) ký xác nhận chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho ông Hoàng Minh T và bà Nguyễn Thị Như N tại GCNQSDĐ số BE 719479.

Ngày 22/9/2023, ông T, bà N làm thủ tục đăng ký biến động đất đai với thửa 177 nhằm mục đích chuyển nhượng cho người khác thì bị Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Krông B từ chối với lý do: Căn cứ Bản đồ địa chính được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ nghiệm thu năm 2010 thì thửa đất 177, tờ bản đồ số 53 (cũ), nay là một phần thửa đất số 96, tờ bản đồ số 17 không đúng với vị trí sử dụng đất của ông Hoàng Minh T đang sử dụng (mua lại của ông Huỳnh Trung T1). Do đó, đề nghị chủ sử dụng đất liên hệ UBND xã C để được hướng dẫn, giải quyết hồ sơ.

Ông T, bà N đã nhiều lần gửi đơn tới Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ, Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện K và các cơ quan ban ngành khác nhưng Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện K vẫn không đưa ra được phương án giải quyết dứt điểm vụ việc, mà lại đề nghị ông T và chủ sử dụng đất liền kề là vợ chồng ông Nguyễn Thành T3, bà Nguyễn Thị T4 phối hợp lập thủ tục chuyển đổi quyền sử dụng đất nông

nghiệp hoặc lập thủ tục đính chính thông tin thửa đất theo quy định như trong văn bản trả lời số: 19/CNBKU ngày 19/02/2024 của cơ quan này. Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện K đã không làm tròn nhiệm vụ, trách nhiệm quản lý, cập nhật, đo đạc, chỉnh lý thống nhất hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu đất đai khiến việc giải quyết vụ việc bị kéo dài, gây phiền hà, vi phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông T, bà N.

Sau buổi làm việc kiểm tra thực địa giữa Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện K với gia đình ông T, bà N và gia đình ông T3, bà T4 vào ngày 21/3/2024, tại văn bản trả lời số 19/CNBKU ngày 19/02/2024 của Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện K xác định: Sau khi chồng ghép bản đồ giải thửa cũ với bản đồ địa chính mới thì thực tế ông Hoàng Minh T đang sử dụng thửa đất số 06, tờ bản đồ số 53, GCNQSDĐ số AN 356903. Thể hiện rằng việc canh tác, sử dụng đất trên thực tế là đúng và không thay đổi.

Qua việc so sánh, đối chiếu thông tin trong các tài liệu:

+ Bản đồ địa chính được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ nghiệm thu năm 2010;

+ Sơ đồ thửa đất số 177, tờ bản đồ số 53, GCNQSDĐ số BE 719479 cấp ngày 21/11/2012;

+ Sơ đồ thửa đất số 177 theo GCNQSDĐ số BA 348798, thửa đất số 178 theo GCNQSDĐ số BA 348799, thửa đất số 179 theo GCNQSDĐ số BA 348800, thửa đất số 06 theo GCNQSDĐ số BA 348797, cùng tờ bản đồ số 53, cấp cùng ngày 24/5/2010;

+ Sơ đồ thửa đất 06 theo GCNQSDĐ số AN 356903, thửa đất số 47 theo GCNQSDĐ số AN 356904, cùng tờ bản đồ số 53, cấp cùng ngày 31/3/2009.

Chúng tôi nhận thấy rõ ràng có sự không đồng nhất trong sơ đồ của thửa đất số 177 qua các thời kỳ biến động đất, mặc dù hiện trạng sử dụng đất trên thực tế là không thay đổi. Qua đó có thể khẳng định GCNQSDĐ số BE 719479 đã bị UBND huyện K cấp sai thông tin từ khi cấp lần đầu ngày 21/11/2012. Sai sót này không được Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Krông Búk phát hiện ra cho đến khi ông T, bà N làm thủ tục đăng ký biến động ngày 22/9/2023, dù vậy sau đó cơ quan này cũng không thực hiện được trách nhiệm giải quyết dứt điểm.

