

1

số 2224/GUQ-STNMT ngày 25/6/2024 của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ). Vắng mặt.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện: Ông **Trần Minh L** - Chức vụ: Phó Giám đốc **Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ** (Theo công văn số 2222/STNMT-Ttra ngày 25/6/2024 của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ). Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: **Số D P, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.**

2. Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông **Lê Ngọc T1** - Chức vụ: Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường **huyện K** (Theo Giấy ủy quyền số 10/GUQ-UBND ngày 03/7/2024). Vắng mặt.

Địa chỉ: **Số D N, thị trấn K, tỉnh Đắk Lắk.**

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. **Văn phòng đăng ký đất đai huyện K, tỉnh Đắk Lắk**

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Tấn L1** - Chức vụ: Phó Giám đốc Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện K** (Theo Giấy ủy quyền số 01/GUQ-CNKN ngày 29/7/2024); có đơn xin xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: **Số A N, thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.**

2. Ông **Cao H2**, sinh năm 1969 và bà **Trương Thị H3**, sinh năm 1969; Cùng địa chỉ: **Tổ dân phố B, thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk**; ông H2 có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Đặng Thanh Q**, sinh năm 1991. Địa chỉ liên hệ: A.DV01 khu nhà ở xã hội **đường T, P. T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk**. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà **Trương Thị H3**: Chị **Cao Ngọc Hồng T2**, sinh năm 1996 (Theo Giấy ủy quyền ngày 05/8/2024); Địa chỉ: **Tổ dân phố B, thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk**. Có mặt.

3. Bà **Trương Thị K**; có mặt

4. Chị **Nguyễn Thị Cẩm H4**, sinh năm 1988;

5. Anh **Nguyễn Văn Tuấn A**, sinh năm 1990;

Cùng địa chỉ: **Số nhà C H, tổ dân phố B, thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.**

Người đại diện theo ủy quyền của chị H4 và anh Tuấn A: Ông **Nguyễn Văn T** (Hợp đồng ủy quyền ngày 18/01/2025). Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Người khởi kiện và đại diện theo uỷ quyền của người khởi kiện trình bày:

Năm 1993 ông **Nguyễn Văn T** nhận chuyển nhượng của ông **Võ Đ 01** lô đất tọa lạc tại **xã K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk**. Ngày 04/6/2007 ông **T** kê khai và được **UBND huyện K** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 335191, đối với thửa đất số 132, tờ bản đồ 36, diện tích 1.000m², địa chỉ **thị trấn K, huyện K**. Từ khi nhận chuyển nhượng đến nay, ông **T** sử dụng đất ổn định, xây nhà và bờ rào bao xung quanh lô đất vào năm 2015, không tranh chấp với ai. Khoảng tháng 8/2023 ông **T** làm thủ tục cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì biết được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà **Trương Thị H3** và ông **Cao Hữu C** lên đất của ông **T** khoảng 47,3 m² nên ông **T** không cấp đổi được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vị trí diện tích đất chồng lấn 47,3 m² thuộc thửa đất số 31, tờ bản đồ 55, được **Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP165265 ngày 21/11/2018 mang tên bà **Trương Thị H3**, ông **Cao H2**; có tứ cận, phía tây giáp đường rộng 43cm, phía đông giáp đất của ông **T** 1,10m, phía bắc giáp đất của bà **H3**, ông **H2**, phía nam đất của gia đình ông **T** dài 56m.

Vì vậy, ông **T** khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 165265 ngày 21/11/2018 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ** cấp cho bà **Trương Thị H3**, ông **Cao H2** đối với thửa số 31, tờ bản đồ 55, diện tích 556,2 m², địa chỉ **thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk**.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 335191 ngày 04/6/2007 do **Ủy ban nhân dân huyện K**, tỉnh **Đắk Lắk** cấp cho hộ ông **Nguyễn Văn T** đối với thửa đất số 132, tờ bản đồ số 36, diện tích 1.000 m², địa chỉ **thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk**.

* Người bị kiện **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ** trình bày:

- Đối với hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ bà **Trương Thị V**.

