

**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: 58/2025/HC-PT

Ngày: 19/8//2025

V/v: “*kiếu kiện quyết định hành
chính liên quan đến 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 **Trần Quốc Cường** và bà **Võ Thị Ngọc Dung**.

- *Thư ký phiên tòa:* ông Trương Quang Hưng – 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:*** bà Bùi Ngô Ý Nhi – Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 8 năm 2025, 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 101/2025/TLPT-
HC ngày 14 tháng 02 năm 2025 về “*Khiếu kiện quyết định hành chính liên quan đến
lĩnh vực quản lý đất đai*”. Do Bản án hành chính sơ thẩm số 40/2024/HC-ST ngày
21/8/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo, theo Quyết định đưa
vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 380/2025/QĐ-PT ngày 25 tháng 7 năm 2025 giữa các
đương sự:

* *Người khởi kiện:* bà **Nguyễn Thị C**; địa chỉ: **Thôn D, xã B, huyện K, tỉnh
Khánh Hòa (nay là xã Đ, tỉnh Khánh Hòa)**; có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện: Luật sư **Đặng
Thị Kim N1** và Luật sư **Nguyễn Thị Như N2 – Văn phòng L3**; địa chỉ: **A N, phường
T, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (nay là phường N, tỉnh Khánh Hòa)**; bà **N2** có mặt,
bà **N1** có đơn xin xét xử vắng mặt.

* *Người bị kiện:* **Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Khánh Hòa**.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: **Ủy ban nhân dân xã Đ, tỉnh Khánh
Hòa**.

Người đại diện theo ủy quyền Ủy ban nhân dân huyện K: ông Nguyễn Quốc Đ – Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện K; địa chỉ: F L, thị trấn T, huyện K, tỉnh Khánh Hòa; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

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

1. Ông Mai Văn H và bà Huỳnh Xuân Ngọc N3; địa chỉ: thôn D, xã B, huyện K, tỉnh Khánh Hòa (nay là xã Đ, tỉnh Khánh Hòa); đều vắng mặt.

2. Bà Cao Thị N4, ông Cao X; địa chỉ: thôn D, xã B, huyện K, tỉnh Khánh Hòa (nay là xã Đ, tỉnh Khánh Hòa); đều vắng mặt.

3. Ông Nguyễn Văn N5 và bà Nguyễn Thị Thu T; địa chỉ: thôn D, xã B, huyện K, tỉnh Khánh Hòa (nay là xã Đ, tỉnh Khánh Hòa); ông N5 có mặt, bà T vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: ông Lê Văn T1 – Luật sư Văn phòng luật sư Lê Văn T1 và Cộng sự thuộc đoàn luật sư tỉnh K; địa chỉ: A đường N, phường T, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (nay là phường N, tỉnh Khánh Hòa); có mặt.

4. Bà Cao Thị Ú, Cao Thị S, Cao Thị N6, Cao Thị H1, ông Cao Đ1, ông Cao C1; cùng địa chỉ: thôn D, xã B, huyện K, tỉnh Khánh Hòa (nay là xã Đ, tỉnh Khánh Hòa); đều vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện ngày 05/7/2022 và quá trình giải quyết vụ án, người khởi kiện bà Nguyễn Thị C trình bày:*

Tại văn bản số 1702/UBND ngày 06/6/2022, Ủy ban nhân dân huyện K đã trả lời khiếu nại và xác nhận các nội dung: năm 2014, Ủy ban nhân dân huyện K đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 322168 cho ông Mai Văn H và bà Huỳnh Xuân Ngọc N3 đối với thửa đất số 124, tờ bản đồ số 19, diện tích 2.544m², bản đồ địa chính xã B (hệ tọa độ VN-2000). Đến ngày 08/7/2021, sau khi ông H bán đất cho ông N5, UBND huyện K đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 847349 cho ông Nguyễn Văn N5 và bà Nguyễn Thị Thu T đối với thửa đất số 124, tờ bản đồ số 19, diện tích 496,3m², tờ bản đồ địa chính xã B (hệ tọa độ V- 2000). Ủy ban nhân dân huyện K thừa nhận việc cấp các Giấy chứng nhận đối với thửa đất số 124 cho ông H và ông N5 bị chồng lấn lên các thửa đất khác, trong đó có diện tích 231,5m² của hộ ông Bo B Na tại thửa số 02, tờ bản đồ số 14, bản đồ địa chính xã B (bản đồ 64 cũ) và diện tích đất 264,8 m² của hộ ông Cao B1 tại thửa số 23, tờ bản đồ số 14, bản đồ địa chính xã B. Phần đất mà UBND huyện K cấp cho ông H, ông N5 chồng lấn như trên làm ảnh hưởng đến quyền lợi của Bà, cụ thể:

Đối với thửa đất số 23: Thửa đất số 23 có nguồn gốc của ông Cao B2. Ông B2 đã được UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào số 01018/QSĐĐ-BCB-K ngày 07/6/1999. Theo Giấy chứng nhận thì thửa đất có diện tích là 1.332 m², trong đó có 300 m² đất thổ cư. Sau đó, ông B2 tặng cho bà Cao Thị N4. Sau khi vợ chồng ông Cao B2 và bà Cao Thị L chết, năm 2010, bà Cao Thị N4 chuyển nhượng thửa đất số 23 lại cho Bà (bằng giấy tay). Tuy trên giấy mua bán

không ghi diện tích nhưng thực tế đã bán cho Bà toàn bộ thửa đất 23 theo tứ cận: Hướng Nam giáp Tỉnh lộ 9; Hướng Bắc giáp đường thôn; Hướng Tây giáp đất bà C (Bà) và ông Bo Bo N7; Hướng Đông giáp đất bà C (Bà). Bà N4 đã giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Cao B2 cho Bà giữ; Bà đã thanh toán đủ số tiền mua đất 6.000.000 đồng cho bà N4. Tại văn bản số 1702/UBND ngày 06/6/2022, UBND huyện K đã công nhận quyền sử dụng đất của Bà tại thửa đất số 23. Vợ chồng ông B2 chết có hai thừa kế là bà Cao Thị N4 và ông Cao X. Ông Cao X có giấy xác nhận không tranh chấp thửa đất số 23.

Đối với thửa đất số 02: tại văn bản số 1702 ngày 06/6/2022, UBND huyện K xác nhận thửa đất số 02, tờ bản đồ số 14, diện tích 2.544m² có nguồn gốc của ông Bo Bo N7 chuyển nhượng lại cho ông Mai Văn H nhưng ông H không có tài liệu chứng minh ông Bo Bo N7 bán đất cho ông H. Trên thực tế, năm 2000, ông Bo Bo N7 đã đổi thửa đất số 02 cho Bà để lấy gỗ làm nhà. Sau khi ông Bo B Na mất, B3 đã đưa thêm cho các thừa kế của ông Bo Bo N7 số tiền 120.000.000 đồng; các thừa kế của ông Bo Bo N7 đã nhận số tiền trên và xác nhận tại Giấy cam kết ngày 30/12/2021. Như vậy, tuy giữa B3 và ông Bo Bo N7 chưa làm thủ tục sang tên nhưng ông Bo Bo N7 đã đổi đất lấy gỗ làm nhà nên đã giao đất cho B3 sử dụng từ năm 2000 đến nay. Các thừa kế của ông Bo Bo N7 và bà Cao Thị L1 xác nhận ông Bo B Na đổi đất cho Bà và đã nhận thêm tiền của Bà (có giấy xác nhận). Vì vậy, phần đất 231,5 m² tại thửa đất số 02, tờ bản đồ số 14 có nguồn gốc của ông Bo Bo N7 nhưng đã thuộc quyền sử dụng của Bà.

Lý do khởi kiện: UBND huyện K đã xác nhận cấp đất cho ông H và ông N5 chồng lẫn 264,8 m² đất của hộ ông Cao B2 và 231,5m² đất của hộ ông Bo Bo N7. Phần đất bị cấp chồng lẫn này, Bà đã mua của ông Cao B2 và đổi gỗ của ông Bo Bo N7 và đưa thêm tiền cho các con của ông Bo Bo N7. Bà đã sử dụng đất từ năm 2000 (đất của ông Bo Bo N7) và 2010 (đất của ông Cao B2). Tuy nhiên, ông Nguyễn Văn N5 và bà Nguyễn Thị Thu T đến rào đất của Bà đang sử dụng. Bà yêu cầu ông N5, bà T chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất thì ông N5 cho Bà biết ông đã được UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà khiếu nại đến UBND huyện K đã trả lời khiếu nại tại văn bản số 1702/UBND ngày 06/6/2022. Như vậy, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H và nay là ông N5 là trái pháp luật.

