

**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: 198/2026/HC-PT

Ngày: 15-6-2026

V/v “*Khiếu kiện quyết định hành
chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA 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 **Phạm Tồn**

Các thẩm phán: Ông **Lê Văn Thường**

Ông **Trần Đức Kiên**

- Thư ký phiên tòa: ông **Phạm Văn Phong** – Thẩm tra viên 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 tòa:** Ông **Lê Văn Thành** - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao
tại Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 54/2026/TLPT-
HC ngày 19 tháng 3 năm 2026 về việc “*Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh
vực quản lý đất đai*”. Do Bản án hành chính sơ thẩm số 14/2026/HC- ST ngày 28
tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi bị kháng cáo.

- Người khởi kiện: Bà Dương Thị Đ, sinh năm 1940; địa chỉ: A T, Tổ dân phố
C, phường Đ, tỉnh Quảng Ngãi, vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Minh H, sinh năm 1972; địa chỉ:
A T, Tổ dân phố C, phường Đ, tỉnh Quảng Ngãi, có mặt

Người đại diện uỷ quyền lại của ông Nguyễn Minh H: Bà Phan Thị Thu T; địa
chỉ: Tổ dân phố C, phường Đ, tỉnh Quảng Ngãi, có mặt

- Người bị kiện: Ủy ban nhân dân thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch UBND phường Đ, tỉnh Quảng
Ngãi. *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Trần Ngọc S - Chủ tịch. Địa chỉ trụ sở: Tổ
dân phố B, phường Đ, tỉnh Quảng Ngãi, có đơn xin xử vắng mặt

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q - Chi nhánh thị xã Đ (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ3 – tỉnh Quảng Ngãi). *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Hồ Thanh P - Giám đốc. Địa chỉ trụ sở: Tổ dân phố B, phường Đ, tỉnh Quảng Ngãi, có đơn xin xử vắng mặt

+ Ủy ban nhân dân phường P, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi;

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng: UBND phường Đ, tỉnh Quảng Ngãi. *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Trần Ngọc S - Chủ tịch. Địa chỉ trụ sở: Tổ dân phố H, phường Đ, tỉnh Quảng Ngãi, có đơn xin xử vắng mặt.

+ Ông Đỗ Tiến S1, sinh năm 1968. Địa chỉ: Tổ dân phố C, phường Đ, tỉnh Quảng Ngãi, có mặt.

+ Ông Nguyễn T1, sinh năm 1954 (chết ngày 12/9/2024)

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn T1 cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án:

+ Bà Phạm Thị T2, sinh năm 1962. Địa chỉ: Tổ dân phố B, phường Đ, tỉnh Quảng Ngãi, vắng mặt

+ Ông Nguyễn Quốc K, sinh năm 1982; vắng mặt

+ Ông Nguyễn Quốc B, sinh năm 1987; vắng mặt

Cùng địa chỉ: Tổ I, phường N, tỉnh Quảng Ngãi.

Người kháng cáo: Người khởi kiện bà Dương Thị Đ

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện sửa đổi bổ sung, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện bà Dương Thị Đ trình bày:

Ngày 26/9/1994, chồng bà Dương Thị Đ (ông Đỗ Đ1 làm đơn xin UBND xã P tiến hành khai hoang vùng đất phía hạ lưu Đập L (có sơ đồ trong đơn) có tục danh Bao Bà Bá Hóc V, nguyên khu đất này trước đó cha ông Đ1 đã từng khai hoang canh tác từ năm 1950. Diện tích vùng đất dự kiến khai hoang là khoảng 03ha (03 hecta), có vị trí giới cận như sau: Bắc giáp đất ông Trương D đã trồng Bạch đàn; Nam giáp núi sát Đập L; Đông giáp núi lớn; Tây giáp đường cái lên Đập L.

Theo vị trí khu đất thì tại phần phía Tây khu đất có 02 cái hồ (cái hồ phía Bắc có diện tích khoảng 5000m², cái hồ phía Nam có diện tích khoảng 2.500m², giữa 02 cái hồ này có 1 con suối nhỏ);

Việc này đã được Hợp tác xã nông nghiệp và UBND xã P đồng ý vào ngày 19/01/1995.