Quá trình làm việc tại Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện K và Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, chúng tôi xét thấy không thể hòa giải được với ông Nguyễn Thành T3, bà Nguyễn Thị T4. Thực tế ông T, bà N và ông T3, bà T4 không tranh chấp đất với nhau, không tranh chấp về ranh giới, đất của ai người đó vẫn quản lý, sử dụng. Kể từ ngày nhận chuyển nhượng thửa số 177, ông T, bà N không thực hiện bất kỳ việc cơi nới hay thay đổi hiện trạng sử dụng đất nào, chỉ sử dụng diện tích trong phạm vi đã nhận chuyển nhượng để canh tác, chăm sóc vườn cây. Đất bị nhầm lẫn trên GCNQSDĐ nên cần hủy GCNQSDĐ để cấp lại cho đúng hiện trạng vị trí đất.

Vì vậy, chúng tôi khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 719479 do UBND huyện K cấp ngày 21/11/2022 cho ông Huỳnh Trung T1, bà Phạm Thị T2 đối với thửa đất số 177, tờ bản đồ số 53, diện tích 2.418m^2, đất tọa lạc tại xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; ngày 25/5/2022 Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện K xác nhận đăng ký biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Hoàng Minh T, bà Nguyễn Thị Như N.

Chúng tôi xác định GCNQSDĐ số BE 719479 do UBND huyện K cấp ngày 21/11/2022 nói trên hiện nay không chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, gửi giữ, cầm cố gì cho ai, mà GCNQSDĐ này vẫn do ông T, bà N giữ.

Đối với GCNQSDĐ số BA 466915 do UBND huyện K cấp ngày 20/8/2010 cho ông Nguyễn Thành T3, bà Nguyễn Thị T4, thửa số 06, tờ bản đồ số 53, diện tích 2.832m^2, tại xã C, huyện K có một phần diện tích khoảng 450m^2 mà ông T, bà N đang quản lý, sử dụng trên thực tế thì chúng tôi sẽ khởi kiện trong vụ án khác.

Người bị kiện Ủy ban nhân dân huyện K ***có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch*** Ủy ban nhân dân xã K***, tỉnh Đắk Lắk trình bày:***

Căn cứ vào tài liệu và hồ sơ được lưu trữ tại Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện K, xét thấy:

Ngày 11/12/2002, UBND huyện K cấp GCNQSDĐ lần đầu số V 457519, đối với thửa đất số 06, diện tích 5.250m^2 và thửa đất số 47, diện tích 9.060m^2, tờ bản đồ số 53, đất tại xã C, huyện K cho hộ ông Trần Văn P là đúng trình tự, thủ tục của Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai.

Năm 2009, hộ ông Trần Văn P làm thủ tục đề nghị tách thành 02 thửa đất, gồm: Thửa đất số 06, tờ bản đồ số 53, diện tích 5.250m^2 và thửa đất số 47, tờ bản đồ số 53, diện tích 9.060m^2, đều có mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm. Sau đó, hộ ông Trần Văn P lập hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Hồ Văn L, bà Ngô Thị Kim C1. Cùng ngày 31/3/2009, ông L, bà C1 được UBND huyện K cấp GCNQSDĐ số AN 356903, thửa đất số 06, tờ bản đồ số 53, diện tích 5.250m^2 và GCNQSDĐ số AN 356904, thửa đất số 47, tờ bản đồ số 53, diện tích 9.060m^2, đất tại xã C, huyện K là đúng trình tự thủ tục theo quy định của Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai.

Năm 2009, ông L và bà C1 làm thủ tục đề nghị tách thửa đất số 06, tờ bản đồ số 53, diện tích 5.250m^2 thành 02 thửa đất, gồm: Thửa đất số 177, tờ bản đồ số 53, diện tích 2.418m^2 và thửa đất số 06, tờ bản đồ số 53, diện tích 2.832m^2. Cùng ngày 24/5/2010 ông L, bà C1 được UBND huyện K cấp GCNQSDĐ số BA 348798, thửa đất số 177, tờ bản đồ số 53, diện tích 2.418m^2 và GCNQSDĐ số BA 348797 tại thửa đất số 06, tờ bản đồ số 53, diện tích 2.832m^2, đất tại xã C, huyện K là đúng trình tự thủ tục theo quy định của Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai.