Nay, Bà khởi kiện đề nghị Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 322168 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp cho ông Mai Văn H và bà Huỳnh Xuân Ngọc N3 năm 2014 đối với thửa đất số 124, tờ bản đồ số 19, diện tích 496,3m², bản đồ địa chính xã B Bắc (hệ tọa độ VN-2000) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 847349 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp cho ông Nguyễn Văn N5 và bà Nguyễn Thị Thu T ngày 08/7/2021 đối với thửa đất số 124, tờ bản đồ số 19, diện tích 496,3 m², bản đồ địa chính xã B (hệ tọa độ VN-2000).

** Người bị kiện là Ủy ban nhân dân huyện K trình bày:*

1. Nguồn gốc thửa đất bà **Nguyễn Thị C** yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Ngày 07/6/1999, Ông **Bo Bo N7** và bà **Cao Thị L1** được **UBND huyện K** cấp GCN QSD đất số: 000216 QSDĐ/BCB-KS đối với thửa đất số 02 tờ bản đồ số 14, diện tích 2.544 m². Sau đó ông **Bo Bo N7** chuyển nhượng cho ông **Mai Văn H**, bà **Huỳnh Xuân Ngọc N3** một phần thửa số 02 tờ bản đồ số 14 với diện tích khoảng 300m², được **UBND xã B** Bắc chứng thực ngày 12/3/2012. Năm 2014, **UBND huyện K** cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN322168 (số vào sổ cấp GCN: CH 03868) thành thửa đất số 124, tờ bản đồ số 19 Ba Cùm Bắc (theo hệ tọa độ **VN B**), diện tích 496,3m². Ngày 17/5/2021, ông **H**, bà **N3** chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 496,3m² cho ông **Nguyễn Văn N5**, bà **Nguyễn Thị Thu T**. Việc chuyển nhượng đã đăng ký và được Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện K** cập nhật ngày 17/5/2021. Sau đó ông **N5**, bà **T** xin chuyển mục đích sử dụng đất và đã được **UBND huyện K** ban hành quyết định số 1027/QĐ-UBND ngày 23/6/2021 cho phép chuyển 315,5m² thành đất ONT, còn lại đất quy hoạch giao thông 180,8m². Sau đó ông **N5**, bà **T** đề nghị cấp đổi lại giấy chứng nhận sau khi chuyển mục đích sử dụng đất, Ngày 08/7/2021 **UBND huyện K** đã cấp đổi thành Giấy chứng nhận số CY 847349 (số vào sổ cấp GCN: 03437).

2. Kết quả kiểm tra trên hồ sơ và dữ liệu địa chính: Sau khi lồng ghép bản đồ 64 (hệ tọa độ giả định) lên bản đồ hệ tọa độ **V - 2000**; đối chiếu hồ sơ địa chính và bản trích đo địa chính số 61 - 2022 của Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện K**, **UBND huyện K** nhận thấy: Thửa số 02, tờ bản đồ số 14 (bản đồ hệ tọa độ giả định 64 cũ) diện tích 2.544m² của hộ ông **Bo B** Na trùng với các thửa đất tại tờ bản đồ số 19 hệ tọa độ **V - 2000**, bản đồ địa chính **xã B**, gồm: Thửa đất số 106 đứng tên bà **Nguyễn Thị C** (chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), diện tích 653,8m²; thửa đất số 100, **Trường tiểu học B6** (chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), diện tích 347,4m²; Thửa đất số 87 đứng tên ông **Mai Văn H** (đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 322167) diện tích 288,7m²; Thửa đất số 124 đứng tên ông **Mai Văn H** (đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 322168) diện tích 231,5m²; Thửa đất số 101 đứng tên ông **Bo Bo N7** (đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 627168) diện tích 607,3m² ; Thửa đất số 103 đứng tên bà **Mẫu Thị Đ2** (chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), diện tích 31,6m²; Thửa đất số 105 đứng tên ông **Mẫu B4** (đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) diện tích trùng 179,0m² và đất giao thông do **Ủy ban nhân dân xã B** quản lý diện tích 204,7 m². Thửa đất số 23, tờ bản đồ số 14, diện tích 1.332m² của hộ ông **Cao B2** (bản đồ 64 hệ tọa độ giả định) trùng với các thửa đất tại tờ bản đồ số 19 hệ tọa độ **V -2000**, bản đồ địa chính **xã B**, gồm: Thửa đất số 125 đứng tên bà **Nguyễn Thị C** (chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) diện tích 786,7m và thửa đất số 124, tờ bản đồ số 19 đứng tên ông **Mai Văn H** (đã được cấp giấy chứng nhận số BN 322168), diện tích 264,8m².