Ngày 23/3/2018 **UBND huyện K** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 368929 đối với thửa đất số 14, tờ bản đồ số 55, diện tích 1.151,8m², địa chỉ **thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk** cho hộ bà **Trương Thị V**. Đất có nguồn gốc nhận thừa kế từ đất **UBND huyện** cấp năm 1989. Ngày 12/10/2018 Chi nhánh **văn phòng đăng ký đất đai huyện K** nhận được hồ sơ đăng ký biến động tặng cho quyền sử dụng đất của hộ bà **Trương Thị V** cho là bà **Trương Thị H3** và ông **Cao H2** đối với thửa đất số 31 (tách từ thửa 14), tờ bản đồ số 55, diện tích 556,2m². Sau khi tiếp nhận, kiểm tra và xử lý hồ sơ, xét thấy hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất đã được lập và được **Ủy ban nhân dân thị trấn K** chứng thực theo đúng quy

định; hộ bà **Trương Thị V** có đủ điều kiện thực hiện quyền của người sử dụng đất theo Điều 188 Luật đất đai 2013 và Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ.

- Đối với hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông **Nguyễn Văn T**.

Ngày 04/6/2007 **UBND huyện K** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 335191 đối với thửa đất số 132, tờ bản đồ số 36, diện tích 1.000m², địa chỉ **thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk** cho hộ ông **Nguyễn Văn T**.

Ngày 17/9/2015 **UBND huyện K** cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BT 095340 đối với thửa đất số 134, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.090m², địa chỉ **thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk** cho ông **Nguyễn Văn T**. Thửa đất được nhận tặng cho từ bà **Đặng Thị T3** (được **UBND huyện K** cấp Giấy chứng nhận số A 952916 ngày 11/01/1993).

Qua kiểm tra hệ thống bản đồ địa chính và rà soát hồ sơ lưu trữ, Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện K** phát hiện 02 thửa đất nêu trên đã bị cấp trùng, cụ thể thửa đất số 132, tờ bản đồ số 36 diện tích 1.000m² được đo đạc năm 1999 trùng với vị trí thửa đất số 134, tờ bản đồ số 02 diện tích 1.090m² được đo đạc năm 1989.

Chi nhánh **văn phòng đăng ký đất đai huyện K** đã có Thông báo số 112/TB-CNKN ngày 05/9/2023 về việc phối hợp kiểm tra, xác minh hiện trạng sử dụng đất đối với Giấy chứng nhận số BT 095340 và Giấy chứng nhận số AH 335191 gửi **UBND thị trấn K** đề nghị phối hợp xác minh hiện trạng sử dụng đất đối với thửa đất số 134, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.090m² được đo đạc năm 1989 trùng với thửa đất số 132, tờ bản đồ số 36, diện tích 1.000m² được đo đạc năm 1999; lập thủ tục thu hồi đối với giấy chứng nhận cấp không đúng với quy định. Báo cáo số 47/BC-CNKN ngày 9/7/2024 về việc cấp trùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông **Nguyễn Văn T** gửi **UBND huyện K** để chỉ đạo **UBND thị trấn, phòng T6** tham mưu thu hồi, hủy giá trị pháp lý đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo thẩm quyền.

Theo nội dung khởi kiện của ông **Nguyễn Văn T** thì thửa đất số 31 (tách từ thửa 14), tờ bản đồ số 55, diện tích 556.2m² cấp trùng lên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 335191 đối với thửa đất số 132, tờ bản đồ số 36 ông **Nguyễn Văn T** đang yêu cầu thực hiện thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận là chưa có căn cứ, lý do thửa đất số 132, tờ bản đồ số 36 của ông đã được **UBND huyện K** cấp là sai vị trí so với vị trí ông đang sử dụng.