Năm 2012, ông Hồ Văn L và bà Ngô Thị Kim C1 chuyển nhượng cho ông Huỳnh Trung T1, bà Phạm Thị Thúy T5 đất số 179 và thửa số 177, tờ bản đồ số

53. Cùng ngày 21/12/2012, ông Huỳnh Trung T1, bà Phạm Thị T2 được UBND huyện K cấp GCNQSDĐ số BE 719480 tại thửa đất số 179, tờ bản đồ số 53, diện tích 4.794m^2 và GCNQSDĐ số BE 719470 tại thửa đất số 177, tờ bản đồ số 53, diện tích 2.418m^2, mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, tại xã C, huyện K là đúng trình tự thủ tục theo quy định của Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai.

Ngày 25/5/2022, Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện K chỉnh lý biến động chuyển nhượng QSDĐ cho ông Hoàng Minh T và bà Nguyễn Thị Như N tại trang 04 của GCNQSDĐ số BE 719470 do UBND huyện K cấp ngày 21/12/2012 cho ông Huỳnh Trung T1 và bà Phạm Thị T2, đối với thửa đất số 177, tờ bản đồ số 53, diện tích 2.418m^2, mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, đất tại xã C, huyện K là đúng trình tự thủ tục theo quy định của Luật Đất đai và các văn, bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai.

Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xem xét giải quyết vụ việc trên theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K***, có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Giám đốc*** Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ **–** ***Chi nhánh khu vực*** K ***trình bày:***

Ngày 25/9/2023, Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thuộc UBND huyện K tiếp nhận hồ sơ của ông Hoàng Minh T về chuyển nhượng QSD thửa đất số 177, tờ bản đồ số 53, diện tích 2.418m^2, mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm. Ngày 02/10/2023 Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện K ban hành phiếu từ chối giải quyết hồ sơ với lý do: Căn cứ bản đồ địa chính được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ phê duyệt năm 2016 thì thửa đất số 177, tờ bản đồ số 53 (cũ), nay là một phần thửa đất số 93, tờ bản đồ số 17 không đúng vị trí thửa đất của ông Hoàng Minh T đang sử dụng. Hiện trạng ông Hoàng Minh T đang sử dụng là thửa đất số 96, tờ bản đồ số 17 (thuộc một phần thửa đất số 06, tờ bản đồ số 53 cũ).

Sau khi nhận được phiếu từ chối giải quyết hồ sơ, ông Hoàng Minh T có đơn kiến nghị đề nghị giải quyết hồ sơ chuyển nhượng QSDĐ của ông T, do đó Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Krông Búk đã tiến hành kiểm tra thực địa thửa đất của ông T đang sử dụng, đồng thời đối chiếu với nguồn gốc sử dụng của thửa đất số 177, tờ bản đồ số 53 (cũ) như sau:

Ngày 14/11/2002, hộ ông Trần Văn P được UBND huyện K cấp GCNQSDĐ số V 457519, tại thửa đất số 06 và thửa đất số 47, cùng tờ bản đồ số 53 (cũ). Ngày 25/6/2008, hộ ông Trần Văn P lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ 02 thửa đất nêu trên cho ông Hồ Văn L và bà Ngô Thị Kim C1. Ngày 31/3/2009 ông Hồ Văn L và bà Ngô Thị Kim C1 được UBND huyện K cấp 02 GCNQSDĐ gồm: GCNQSDĐ số AN 356903, tại thửa đất số 06, tờ bản đồ số 53 (cũ), diện tích 5.250m^2 và GCNQSDĐ số AN 356904, tại thửa đất số 47, tờ bản đồ số 53 (cũ), diện tích 9.060m^2; mục đích sử dụng đất: Đất trồng cây lâu năm; nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 24/5/2010, ông L và bà C1 tách thửa đất số 06, tờ bản đồ số 53 (cũ), diện tích 5.250m^2 thành 02 thửa đất và được UBND huyện K cấp 02 GCNQSDĐ gồm: GCNQSDĐ số BA 348797, tại thửa đất số 06, tờ bản đồ số 53 (cũ), diện tích 2.832m^2 và GCNQSDĐ số BA 348798, tại thửa đất số 177, tờ bản đồ số 53 (cũ), diện tích 2.418m^2; mục đích sử dụng đất: Đất trồng cây lâu năm; nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như giao đất không thu tiền sử dụng đất.

Ngày 23/6/2010, ông L, bà C1 lập hợp đồng chuyển nhượng QSD thửa đất số 06, tờ bản đồ số 53 (cũ), diện tích 2.832m^2 cho ông Nguyễn Thành T3 và bà Nguyễn Thị T4, được UBND huyện K cấp GCNQSDĐ số BA 466915, ngày 20/8/2010.