Nay, **UBND huyện K** có ý kiến như sau:

- Đối với thửa đất số 23, tờ bản đồ số 14 (bản đồ 64 hệ tọa độ giả định), diện tích 1.332m² đã được UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00018 QSDĐ/BCB-KS ngày 07/6/1999 cho hộ ông Cao B2: Ngày 02/4/2010, bà Nguyễn Thị C mua lại thửa đất số 23, tờ bản đồ số 14 (bản đồ 64 hệ tọa độ giả định) diện tích 1.332m², việc mua bán có giấy viết tay, người bán ghi trong giấy là bà Cao Thị N4, nhưng người ký trong giấy viết tay bán đất (chỉ điểm chỉ) ghi là con trai lớn Khoai. Tại thời điểm chuyển nhượng không có giấy tờ chứng minh ông Cao Bi T2 cho bà Cao Thị N4 nên bà N4 không có quyền định đoạt thửa đất này. Mặt khác, thửa đất trên đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên việc chuyển quyền sử dụng đất phải lập hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất, có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật và đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền. Vì vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 23 của bà Nguyễn Thị C là không đúng quy định của pháp luật.

- Đối với thửa đất số 02, tờ bản đồ số 14 (bản đồ 64 hệ tọa độ giả định), diện tích 2.544m² được UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 000216 QSDĐ/BCB-KS ngày 07/6/1999 cho hộ ông Bo Bo N7, bà Cao Thị L1: năm 2012, ông Mai Văn H, bà Huỳnh Xuân Ngọc N3 có nhận chuyển nhượng một phần đất có diện tích khoảng 300m² thuộc thửa số 02 từ ông Bo Bo N7, có lập hợp đồng chuyển nhượng được chứng thực tại UBND xã B vào ngày 12/3/2012 và thực hiện đăng ký chuyển nhượng. Tuy nhiên, thời điểm nhận chuyển nhượng chưa có sự đồng ý của những người trong hộ gia đình và những người đồng thừa kế của bà Cao Thị L1 nên việc chuyển nhượng này không đúng quy định nhưng UBND xã B Bắc chứng thực là chưa đúng quy định. Hơn nữa, diện tích ông H, bà N3 chuyển nhượng theo hợp đồng là khoảng 300m² nhưng trong quá trình làm các thủ tục đo vẽ đã chồng lấn một phần diện tích 264,8m² thuộc thửa số 23, tờ bản đồ số 14, bản đồ địa chính xã B (bản đồ 64 cũ) của hộ ông Cao B2 nhưng các cơ quan liên quan trong quá trình kiểm tra, xác nhận, thẩm định đã không phát hiện ra nên đã tham mưu UBND huyện K cấp GCN QSD đất số BN322168 ngày 24/7/2014 cho ông H, bà N3 đối với thửa đất số 124, tờ bản đồ số 19 (theo hệ tọa độ VN B), diện tích 496,3 m². Do đó Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN322168 (số vào sổ cấp GCN: CH 03868) được UBND huyện K cấp ngày 24/7/2014 là không đúng quy định pháp luật.