Trong quá trình thiết lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận, các bên liên quan đã thống nhất ranh giới sử dụng đất và ký tên vào biên bản xác minh nguồn gốc và

thời điểm sử dụng đất theo quy định. Việc thực hiện các quyền của người sử dụng đất trên cơ sở các văn bản được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật, các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước đây được UBND huyện K cấp theo quy định của pháp luật. Vì vậy, việc cấp Giấy chứng nhận cho hộ bà Trương Thị V là đúng quy định của pháp luật. Do đó, ông Nguyễn Văn T yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 165265 ngày 21/11/2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho bà Trương Thị H3 và ông Cao H2 đối với thửa đất số 31, tờ bản đồ số 55, địa chỉ thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk là không có cơ sở.

Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN 446628 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp đổi ngày 22/02/2024 cho ông Nguyễn Văn T đối với diện tích 1.090 m2 thuộc thửa đất số 69, tờ bản đồ số 55, tại thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk là cấp đúng theo quy định của pháp luật, đúng vị trí, nguồn gốc và diện tích ông Nguyễn Văn T đang sử dụng.

* Người bị kiện UBND huyện K trình bày:

- Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Trương Thị H3 và ông Cao Hữu .

Ngày 21/5/2016 bà Trương Thị V có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 14, tờ bản đồ số 55, diện tích 1.151,8 m2, nguồn gốc nhận thừa kế đất từ UBND huyện cấp năm 1989. Ngày 18/8/2016 UBND thị trấn K xác nhận vào đơn xin đăng ký, nội dung: nguồn gốc do UBND huyện cấp đất 1989 cho ông Trương Quốc T4; không tranh chấp, khiếu nại; phù hợp quy hoạch chung xây dựng thị trấn đến năm 2020 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai xác nhận đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận. Sau khi bà V thực hiện xong nghĩa vụ tài chính, ngày 23/3/2018 UBND huyện đã ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 368929 cho hộ bà Trương Thị V. Như vậy, hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà V được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

Ngày 04/5/2018 bà V có đơn đề nghị tách thửa đất để chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 30/5/2018 Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện K đã ký Trích lục bản đồ địa chính số 776/TL-CNKN với 2 thửa đất mới là 30 và 31 tờ bản đồ số 55 cho bà V. Sau khi thực hiện tách thửa, bà V tặng cho như sau: Tặng cho ông Trương Quốc K1 thửa đất số 30 (tách từ thửa đất số 14), tờ bản đồ 55, diện tích 595,6 m2. Tặng cho bà Trương Thị H3 và ông Cao Hữu T5 đất số 31 (tách từ thửa đất số 14), tờ bản đồ 55, diện tích 556,2 m2 và bà Trương Thị H3, ông Cao H2 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP165265 ngày 21/11/2018 đối với thửa đất này. Về hồ sơ đăng ký biến động đất đai được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật.

- Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông **Nguyễn Văn T.**

Ngày 04/6/2007 **UBND huyện K** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH333191 đối với thửa đất số 132, tờ bản đồ số 36, diện tích 1.000m², địa chỉ **thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk** cho hộ ông **Nguyễn Văn T.**

Ngày 17/9/2015 **UBND huyện K** cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BT 095340 đối với thửa đất số 134 tờ bản đồ số 2, diện tích 1.090m², địa chỉ **thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk** cho ông **Nguyễn Văn T.** Thửa đất được nhận tặng cho từ bà **Đặng Thị T3** (được **UBND huyện K** cấp Giấy chứng nhận số A 952916 ngày 11/01/1993).

Qua kiểm tra hệ thống bản đồ địa chính và rà soát hồ sơ lưu trữ, Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện K** phát hiện 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông **Nguyễn Văn T** đều được cấp tại một vị trí (theo Báo cáo số 47/BC-CNKN ngày 9/7/2024 của Chi nhánh **văn phòng Đ**).