Ngày 21/9/2012, ông L, bà C1 lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thửa đất số 177, tờ bản đồ số 53 (cũ), diện tích 2.418m^2 cho ông Huỳnh Trung T1 và bà Phạm Thị T2, được UBND huyện K cấp GCNQSDĐ số BE 719479, ngày 21/11/2012.

Ngày 23/4/2022, ông Huỳnh Trung T1 và bà Phạm Thị Thúy L1 hợp đồng chuyển nhượng QSD thửa đất số 177, tờ bản đồ số 53 (cũ), diện tích 2.418m^2 cho ông Hoàng Minh T và bà Nguyễn Thị Như N, ngày 25/5/2022 được Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện K ký xác nhận chỉnh lý biến động tại trang 4 GCNQSDĐ số BE 719479.

Qua kiểm tra hồ sơ và kiểm tra vị trí thửa đất mà các hộ gia đình đang sử dụng, Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện K nhận thấy như sau:

Năm 2010, ông Hồ Văn L và bà Ngô Thị Kim C1 lập hợp đồng chuyển nhượng QSD thửa đất số 06, tờ bản đồ số 53 (cũ), diện tích 2.832m^2 cho ông Nguyễn Thành T3, bà Nguyễn Thị T4. Tuy nhiên trên thực tế ông Nguyễn Thành T3, bà Nguyễn Thị T4 đang sử dụng vị trí của thửa đất số 177, tờ bản đồ số 53 (cũ), diện tích 2.418m^2, nay theo bản đồ địa chính đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ phê duyệt năm 2016 là một phần thửa đất số 93, tờ bản đồ số 17, diện tích 7.293,1m^2.

Đến năm 2012, ông Hồ Văn L và bà Ngô Thị Kim C1 lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thửa đất số 177, tờ bản đồ số 53 (cũ), diện tích 2.418m^2 cho ông Huỳnh Trung T1 và bà Phạm Thị T2. Tuy nhiên trên thực tế sử dụng đất thì ông T1, bà T2 đang sử dụng vị trí thửa đất số 06, tờ bản đồ số 53 (cũ), diện tích 2.832m^2, nay theo bản đồ địa chính đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ phê duyệt năm 2016 là một phần thửa đất số 96, tờ bản đồ số 17, diện tích 7.440,6m^2.

Từ cơ sở đó Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện K nhận thấy việc xác lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Hồ Văn L, bà Ngô Thị Kim C1 với ông Nguyễn Thành T3, bà Nguyễn Thị T4 vào năm 2010 tại thửa đất số 06, tờ bản đồ số 53 (cũ), diện tích 2.832m^2 và hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Hồ Văn L, bà Ngô Thị Kim C1 và ông Huỳnh Trung T1, bà Phạm Thị T2 vào năm 2012 tại thửa đất số 177, tờ bản đồ số 53 (cũ), diện tích 2.418m^2 là có sự nhầm lẫn vị trí

thửa đất. Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện K đã tiến hành mời 02 hộ gia đình lên để giải thích và hướng dẫn nộp hồ sơ làm thủ tục đính chính lại số thửa đất cho đúng với vị trí và hiện trạng thực tế mà 02 hộ gia đình đang sử dụng, tuy nhiên ông Nguyễn Thành T3 và bà Nguyễn Thị T4 không thống nhất. Vì vậy, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành T3 ***và bà*** Nguyễn Thị T4 ***trình bày:***

Năm 2009, gia đình tôi có mua của ông Hồ Văn L 01 mảnh đất rẫy tại thửa số 06, diện tích 2.832m^2 và thửa số 178, diện tích 4.266m^2, cùng tờ bản đồ số 53, tổng diện tích 7.098m^2 tại buôn M, xã C, huyện K và đã được cơ quan có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ vào năm 2010.