- Đối với thửa đất số 124, tờ bản đồ số 19 xã B Bắc (theo hệ tọa độ VN B), diện tích 496,3m² đã được UBND huyện K cấp đổi thành Giấy chứng nhận số CY 847349 (số vào sổ cấp GCN: 03437) ngày 08/7/2021 cho ông Nguyễn Văn N5 và bà Nguyễn Thị Thu T: Ngày 17/5/2021, ông Nguyễn Văn N5 và bà Nguyễn Thị Thu T nhận chuyển nhượng từ ông Mai Văn H, bà Huỳnh Xuân Ngọc N3 đối với thửa đất số 124, tờ bản đồ số 19, diện tích 496,3 m², bản đồ địa chính xã B Bắc; việc nhận chuyển nhượng có lập hợp đồng, đã đăng ký và được Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ huyện K cập nhật ngày 17/5/2021. Ngày 23/6/2021, Ông Nguyễn Văn N5 đã được UBND huyện cho phép chuyển mục đích sử dụng đất 315,5m² để sử dụng vào mục đích đất ở nông thôn tại Quyết định số 1027/QĐ-UBND ngày 23/6/2021 và cấp lại

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 847349 ngày 08/7/2021. Việc thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất nêu trên của ông N5, bà T đều đúng pháp luật.

Như vậy, Giấy chứng nhận QSD đất số BN 322168 do UBND huyện K cấp cho ông Mai Văn H và bà Huỳnh Xuân Ngọc N3. Ông H, bà N3 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N5, bà T sau đó ông N5, bà T đã cấp đổi thành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 847349 ngày 08/7/2021 nên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 322168 được Chi nhánh Văn phòng Đ thu hồi, bấm lỗ và hủy theo quy định; do đó yêu cầu của bà Nguyễn Thị C đề nghị hủy Giấy chứng nhận QSD đất số BN 322168 là không có cơ sở. Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 847349 (số vào sổ cấp GCN: 03437) ngày 08/7/2021 UBND huyện K cấp cho ông Nguyễn Văn N5 và bà Nguyễn Thị Thu T, UBND huyện K có ý kiến như sau: Việc nhận chuyển quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn N5, bà Nguyễn Thị Thu T đối với thửa đất số 124 từ ông H, bà N3 nhưng ông N5, bà T không biết thửa đất có nguồn gốc từ các giao dịch chưa đúng với quy định của luật, thửa đất bị chồng lấn với thửa đất khác. Hơn nữa, sự việc diễn ra trong thời gian dài, đã thực hiện nhiều thủ tục về đất đai, liên quan đến trách nhiệm của cơ quan liên quan và địa phương trong việc xác định vị trí, tọa độ, diện tích để lập hồ sơ địa chính, trong việc chỉnh lý hồ sơ địa chính, thẩm định tham mưu cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N5, bà T. Tuy nhiên, căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015 và bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của công dân. UBND huyện K đề nghị giữ nguyên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 847349, số vào sổ cấp GCN: 03437 ngày 08/7/2021 đã cấp cho ông Nguyễn Văn N5, bà Nguyễn Thị Thu T.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Mai Văn H và bà Huỳnh Xuân Ngọc N3 trình bày:*

Năm 2000 mẹ của Ông tên Nguyễn Thị P tặng cho Ông thửa đất tại Ba Cùm B, K. Năm 2013, Ông làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phát hiện có một phần đất ông Bo Bo N7 sử dụng của mẹ ông. Lúc đó ông Bo Bo N7 nói để lại cho Ông phần đất này. Sau đó hai bên lên xã B Bắc để điều chỉnh lại theo ý kiến của hai bên. Đến 2014, Ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng theo phần của mẹ Ông cho. Năm 2021, Ông chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Văn N5, bà Nguyễn Thị Thu T mảnh đất có 1 căn nhà gỗ. Vợ chồng Ông đã sang tên cho vợ chồng ông N5. Ông cho rằng đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị C là sai sự thật; giấy chứng nhận đã cấp cho vợ chồng Ông là hợp pháp, nên đề nghị Tòa án xem xét bảo vệ quyền lợi cho vợ chồng Ông.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N5 và bà Nguyễn Thị Thu T trình bày:*

Năm 2021, Vợ chồng Ông có nhận chuyển nhượng thửa đất số 124, tờ bản đồ số 19, diện tích 496,3m² của ông Mai Văn H và bà Huỳnh Xuân Ngọc N3. Sau khi nhận chuyển nhượng, Ông đã chuyển mục đích là đất ở nông thôn để xây nhà để ở. Ông đã công nhận quyền sử dụng đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