Quan điểm của **UBND huyện K**: Trong quá trình thiết lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận cho bà **Trương Thị V**, các bên liên quan đã thống nhất ranh giới sử dụng đất và ký tên vào biên bản xác minh nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất theo quy định (tại Biên bản do **UBND thị trấn K** lập ngày 21/5/2016). Việc thực hiện các quyền của người sử dụng đất trên cơ sở các văn bản được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật, các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước đây được **UBND huyện K** cấp theo quy định của pháp luật. Do đó, ông **Nguyễn Văn T** yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 165265 ngày 21/11/2018 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ** cấp cho bà **Trương Thị H3** và ông **Cao H2** đối với thửa đất số 31, tờ bản đồ số 55, địa chỉ **thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk** là không có cơ sở.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Trương Thị H3** và ông **Cao H2** trình bày:

Năm 1989 hộ ông **Trương Quốc T4** được **UBND huyện K** cấp đất để ở và canh tác. Năm 1992 ông **T4** mất để lại cho vợ ông **T4** là bà **Trương Thị V** nhận thừa kế. Năm 2018 bà **V** được Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện K, tỉnh Đắk Lắk** cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 368929 ngày 23/03/2018 đối với thửa đất số 14, tờ bản đồ số 55, diện tích 1.151,8 m², địa chỉ **thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk**. Tháng 05/2018 bà **V** tách thửa đất số 14 thành hai thửa đất là thửa đất số 30 và thửa đất số 31. Tháng 10/2018 bà **V** tặng cho ông **H2**, bà **H3** thửa đất số 31, tờ

bản đồ số 55, diện tích 556,2 m². Ông Cao H2 và bà Trương Thị H3 được Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 165265 ngày 21/11/2018. Từ đó đến nay gia đình ông H2, bà H3 sinh sống ổn định, trực tiếp canh tác trên mảnh đất này; không coi nói, lấn chiếm, không tranh chấp với ai. Do vậy, ông H2, bà H3 đề nghị Toà án bác yêu cầu của ông Nguyễn Văn T.

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K, tỉnh Đắk Lắk trình bày quan điểm giống với nội dung trình bày của Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ, không bổ sung gì thêm.

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị K trình bày: Tôi là vợ của ông Nguyễn Văn T, tôi đồng ý với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông T không bổ sung gì thêm, đối với yêu cầu khởi kiện của ông T đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

* Người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Cẩm H4 và anh Nguyễn Văn Tuấn A trình bày: Anh Tuấn A1 và chị H4 là các con của ông Nguyễn Văn T, đối với yêu cầu khởi kiện của ông T anh Tuấn A1 và chị H4 không có ý kiến gì, đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 04/2025/HC-ST ngày 17/02/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

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

Áp dụng Điều 106 Luật Đất đai; Điều 70, Điều 75 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; 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 165265 ngày 21/11/2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho bà Trương Thị H3, ông Cao H2 đối với thửa số 31, tờ bản đồ 55, diện tích 556,2 m², địa chỉ thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 335191 ngày 04/6/2007 do Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp cho hộ ông Nguyễn Văn T đối

với thửa đất số 132, tờ bản đồ số 36, diện tích 1.000 m², địa chỉ [thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk](#).

[2]. Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của ông [Nguyễn Văn T](#) về việc:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 095340 do [Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk](#) cấp ngày 17/9/2005 cho ông [Nguyễn Văn T](#) đối với diện tích 1090,0m², thuộc thửa đất số 134, tờ bản đồ số 2, tại [thị trấn K, huyện K, 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 DN 446628 do Chi nhánh [Văn phòng đăng ký đất đai huyện K, tỉnh Đắk Lắk](#) cấp ngày 22/02/2024 cho ông [Nguyễn Văn T](#) đối với diện tích 1.090m² thuộc thửa đất số 69, tờ bản đồ số 55, tại [thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk](#).

Ngoài ra, bản án còn quyết định về phần án phí, chi phí xem xét thẩm định và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 25/02/2025, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông [Cao H2](#) và bà [Trương Thị H3](#) kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông [Nguyễn Văn T](#).