Năm 2024, UBND huyện K mời tôi lên làm việc để làm thủ tục cấp lại GCNQSDĐ mới và hủy GCNQSDĐ cũ của tôi thì tôi mới phát hiện vị trí đất được cấp trong GCNQSDĐ không đúng với vị trí đất sử dụng thực tế. Tuy nhiên, vị trí đất chúng tôi mua của ông Hồ Văn L vẫn giữ nguyên vị trí, ranh giới như lúc ông L bàn giao đất cho chúng tôi. Ranh giới giữa đất của chúng tôi với đất của ông Hoàng Minh T, bà Nguyễn Thị Như N là 01 con đường đất đã có từ khi chúng tôi mua đất. Chúng tôi cho rằng ông Hồ Văn L và ông Huỳnh Trung T1 bàn bạc tráo đổi giữa hai thửa đất 06 và 177 vì ông Huỳnh Trung T1 đã chặt cà phê, phá bỏ con đường cũ, rồi lấn sang 03 hàng cà phê và mở con đường mới để cố tình xóa bỏ ranh giới thửa đất theo sơ đồ trên GCNQSDĐ đã cấp, rồi bán lại cho ông T, bà N.

Chúng tôi thừa nhận diện tích đất thực tế ông T, bà N đang quản lý, sử dụng có một phần diện tích khoảng 450m^2 nằm trong GCNQSDĐ số BA 466915 do UBND huyện K cấp ngày 20/8/2010 cho vợ chồng tôi tại thửa số 06, tờ bản đồ số 53, diện tích 2.832m^2, tại xã C, huyện K. Tuy nhiên, diện tích đất chúng tôi mua của ông Hồ Văn L và được cấp GCNQSDĐ là 2.832m^2, nhưng do ông Huỳnh Trung T1 lấn qua nên nếu cấp lại theo đúng thực tế đất chúng tôi đang sử dụng thì bị thiếu so với diện tích được cấp trong GCNQSDĐ, nên chúng tôi không đồng ý với khởi kiện của ông T, bà N về việc hủy GCNQSDĐ cũ để cấp lại GCNQSDĐ theo hiện trạng sử dụng.

Tại đơn trình bày ý kiến đề ngày 27/02/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Trung T1***, bà*** Phạm Thị T2 ***trình bày:***

Khoảng năm 2009, chúng tôi có góp tiền với ông Hồ Văn L mua chung một diện tích đất để cùng nhau canh tác cây cà phê là thửa số 177, tờ bản đồ số 53, diện tích 4.900m^2, thôn M, xã C, huyện K. Sau khi mua, vợ chồng tôi và ông L chia đôi thửa đất này thành 02 phần, mỗi người canh tác 01 phần là khoảng 2.450m^2, không ai tranh chấp về ranh giới đất. Tuy nhiên, ông Hồ Văn L là người đứng tên trên GCNQSDĐ toàn bộ diện tích đất 4.900m^2.

Năm 2010, ông L hỏi vợ chồng tôi có nhu cầu mua lại phần đất của ông L luôn không thì ông L sẽ bán lại cho chúng tôi để canh tác cho tiện. Nhưng lúc đó chúng tôi chưa có tiền mua nên ông L đã bán phần đất của ông L cho ông Nguyễn

Thành T3. Ông T3 canh tác trên đất của ông L từ khi mua đến nay, không có ai tranh chấp. Để phân biệt giữa đất của chúng tôi và đất của ông T3, chúng tôi có phân định bởi hàng cà phê, đất của ông T3 là 14 hàng ngang cây cà phê. Năm 2012, chúng tôi được cấp GCNQSDĐ đối với phần được chia là 2.418m^2, thửa số 177, tờ bản đồ số 53 và vẫn canh tác bình thường, không có ai tranh chấp.

Đến cuối năm 2022, do không có nhu cầu sử dụng nữa nên vợ chồng tôi bán thửa đất nói trên cho 01 người đàn ông tên V ở Đắk Lắk (không nhớ họ tên, địa chỉ), gồm thửa đất số 177, tờ bản đồ số 53, diện tích 2.418m^2 và một phần diện tích kề bên suối của thửa 177 (không rõ diện tích và số thửa). Sau khi bán đất, chúng tôi có đến Văn phòng C2 ở huyện K để thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Hiện nay ông Hoàng Minh T, bà Nguyễn Thị Như N mua lại diện tích 2.418m^2 nói trên từ ai thì chúng tôi không biết, không có ý kiến gì đối với khởi kiện của ông T, bà N, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật và cho chúng tôi được giải quyết, xét xử vắng mặt.