Kể từ đó đến nay, gia đình bà Đ trồng cây nguyên liệu bạch đàn và cây keo trên khu đất này. Hiện nay do con trai bà là ông Đỗ Tiến S1 đang trực tiếp trồng cây keo trên đất bị chồng lấn.

Bà Đ đã đổ đất lấp cái hồ lớn này và trồng cây trên đất từ đó đến nay.

Hiện nay cây keo vẫn đang phát triển tốt trên đất mà trước kia là cái hồ lớn 5000m² này. Thế nhưng mới đây, vào ngày 04/01/2021 bà được biết ông Nguyễn T1 được UBND huyện Đ (UBND thị xã Đ) đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn T1 (nguyên là Công an tỉnh Q đã về hưu), trú tại Tổ dân phố B, phường N, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi, chồng lên 01 phần khu đất của bà tại vị trí cái hồ lớn; việc cấp Giấy CNQSD đất này của UBND huyện Đ là sai vì không đúng vị trí, diện tích (đã xâm lấn vào quyền sử dụng đất của bà), không đúng chủ sử dụng đất.

Theo bà biết thì vị trí khoảnh đất bị chồng lấn là khu vực cái hồ lớn; theo kết quả mà bà nghe UBND phường P nói (vì họ đã đo đạc) thì diện tích bị chồng lấn khoảng 5000m². Về hình thể và độ dài các cạnh, sơ đồ mô tả của khoảnh đất bị chồng lấn thì bà không xác định được. Vấn đề này trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ thì sẽ xác định được.

Khoảnh đất mà chồng bà xin khai hoang hiện nay có số thửa là 56, tờ bản đồ số 2, phường P, có diện tích khoảng 11ha; toàn bộ diện tích này đã có ranh giới rõ ràng nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Diện tích đất mà chồng bà khai hoang năm 1994 và sau đó thì đến nay bà đã cho các con của bà sử dụng trồng cây keo (cho bằng miệng, không có giấy tờ gì vì đều là các con của bà); trên khoảnh đất bị chồng lấn hiện nay con bà tên Đỗ Tiến S1 đang trồng cây keo được 2 năm tuổi.

Việc UBND phường P lập biên bản làm việc ngày 04/01/2021 thì do UBND phường P làm việc theo đơn của ông Nguyễn T1, các con của bà (Đỗ Tiến S1, Đỗ Tiến B1) tham gia làm việc; việc giải quyết này có liên quan đến Giấy CNQSD đất đã cấp cho vợ chồng ông T1, bà T2; tuy nhiên bà xét thấy không cần thiết phải khởi kiện và bà chưa có khởi kiện, cũng không khởi kiện tranh chấp đất đai (dân sự) với vợ chồng ông T1, bà T2.

Ngày 26/3/2021, bà làm đơn yêu cầu UBND thị xã Đ và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho vợ chồng ông T1. Ngày 08/9/2021, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q - Chi nhánh thị xã Đ có Văn bản số 390/CNĐP hướng dẫn bà gửi đơn đến UBND phường P để giải quyết theo Điều 202, 203 Luật Đất đai năm 2013 (hòa giải tranh chấp đất đai). Bà thấy không phù hợp vì thực tế vợ chồng ông T1 chưa lấn chiếm qua đất của bà mà chỉ có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND huyện Đ cấp cho vợ chồng ông T1 chồng lên 01 phần diện tích đất của bà nên sai là ở việc cấp GCNQSD đất.

Hơn nữa, khi Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q - Chi nhánh thị xã Đ cung cấp hồ sơ cấp GCNQSD đất của vợ chồng ông Nguyễn T1 cho bà thì bà nhận thấy nội dung Bản mô tả mốc giới lập ngày 30/5/2014 là không đúng thực tế khách quan (làm giả), vì chồng bà là ông Đỗ Đ1 chết ngày 01/3/2014; mặt khác, chữ viết, chữ ký của chồng bà trong giấy này là không phải nét chữ của chồng bà viết ra. Đây là nguyên nhân dẫn đến việc cấp GCNQSD đất sai.