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông [Cao H2](#) và bà [Trương Thị H3](#) giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị HĐXX không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông [Nguyễn Văn T](#)

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng cho rằng, về phần thủ tục tố tụng ở giai đoạn xét xử phúc thẩm đảm bảo đúng quy định pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của ông [Cao H2](#) và bà [Trương Thị H3](#); giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm số 04/2025/HC-ST ngày 17/02/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa; ý kiến trình bày của các bên đương sự, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Xét yêu cầu kháng cáo của [Cao H2](#) và bà [Trương Thị H3](#) thì thấy:

[1.1]. Thửa đất số 31 có nguồn gốc do bà H3, ông H2 nhận tặng cho từ bà Trương Thị V. Năm 2016 bà V kê khai và được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 368929 ngày 23/3/2018. Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu thể hiện: Thửa đất số 14, tờ bản đồ số 55 có diện tích 1.151,8 m², có tứ cận phía đông giáp thửa đất số 15 dài 19,43m (11,83m + 7,6m), phía tây giáp đường đất dài 20,04m, phía nam giáp thửa đất số 16 dài 55,91m, phía bắc giáp các thửa đất từ 11 đến 24 dài 52,36m (14,76m + 6m + 5,12m + 5,12m + 5,12m + 5,12m + 5,12m + 6m).

[1.2]. Tháng 05/2018 bà V nộp hồ sơ đề nghị tách thửa đất số 14 và được phê duyệt tách thành hai thửa là thửa đất số 30, diện tích 595,6 m² và thửa đất số 31, diện tích 556,2 m². Tháng 10/2018 bà V lập hợp đồng tặng cho ông H2, bà H3 thửa đất số 31, tờ bản đồ số 55, diện tích 556,2 m², được UBND thị trấn K chứng thực. Ông Cao H2 và bà Trương Thị H3 kê khai, đăng ký, được Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 165265 ngày 21/11/2018. Thửa đất số 31 có vị trí tứ cận: phía Đông dài 9,70m, phía Tây giáp đường đất dài 10m, phía Nam giáp thửa đất số 16 dài 55,91m; phía Bắc dài 57,73m.

[1.3]. Đối chiếu giữa hiện trạng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện thửa đất số 14 của bà V có diện tích trên thực tế nhỏ hơn so với tờ bản đồ, cụ thể thiếu 28,6m² (1.151,8m² - 1.123,2m²), cạnh dài phía đông thiếu 1,32m (19,41m - 18,09m), cạnh dài phía tây thiếu 0,44m (20,04m - 19,6m).

[1.4]. Kết quả lồng ghép sơ đồ đất hiện trạng đang sử dụng lên tờ bản đồ cũ thể hiện: cạnh phía nam thửa đất số 31 của vợ chồng ông H2 theo tờ bản đồ cũ không trùng khớp so với hiện trạng đang sử dụng, cụ thể là đang chồng lấn sang thửa đất số 68 của ông T là 42,4m²; phần diện tích chồng lấn 42,4m² có vị trí tứ cận phía đông giáp thửa đất số 32 dài 1,1m, phía tây giáp đường dài 0,24m, phía nam giáp thửa đất 68 dài 2,06m + 4,68m + 49,88m, phía bắc giáp thửa đất 31 dài 1,85m + 4,68m + 49,95m.

[1.5]. Ranh giới giữa thửa đất số 31 của Hữu, bà H3 với thửa đất số 68 của ông T là hàng rào xây và một nhà chòi xây bằng gạch, cụ thể: hàng rào xây bằng gạch bắt đầu từ đường bê tông nối vào kích thước dài 2,05m, cao 1,55m, tường gạch 10cm. Nhà chòi xây bằng gạch, chiều dài tiếp giáp với tường gạch xây là 4,68m, chiều cao của tường nhà chòi là 2,55m. Tiếp giáp với vị trí xây của nhà chòi là tường rào bằng gạch, phía dưới cao 0,45m, phía trên là lưới B40 cao 1,35m; tổng chiều cao của hàng rào là 1,8m, chiều dài của hàng rào là 49,7m gồm có 17 trụ bê tông để căng lưới B40 dọc hàng rào. Quá trình giải quyết vụ án, vợ chồng ông Cao H2 và ông T đều xác nhận hàng rào xây gạch và hàng rào trụ bê tông kéo

lưới B40 và nhà chòi nằm giữa ranh giới 02 thửa đất là do ông T xây năm 2015, các bên sử dụng ổn định, không tranh chấp.