Đối với người làm chứng ông Hồ Văn L, bà Ngô Thị Kim C1 và ông Trần Văn P, bà Nguyễn Thị T6: Tòa án đã triệu tập nhiều lần nhưng đều từ chối nhận các văn bản tố tụng và không đến Tòa án làm việc, nên không thể tiến hành lấy lời khai của họ.

Bản án hành chính sơ thẩm số 94/2024/HC-ST ngày 18/07/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Không chấp nhận đơn khởi kiện của ông Hoàng Minh T, bà Nguyễn Thị Như N về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 719479 do UBND huyện K cấp ngày 21/11/2022 cho ông Huỳnh Trung T1, bà Phạm Thị T2 đối với thửa đất số 177, tờ bản đồ số 53, diện tích 2.418m^2, đất tọa lạc tại xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; ngày 25/5/2022 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K xác nhận đăng ký biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Hoàng Minh T, bà Nguyễn Thị Như N.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 31/7/2025, người khởi kiện là ông Hoàng Minh T và bà Nguyễn Thị N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án hành chính sơ thẩm.

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 Công tố và kiểm soát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng đề nghị xét xử vắng mặt đương sự và không chấp nhận kháng cáo của người khởi kiện là ông Hoàng Minh T và bà Nguyễn Thị Ngọc G nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét nội dung kháng cáo của ông Hoàng Minh T và bà Nguyễn Thị N; Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Theo Giấy sang nhượng QSD đất cà phê ngày 26/6/2002 thể hiện ông Y Lúk N1 chuyển nhượng cho ông Trần Văn P diện tích 13.000m^2 đất tại xã C, huyện K. Ngày 14/11/2002, hộ ông Trần Văn P được UBND huyện K cấp GCNQSDĐ lần đầu số V 457519, gồm thửa đất số 06, diện tích 5.250m^2 và thửa đất số 47, diện tích 9.060m^2, cùng tờ bản đồ số 53.

[1.1] Ngày 25/6/2008, vợ chồng ông Trần Văn P, bà Nguyễn Thị Thúy L2 hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất 06, 47 nêu trên cho vợ chồng ông Hồ Văn L, bà Ngô Thị Kim C1, có chứng thực của UBND xã C. Ngày 31/3/2009 ông Hồ Văn L và bà Ngô Thị Kim C1 được UBND huyện K cấp 02 GCNQSDĐ gồm: GCNQSDĐ số AN 356903, thửa đất số 06, tờ bản đồ số 53, diện tích 5.250m^2 và GCNQSDĐ số AN 356904, thửa đất số 47, tờ bản đồ số 53, diện tích 9.060m^2; mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm.

[1.2] Năm 2010, ông L, bà C1 có đơn xin tách thửa đất số 06, 47 nêu trên thành 04 thửa đất, gồm: Tách thửa đất số 06, tờ bản đồ số 53, diện tích 5.250m^2 thành 02 thửa đất số 06, 177 và được cấp GCNQSDĐ số BA 348797, thửa đất số 06, tờ bản đồ số 53, diện tích 2.832m^2 và GCNQSDĐ số BA 348798, thửa đất số 177, tờ bản đồ số 53, diện tích 2.418m^2; tách thửa đất số 47, tờ bản đồ số 53, diện tích 9.060m^2 thành 02 thửa đất số 178, 179 và được cấp GCNQSDĐ số BA 348799, thửa đất số 178, tờ bản đồ số 53, diện tích 4.266m^2 và GCNQSDĐ số BA 348800, thửa đất số 179, tờ bản đồ số 53, diện tích 4.794m^2. 04 GCNQSDĐ này được UBND huyện K cấp cùng ngày 24/5/2010 cho ông Hồ Văn L và bà Ngô Thị Kim C1.

[1.3] Ngày 23/6/2010, ông L, bà C1 lập hợp đồng chuyển nhượng QSD thửa đất số 06 (mới), diện tích 2.832m^2 và thửa đất số 178, diện tích 4.266m^2, cùng tờ bản đồ số 53 cho ông Nguyễn Thành T3 và bà Nguyễn Thị T4, được UBND huyện K cấp GCNQSDĐ lần lượt số BA 466915 và số BA 466916, cùng ngày 20/8/2010.