Ngày 04/01/2021, bà mới biết có việc cấp GCNQSD đất cho ông T1 chồng lên đất của bà; đến khi Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q - Chi nhánh thị xã Đ cung cấp tài liệu (theo văn bản số 390 nêu trên) thì bà biết chính xác Giấy CNQSD đất của vợ chồng ông T1 nên thời hiệu khởi kiện vẫn còn.

Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, căn cứ pháp luật hiện hành, bà Dương Thị Đ yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC260692 vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 01104, cấp ngày 30/6/2015, do Chủ tịch UBND huyện Đ (nay là UBND thị xã Đ) cấp cho ông Nguyễn T1 và bà Phạm Thị T2 đối với thửa đất số 57, tờ bản đồ số 2, phường P, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi.

- *Tại Văn bản số 1236/UBND ngày 16/6/2022; Người bị kiện UBND thị xã Đ (cũ) trình bày:*

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho ông Nguyễn T1 và bà Phạm Thị T2 đối với thửa đất số 57, tờ bản đồ số 02, xã P (nay là phường P)

Ngày 12/9/2014, ông Nguyễn T1 và bà Phạm Thị T2, thường trú tại Tổ dân phố B, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Quảng Ngãi (nay là Tổ dân phố B, phường N, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi) có Đơn đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 57; tờ bản đồ số 02; địa chỉ tại: xã P, huyện Đ, tỉnh Quảng Ngãi; diện tích 35453m²; sử dụng riêng: 35453m²; sử dụng vào mục đích: Trồng rừng sản xuất; từ thời điểm: 1998; thời hạn đề nghị được sử dụng đất: 50 năm; nguồn gốc sử dụng: Tự khai hoang năm 1998 trồng rừng sử dụng ổn định đến nay.

Ngày 24/12/2014, UBND xã P (nay là UBND phường P) xác nhận về nội dung kê khai so với hiện trạng: đúng so với hiện trạng sử dụng đất; nguồn gốc sử dụng đất: Ông Nguyễn Trường T3 khai hoang năm 1998; thời điểm sử dụng đất vào mục đích đăng ký: 1998; tình trạng tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất: không; sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng: phù hợp với quy hoạch.

Sau khi kiểm tra hồ sơ, đối chiếu hồ sơ địa chính, ngày 30/12/2014, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (nay là Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q, Chi nhánh Đ) xác nhận hồ sơ đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và được UBND huyện (nay là UBND thị xã) ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn T1 và bà Phạm Thị T2 ngày 30/6/2015, có số phát hành CC 260692, số vào sổ cấp GCN:

CH.01104 tại thửa đất số 57, tờ bản đồ số 02, xã P, diện tích 35453m², mục đích sử dụng: Đất rừng sản xuất là đúng trình tự, thủ tục theo quy định Điều 70 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Trong quá trình xác nhận nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất, tình trạng tranh chấp sử dụng đất, sự phù hợp với quy hoạch thì UBND xã P đã tổ chức họp xét ngày 17/10/2014 với sự tham gia của Chủ tịch UBND xã, Chủ tịch Hội đồng nhân dân xã, Phó Chủ tịch UBND xã, Chủ tịch Ủy ban M xã, các đồng chí trong Hội đồng tư vấn xét cấp đất của xã, 04 đồng chí Trưởng thôn. Sau đó, UBND xã P đã niêm yết công khai kết quả kiểm tra hồ sơ, xác nhận hiện trạng, tình trạng tranh chấp, nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã và khu dân cư nơi có đất, tài sản gắn liền với đất trong thời hạn 15 ngày; xem xét giải quyết các ý kiến phản ánh về nội dung công khai và gửi hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai. Do vậy, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên là đảm bảo theo quy định pháp luật.

Từ diễn biến trình bày như trên, cho thấy việc người khởi kiện là bà Dương Thị Đ yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn T1 và bà Phạm Thị T2 ngày 30/6/2015, số phát hành CC 260692, số vào sổ cấp GCN: CH.01104 đối với thửa đất số 57, tờ bản đồ số 02, xã P là không có cơ sở pháp lý để xem xét giải quyết. Như vậy, đề nghị Tòa án bác yêu cầu của người khởi kiện.