Như vậy, đây là ranh giới giữa hai nhà theo thoả thuận, phù hợp với Điều 175, Điều 176 Bộ luật Dân sự năm 2015. Như vậy, tại thời điểm bà Trương Thị V kê khai, được các cơ quan có thẩm quyền kiểm tra, xác nhận và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 14, tờ bản đồ số 55 từ ngày 21/5/2016 đến ngày 23/3/2018; cũng như thời điểm bà V lập thủ tục tách thửa, tặng cho quyền sử dụng đất, vợ chồng ông H2 kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 31 từ ngày 04/5/2018 đến ngày 21/11/2018 ranh giới giữa thửa đất 31 của vợ chồng ông H2 với các thửa đất 11, 12, 19, 20, 21, 22, 23, 24 ở phía bắc và thửa đất số 68 của ông T ở phía nam đều có hàng rào cố định, không tranh chấp.

[2]. Tại khoản 3 Điều 70 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 năm 2013 (sau đây viết tắt là Nghị định số 43) quy định “Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện công việc trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất ở nơi chưa có bản đồ địa chính hoặc đã có bản đồ địa chính nhưng hiện trạng ranh giới sử dụng đất đã thay đổi; kiểm tra hồ sơ đăng ký, xác minh thực địa ...”. Tại khoản 2, khoản 3 Điều 75 Nghị định số 43 quy định “Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm thực hiện các công việc đo đạc địa chính để tách thửa; thực hiện thủ tục đăng ký biến động theo quy định..”. Tuy nhiên, các cơ quan có thẩm quyền không kiểm tra, xác minh trên thực địa nên không phát hiện thửa đất số 14 của bà V có diện tích trên thực tế nhỏ hơn so với tờ bản đồ, cụ thể thiếu 28,6m², cạnh dài phía đông thiếu 1,32m, cạnh dài phía tây thiếu 0,44m là đã vi phạm về trình tự, thủ tục đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu và thủ tục tách thửa theo quy định tại Điều 70, Điều 75 Nghị định số 43.

Do vậy, Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của ông T, huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 31 của vợ chồng ông H2, bà H3 là có căn cứ, đúng pháp luật.

[3]. Về án phí phúc thẩm: do kháng cáo không được chấp nhận nên ông H2, bà H3 phải chịu án phí theo quy định.

[4]. Những nội dung khác không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực 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 năm 2015: không chấp nhận kháng cáo của ông **Cao H2** và bà **Trương Thị H3**; giữ nguyên quyết định bản án sơ thẩm số 04/2025/HC-ST ngày 17/02/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk

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

Áp dụng Điều 106 Luật Đất đai; Điều 70, Điều 75 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; 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Nguyễn Văn T.**

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 165265 ngày 21/11/2018 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ** cấp cho bà **Trương Thị H3**, ông **Cao H2** đối với thửa số 31, tờ bản đồ 55, diện tích 556,2m2, địa chỉ **thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk**.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 335191 ngày 04/6/2007 do **Ủy ban nhân dân huyện K**, tỉnh Đắk Lắk cấp cho hộ ông **Nguyễn Văn T** đối với thửa đất số 132, tờ bản đồ số 36, diện tích 1.000 m2, địa chỉ **thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk**.

[2]. Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của ông **Nguyễn Văn T** về việc:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 095340 do **Ủy ban nhân dân huyện K**, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 17/9/2005 cho ông **Nguyễn Văn T** đối với diện tích 1090,0m2, thuộc thửa đất số 134, tờ bản đồ số 2, tại **thị trấn K, huyện K, 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 DN 446628 do Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện K**, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 22/02/2024 cho ông **Nguyễn Văn T** đối với diện tích 1.090m2 thuộc thửa đất số 69, tờ bản đồ số 55, tại **thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk**.

[3]. Về án phí phúc thẩm: ông **Cao H2**, bà **Trương Thị H3** phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000đ được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 300.000đ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000055 ngày 13/3/2025 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

[4]. Những nội dung khác không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực 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**

Phạm Tồn