[1.4] Ngày 21/9/2012, ông L, bà C1 lập hợp đồng chuyển nhượng QSD thửa đất số 177, diện tích 2.418m^2 và thửa đất số 179, diện tích 4.794m^2, cùng tờ bản đồ số 53, cho ông Huỳnh Trung T1 và bà Phạm Thị T2, được UBND huyện K cấp GCNQSDĐ lần lượt số BE 719479 và số BE 719480, cùng ngày 21/11/2012.

[1.5] Ngày 26/4/2022, ông Huỳnh Trung T1 và bà Phạm Thị Thúy L1 hợp đồng chuyển nhượng QSD thửa đất số 177, tờ bản đồ số 53, diện tích 2.418m^2 cho ông Hoàng Minh T và bà Nguyễn Thị Như N, ngày 25/5/2022 được Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện K ký xác nhận chỉnh lý biến động tại trang 4 GCNQSDĐ số BE 719479.

[2] Về vị trí, hình thể các thửa đất:

[2.1] Thửa đất số 06, tờ bản đồ số 53, diện tích 5.250m^2 của ông L, bà C1 thành 02 thửa đất số 06, và 177, tại Biên bản kiểm tra, đo đạc diện tích đất xin tách thửa ngày 15/3/2010 của Văn phòng đăng ký QSDĐ huyện K thì các thửa đất này có vị trí tứ cận: Tây giáp đất Ama Lan dài 60m, Nam giáp đất Hồ Văn L dài 83m, Bắc giáp đường dài 86m. Thửa đất số 06 (mới), tờ bản đồ số 53, diện tích 2.832m^2

có vị trí tứ cận: Đông giáp đất Ama Lương dài 54m, Tây giáp thửa số 177 dài 64m, Nam giáp đất Hồ Văn L dài 44m, Bắc giáp đường dài 47m. Thửa đất số 177, tờ bản đồ số 53, diện tích 2.418m^2 có vị trí tứ cận: Đông giáp thửa đất 06 (mới) dài 64m, Tây giáp đất Ama Lan dài 60m, Nam giáp đất Hồ Văn L dài 39m, Bắc giáp đường dài 39m.

[2.2] Như vậy các thửa đất từ khi được cấp GCNQSDĐ lần đầu năm 2002 cho hộ ông Trần Văn P cho đến khi tách thành 04 thửa đất số 06, 177, 178, 179, tờ bản đồ số 53, khi so sánh vị trí, sơ đồ thửa đất tổng thể từ thửa số 06, 47 ban đầu với sơ đồ thửa đất từng thửa sau khi tách có vị trí tứ cận, hình thể và diện tích của từng thửa đất là hoàn toàn trùng khớp, đồng nhất với nhau.

[2.3] Theo các hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 23/6/2010 và hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 26/4/2022; tại Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất và toàn bộ hồ sơ đăng ký chuyển nhượng QSDĐ đều thể hiện ông Hồ Văn L và bà Ngô Thị Kim C1 chuyển nhượng thửa số 06, 178 cho ông T3, bà T4 và chuyển nhượng thửa số 177, 179 cho ông T1, bà T2; sau đó ông T1, bà T2 chuyển nhượng thửa số 177 cho ông T, bà N. Do đó, UBND huyện K đã thực hiện việc cấp đổi GCNQSDĐ cho ông T3, bà T4 đối với thửa số 06, 178; cấp đổi GCNQSDĐ cho ông T1, bà T2 đối với thửa số 177, 179; sau đó cấp đổi GCNQSDĐ cho ông T, bà N đối với thửa số 177 là đúng số thửa, đúng vị trí đất và đúng trình tự, thủ tục cấp và cấp đổi GCNQSDĐ theo quy định của Luật Đất đai năm 2013.

[2.4] Còn lời thừa nhận của người khởi kiện ông Hoàng Minh T, bà Nguyễn Thị Như N; người bị kiện UBND huyện K; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K và ông Nguyễn Thành T3, bà Nguyễn Thị T4 đều thống nhất trên thực tế ông T, bà N đang quản lý, sử dụng vị trí của thửa đất số 06, diện tích 2.832m^2 đã được cấp GCNQSDĐ số BA 466915 cho ông T3, bà T4; còn ông T3, bà T4 lại đang quản lý, sử dụng vị trí của thửa đất số 177, diện tích 2.418m^2 đã được cấp GCNQSDĐ số BE 719479 cho ông T1, bà T2 (Nay là GCNQSDĐ số BE 719479 cấp cho ông T, bà N). Vì vậy, ông T, bà N và ông T3, bà T4 đều xác định trong tổng diện tích đất ông T, bà N đang quản lý, sử dụng có khoảng 450m^2 đất nằm trong GCNQSDĐ số BA 466915 cấp cho ông T3, bà T4 tại thửa số 06, tờ bản đồ số 53, diện tích 2.832m^2.