- *Tại Văn bản số 82/UBND ngày 23/5/2022, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: UBND phường P (cũ) trình bày:*

- Về nguồn gốc của thửa đất mà bà Dương Thị Đ đang sử dụng, hiện nay chưa được cấp GCN QSDĐ, do đó, UBND phường không có hồ sơ lưu trữ.

Về nguồn gốc của thửa đất ông Nguyễn T1 và bà Phạm Thị T2: Theo biên bản xét duyệt cấp đất của UBND xã P (nay là phường P) là đất do ông Nguyễn Trường T3 khai hoang năm 1998. Thửa đất này được UBND huyện Đ (nay là UBND thị xã Đ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn T1 và bà Phạm Thị T2 vào năm 2015 (là thửa đất số 57, tờ bản đồ số 2, phường P, có số phát hành: CC 260692; số vào sổ cấp GCN: CH. 01104, cấp ngày 30/6/2015. Do Ông Nguyễn T1 và Bà Phạm Thị T2 quản lý, sử dụng đến nay).

- Hiện nay, đối với thửa đất số 57, tờ bản đồ số 2, phường P. Năm 2020, UBND phường P nhận đơn của ông Nguyễn T1 và bà Phạm Thị T2, địa chỉ: Khu A, tổ dân phố B, phường N đề nghị giải quyết, với nội dung: Bên kia hồ nước chảy hướng Nam - B (phía Tây - T của đất rừng tôi) là đất rừng của ông Đỗ Đ1 canh tác. Nay ông Đ1 đã chết, để lại cho con ông là Đỗ S1 canh tác. Ông Đỗ S1 có nắm được ranh giới đất của cha mình để lại hay không, mà ông S1 cứ trồng lấn qua đất của tôi nên dễ xảy ra tranh giành không đáng có. UBND phường đã tổ chức giải quyết nhưng hai bên chưa thống nhất.

- UBND phường P không có ý kiến về việc người khởi kiện là bà Dương Thị Đ yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn T1 và bà Phạm Thị T2 ngày 30/6/2015, số phát hành CC 260692, số vào sổ cấp GCN: CH. 01104.

- *Tại Văn bản số 879/UBND-KTHTĐT ngày 29/10/2025; Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của UBND thị xã Đ và UBND phường P là Chủ tịch UBND phường Đ, tỉnh Quảng Ngãi trình bày:*

1. Về nguồn gốc, quá trình quản lý, sử dụng đối với thửa đất số 57, tờ bản đồ số 2, phường P (nay là phường Đ)

Thửa đất số 57, tờ bản đồ số 2 - chỉnh lý thành tờ bản đồ số 10 (nay là tờ bản đồ số 166 - bản đồ Lâm nghiệp, phường Đ) đã cấp GCNQSD đất cho ông Nguyễn T1 và bà Phạm Thị T2 ngày 30/6/2015, có số phát hành CC 260692, số vào sổ CH. 01104 tại thửa đất số 57, tờ bản đồ số 02. Theo biên bản xét duyệt cấp đất của UBND xã P (nay là phường Đ) là đất do ông Nguyễn Trường T3 khai hoang năm 1998; tiến hành niêm yết công khai hồ sơ cấp giấy CNQSD đất Lâm nghiệp tại Thông báo số 89/UBND-TB ngày 03/12/2014; kết thúc niêm yết công khai vào ngày 19/12/2014 và lập Tờ trình số 78/TTr-UBND ngày 27/12/2024 về việc đề nghị UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn T1 và bà Phạm Thị T2.

2. Về nguồn gốc, quá trình quản lý, sử dụng đối với thửa đất số 56, tờ bản đồ số 02, phường P (nay là phường Đ).

- Thửa đất số 56, tờ bản đồ số 2 - chỉnh lý thành tờ bản đồ số 10 (nay là tờ bản đồ số 166 - bản đồ Lâm nghiệp, phường Đ). Hiện nay gia đình bà Dương Thị Đ (vợ ông Đỗ Đ1) đang sử dụng chưa được cấp GCNQSD đất.

- Thửa đất số 56, tờ bản đồ số 2 - chỉnh lý thành tờ bản đồ số 10 (nay là tờ bản đồ số 166 - bản đồ Lâm nghiệp, phường Đ) theo bản đồ 299/TTg - chỉnh lý năm 2000 thì vị trí thửa đất chưa được đo vẽ; bản đồ đo đạc năm 2006 theo dự án đa dạng hóa nông nghiệp nông thôn thuộc các thửa đất số 99; 109; 110; 111; 112; 120; 121; 122, loại đất BHK; thửa đất số 123; 133; 216; 217, loại đất LNK; thửa đất số 108, loại đất MNC, tờ bản đồ số 29, phường P (nay là tờ bản đồ số 156, phường Đ).

Từ năm 1997 đến nay gia đình ông Đỗ Đ1 chưa liên hệ cấp có thẩm quyền để được hướng dẫn cấp GCNQSD đất theo quy định.

Ngày 04/01/2021, UBND phường P (cũ) tổ chức làm việc theo nội dung đơn của ông Nguyễn T1 với gia đình ông Đỗ Đ2 (đại diện là ông Đỗ Tiến S1 và ông Đỗ Tiến B1) để xác định lại ranh giới nhưng hai bên chưa thống nhất và sau đó gia đình bà Dương Thị Đ phát sinh đơn gửi đến Tòa án; Từ đó đến nay không có phát sinh bất kỳ tranh chấp nào có liên quan đến thửa đất số 56, tờ bản đồ số 2 - chỉnh lý thành tờ bản đồ số 10 (nay là tờ bản đồ số 166 - bản đồ Lâm nghiệp, phường Đ).

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phía ông Nguyễn T1 trình bày:*

Chồng tôi ông Nguyễn T1 chết ngày 12/9/2024, vợ chồng tôi là Phạm Thị T2, con trai lớn Nguyễn Quốc K, sinh năm: 1982 (tổ I, phường N, tỉnh Quảng Ngãi), con trai thứ là Nguyễn Quốc B, sinh năm: 1987 (tổ I, phường N, tỉnh Quảng Ngãi); ngoài ra không còn người con chung, con riêng nào.

Về nội dung nguồn gốc đất – thửa đất 57, tờ bản đồ 02, xã P (cũ), gia đình tôi xin từ Lâm trường Q trồng rừng (bạch đàn, keo) từ năm 1990, trước năm 2014 gia đình làm thủ tục cấp GCNQSD đất và được UBND huyện Đ cấp GCNQSD đất vào ngày 30/6/2015. Quá trình sử dụng, gia đình bà không tranh chấp với bất kỳ cá nhân nào, tuy nhiên, đến năm 2020 các con ông Đỗ Đ1 có sử dụng lấn sang phần diện tích thửa đất 57 của gia đình thì gia đình bà có làm đơn gửi UBND phường P, ngày 04/01/2021, UBND phường P có hòa giải nhưng không thành, sau đó gia đình bà cũng không phát sinh đơn kiện hay khiếu nại đến cơ quan nào. Hiện nay, gia đình cũng không tranh chấp với gia đình ông Đỗ Đ1, bà Dương Thị Đ, cũng không có ý chí phải khởi kiện dân sự đối với họ. Về diện tích đất mà chồng bà xin từ Lâm Trường Q khoảng 12,1ha, nhưng hiện trạng diện tích chồng bà trồng cây keo nhỏ hơn diện tích được cấp Giấy chứng nhận đã được cấp có thẩm quyền cấp GCN theo quy định. Do hoàn cảnh gia đình nên không thường xuyên lên hàng ngày (vì cây keo trồng và thu hoạch theo thời gian dài) nên dẫn đến các con ông Đỗ Đ2, bà Dương Thị Đ có trồng lấn san diện tích đã được Nhà nước cấp GCN cho gia đình.

- Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 14/2026/HC- ST ngày 28/01/2026, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi quyết định:

Căn cứ khoản 2 Điều 3, khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32, Điều 59, khoản 1 Điều 115, khoản 1, điểm a khoản 2 Điều 116, khoản 1, điểm a khoản 2 Điều 193, Điều 204, Điều 206, khoản 1 Điều 348, Điều 358 Luật Tổ tụng hành chính; Điều 100 Luật Đất đai năm 2013; Điều 20 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

Tuyên xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị Đ về việc yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC260692 vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 01104, cấp ngày 30/6/2015, do Chủ tịch UBND huyện Đ (sau là UBND thị xã Đ) cấp cho ông Nguyễn T1 và bà Phạm Thị T2 đối với thửa đất số 57, tờ bản đồ số 2, phường P, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

- Ngày 10/02/2026, ông Nguyễn Minh H người đại diện theo uỷ quyền của người khởi kiện có đơn kháng cáo đối với bản án sơ thẩm, với nội dung: Toà án cấp

sơ thẩm nhận định, đánh giá chứng cứ không khách quan, không đúng pháp luật, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện bà Dương Thị Đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người khởi kiện thay đổi yêu cầu kháng cáo đề nghị Toà cấp phúc thẩm hủy tòa bộ án sơ thẩm, cần xác định chữ ký giáp ranh mang tên ông Đỗ Đ1, trong khi ông Đ1 chết trước đó và đất tranh chấp đang chồng lấn chưa xác định mà cấp đất cho ông Nguyễn T1 và bà Phạm Thị T2 là không đúng.

Đại Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng phát biểu ý kiến: Quá trình giải quyết vụ án, về trình tự, thủ tục giải quyết Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy định của Luật tố tụng hành chính. Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Đại diện Viện Công tố đề nghị Toà cấp phúc thẩm bác kháng cáo của người khởi kiện, giữ quyết định của bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ đã được thẩm tra, kết quả tranh tụng tại phiên toà, ý kiến của Kiểm sát viên và các đương sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Người khởi kiện bà Dương Thị Đ yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC260692, số vào sổ cấp GCN: CH01104 do UBND huyện Đ (nay là UBND thị xã Đ) cấp ngày 30/6/2015 cho ông Nguyễn T1 và bà Phạm Thị T2 đối với thửa đất số 57, tờ bản đồ số 2, phường P, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi, với lý do việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã chồng lấn lên phần diện tích đất gia đình bà quản lý, sử dụng ổn định từ trước.

[1.1] Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Gia đình bà Dương Thị Đ thực tế có quản lý, sử dụng diện tích đất liền kề với thửa đất số 57; trên đất có trồng cây keo, bạch đàn trong thời gian dài. UBND phường P xác nhận năm 2020 phát sinh việc các bên tranh chấp, chưa thống nhất được ranh giới sử dụng đất và UBND phường đã tổ chức hòa giải nhưng không thành. Tại biên bản làm việc ngày 04/01/2021 của UBND phường P cũng thể hiện “*qua kiểm tra thực tế tại hiện trường kết hợp với tọa độ các điểm 12, 13, 14, 15, 16, 17, 17 và 19 tại GCNQSD đất số CC 260692 thì diện tích phía T ông Đỗ S1 (tức ông Đỗ Tiến S1 - con ông Đỗ Đ1) thì diện tích này ông Đỗ S1 đang canh tác nằm trong diện tích đất của ông Nguyễn T1 đã được UBND huyện Đ cấp GCNQSD đất vào ngày 30/6/2015 (bút lục 83).* Thực tế các bên đương sự và chính quyền địa phương đã xác định diện tích các bên có chồng lấn.

[1.2] Như vậy, trước thời điểm khởi kiện vụ án hành chính, giữa các bên đã tồn tại tranh chấp thực tế liên quan đến ranh giới, phạm vi quyền sử dụng đất. Do đó, việc xem xét tính hợp pháp của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn T1, bà Phạm Thị T2 không thể tách rời việc xác định ranh giới thực tế quản lý, sử dụng đất và phạm vi quyền sử dụng hợp pháp của các bên liên quan. Tuy nhiên,

Tòa án cấp sơ thẩm chưa tiến hành xác minh, đo đạc thẩm định tại chỗ, đối chiếu thực địa để xác định cụ thể vị trí, diện tích đất bị cho là chồng lấn là bao nhiêu?; chưa làm rõ ranh giới sử dụng thực tế giữa các bên; chưa xác định đầy đủ hiện trạng quản lý, sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của từng bên đương sự nhưng đã kết luận việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn T1, bà Phạm Thị T2 là đúng quy định pháp luật và bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị Đ là chưa bảo đảm việc thu thập, đánh giá chứng cứ toàn diện, khách quan theo quy định tại các Điều 84, 85, 86 và Điều 108 Luật Tố tụng hành chính.