[2.5] Do đó có đủ căn cứ xác định việc ông T, bà N và ông T3, bà T4 sử dụng nhầm vị trí thửa đất của nhau là do khi thực hiện việc chuyển nhượng QSDĐ, ông T3, bà T4 là người nhận chuyển nhượng đất từ ông L, bà C1 trước ông T1, bà T2; thực tế ông T3, bà T4 đã nhận chuyển nhượng thửa số 177 và 179 của ông L, bà C1 nhưng khi lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 23/6/2010 tại UBND xã C, người bán đất là ông Hồ Văn L, bà Ngô Thị Kim C1 đã đưa GCNQSDĐ số BA 348797 của thửa số 06 và GCNQSDĐ số BA 348799 của thửa đất số 178 cho UBND xã C lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và chứng thực hợp đồng theo quy định; còn ông T1, bà T2 thực tế đã nhận chuyển nhượng thửa đất số 06 và 178 của ông L, bà C1 nhưng khi lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 21/9/2012

tại UBND xã C, người bán đất là ông Hồ Văn L, bà Ngô Thị Kim C1 đã đưa GCNQSDĐ số BA 348798 của thửa đất số 177 và GCNQSDĐ số BA 348800 của thửa đất số 179 cho UBND xã C lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và chứng thực hợp đồng theo quy định. Dẫn đến giao dịch chuyển nhượng QSDĐ sau này từ ông T1, bà T2 sang ông T, bà N cũng nhầm lẫn vị trí đất sử dụng thực tế với số thửa đất trên tờ bản đồ.

[2.6] Vì vậy, việc nhầm lẫn vị trí đất sử dụng thực tế với vị trí, số thửa đất trên các GCNQSDĐ của ông T3, bà T4 và ông T, bà N là do lỗi của người bán đất là ông Hồ Văn L, bà Ngô Thị Kim C1 và các bên đương sự khi thực hiện giao dịch chuyển nhượng QSDĐ; không phải do lỗi của cơ quan có thẩm quyền cấp đất là UBND huyện K và cơ quan chỉnh lý biến động là Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện K. Do đó, ông T, bà N khởi kiện yêu cầu hủy GCNQSDĐ số BE 719479 do UBND huyện K cấp ngày 21/11/2022 cho ông Huỳnh Trung T1, bà Phạm Thị T2 đối với thửa đất số 177, tờ bản đồ số 53, diện tích 2.418m^2, đất tọa lạc tại xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; ngày 25/5/2022 Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện K xác nhận đăng ký biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T, bà N là không có căn cứ để chấp nhận.

[3] Với nhận định trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định việc Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện K đã giải thích và hướng dẫn ông T3, bà T4 và ông T, bà N nộp hồ sơ làm thủ tục đính chính lại số thửa đất cho đúng với vị trí và hiện trạng thực tế mà 02 hộ gia đình đang sử dụng là đúng quy định và cần xác định đây là tranh chấp về dân sự giữa các bên trong vụ án là phù hợp và đúng pháp luật nên hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông T và bà N và giữ nguyên Bản án sơ thẩm là phù hợp với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

[4] 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 T và bà N phải chịu án phí hành chính sơ, phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật Tố tụng Hành chính; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Hoàng Minh T và bà Nguyễn Thị N và giữ nguyên bản án sơ thẩm số 94/2024/HC-ST ngày 18/07/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

2. Về án phí hành chính:

2.1. Ông Hoàng Minh T và bà Nguyễn Thị N phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tiền án phí hành chính sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào biên lai thu

tiền tạm ứng án phí số 0000024 ngày 16/01/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk; ông T7, bà N đã nộp xong.

2.2. Ông Hoàng Minh T và bà Nguyễn Thị N phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tiền án phí hành chính phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000085 ngày 07/8/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk; ông T7, bà N đã nộp xong.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- Viện CT&XXPT tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP.

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

Lê Văn Thường