[1.3] Mặt khác, người khởi kiện cho rằng hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có tài liệu không bảo đảm tính khách quan, cụ thể “Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất” lập ngày 30/5/2014 có chữ ký mang tên ông Đỗ Đ1 trong khi ông Đỗ Đ1 đã chết ngày 01/3/2014. Đây là tình tiết quan trọng có liên quan trực tiếp đến tính hợp pháp của hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cần được Tòa án xác minh, làm rõ. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm chưa tiến hành xác minh, đối chiếu, thu thập tài liệu liên quan hoặc trưng cầu giám định khi cần thiết về nội dung này là thiếu sót trong việc thu thập, đánh giá chứng cứ.

[2] Như vậy, lời khai của các đương sự và xác nhận của chính quyền địa phương đều thể hiện: *tọa độ các điểm 12, 13, 14, 15, 16, 17, 17 và 19 tại GCNQSD đất số CC 260692 thì diện tích phía T ông Đỗ S1 đang canh tác nằm trong diện tích đất của ông Nguyễn T1 đã được UBND huyện Đ cấp GCNQSD đất vào ngày 30/6/2015*. Do đó; bản chất vụ việc không chỉ là khiếu kiện hành chính đối với quyết định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà còn bao gồm tranh chấp về ranh giới, phạm vi quyền sử dụng đất giữa hộ bà Dương Thị Đ với hộ ông Nguyễn T1, bà Phạm Thị T2. Việc giải quyết tính hợp pháp của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải gắn liền với việc xác định cụ thể phần diện tích đất tranh chấp, hiện trạng quản lý sử dụng đất và tài sản trên đất để bảo đảm giải quyết triệt để vụ án.

[3] Tại phiên tòa hôm nay, người đại diện Bà Đ nộp tài liệu chứng cứ mới, bản Hợp đồng dịch vụ ngày 05/4/2023 V/v trích đo vị trí và giới cận đất tranh chấp do người đại diện Nguyễn Văn H1 tự thu thập không (*không có dấu BL*). Mặt khác, quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Tòa cấp sơ thẩm đã giải thích và yêu cầu người khởi kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cần phải bổ sung yêu cầu khởi kiện vụ án dân sự về tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất, trong cùng vụ án thì mới giải quyết triệt để vụ án nhưng các bên không hợp tác dẫn đến thiếu sót. Do đó, Việc hủy Bản án hành chính sơ thẩm để xét xử lại là lỗi khách quan, không thuộc lỗi của HĐXX cấp sơ thẩm.

[3.1] Những thiếu sót nêu trên của Tòa án cấp sơ thẩm, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được theo quy định tại khoản 3 Điều 241 Luật Tố tụng hành chính. Do đó, cần chấp nhận kháng cáo của người khởi kiện;

[4] Khi thụ lý xét xử lại vụ án cần phải tiến hành xác minh, xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc thực địa, làm rõ ranh giới sử dụng đất, nguồn gốc và quá trình quản lý sử dụng đất của các bên; tiến hành định giá giá trị tranh chấp do chồng lấn và xác minh tính hợp pháp của hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và xem xét đầy đủ quyền, nghĩa vụ của các đương sự có liên quan nhằm giải quyết toàn diện vụ án theo đúng quy định pháp luật.

[5] Về án phí hành chính phúc thẩm: Do hủy án sơ thẩm nên không xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 241; khoản 3 Điều 242; Điều 243 Luật Tổ tụng hành chính;

1. Chấp nhận kháng cáo của người khởi kiện bà Dương Thị Đ. Hủy Bản án hành chính sơ thẩm số 14/2026/HC-ST ngày 28 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm theo đúng quy định pháp luật.

3. Về án phí hành chính phúc thẩm và sơ thẩm. Cấp phúc thẩm không xem xét do hủy án và sẽ được giải quyết khi xét xử sơ thẩm lại vụ án tại cấp sơ thẩm.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao – Vụ 3;
- Viện CT&KSXXPT tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Ngãi;
- THADS tỉnh Quảng Ngãi;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

Phạm Tồn