CI847349 do UBND huyện K ngày 08/7/2021. Do đó, bà Nguyễn Thị C yêu cầu hủy giấy chứng nhận cấp cho Ông là không đúng pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông, bà Cao Thị Ú, Cao Thị S, Cao Thị N6, C, Cao Thị H1, Cao C1 trình bày:*

Thửa đất số 02 có nguồn gốc của cho mẹ các ông, bà là ông Bo Bo N7 đã được UBND Huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 07/06/1999 số vào sổ 01018/QSDD- BCB-K, với diện tích 2.544 m² trong đó có 300m² đất thổ cư. Ngày 20/03/2000, bố của các ông, bà đã đổi cho bà Nguyễn Thị C một phần của thửa đất 02, tờ bản đồ số 14 lấy dần gỗ để làm nhà; có ranh giới: Phía Nam giáp tỉnh lộ 9, Phía Bắc giáp Bo Bo N, Phía Tây giáp bà Cao Thị B5, Phía Đông giáp bà Cao Thị N4, với diện tích: 801,3m; kể từ ngày 20/03/2000 thửa đất trên thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị C. Năm 2021 bố mẹ các ông, bà chết, gia đình các ông, bà không tranh chấp. Các Ông, bà đã nhận của bà Nguyễn Thị C 120.000.000 đồng và thửa đất trên thuộc quyền sử dụng của bà C. Các ông, bà đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Cao Thị N4, ông Cao X trình bày:*

Thửa đất số 23 có nguồn gốc của cha của ông, bà là Cao B2 đã được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 07/6/1999 số vào sổ 0021618/QSDD-BCB-K với diện tích 1.332m² trong đó có 300m² đất thổ cư. Sau khi cha mẹ ông, bà chết. Ngày 02/4/2010, ông, bà đã chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Nguyễn Thị C bằng giấy viết tay; Ông, bà đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà C giữ, bà C đã thanh toán cho ông, bà đủ số tiền mua đất là 6.000.000 đồng. Cha mẹ các ông, bà là ông Cao B2 và bà Cao Thị L2 đều đã chết, có hai người con thừa kế là Cao Thị N4 và Cao X; chúng tôi không có tranh chấp gì với thửa đất nêu trên. Ông, bà xin vắng mặt tại tòa.

- Tại bản án hành chính sơ thẩm số 40/2024/HC-ST ngày 21/8/2024, Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa quyết định:

- Căn cứ khoản 1 Điều 30, Điều 32, khoản 2 Điều 116, Điều 158, điểm a khoản 2 Điều 193 Luật tổ tụng hành chính năm 2015;

- Căn cứ Căn cứ Điều 59, Điều 97, Điều 99, điểm d khoản 2 Điều 106, Điều 166, Điều 169 Luật đất đai năm 2013;

- Căn cứ khoản 26 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai năm 2013.

- Căn cứ khoản 1 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện bà Nguyễn Thị C, tuyên hủy:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN322168, số vào sổ cấp GCN: CH 03868 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp cho ông Mai Văn H và bà Huỳnh Xuân Ngọc

N3 ngày 24/7/2014 đối với thửa đất số 124, tờ bản đồ số 19, diện tích 496,3m² tại xã B, huyện K, tỉnh Khánh Hòa.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 847349, số vào sổ cấp GCN: 03437 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp cho Nguyễn Văn N5 và bà Nguyễn Thị Thu T ngày 08/7/2021 đối với thửa đất số 124, tờ bản đồ số 19, diện tích 496,3m² tại xã B, huyện K, tỉnh Khánh Hòa.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

- Sau khi xét xử sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn N5 và vợ chồng ông Mai Văn H, bà Huỳnh Xuân Ngọc N3 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm: ông Nguyễn Văn N5 giữ nguyên kháng cáo.

- Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng phát biểu:

+ Về việc tuân theo pháp luật: Từ khi thụ lý vụ án đến nay, Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng, Hội đồng xét xử phúc thẩm và Thư ký Tòa án đã thực hiện đúng quy định của Luật tố tụng hành chính;

+ Về nội dung vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết vụ án đúng nội dung vụ án, đúng pháp luật, nên đề nghị bác kháng cáo của ông Nguyễn Văn N5 và vợ chồng ông Mai Văn H, bà Huỳnh Xuân Ngọc N3; giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của Kiểm sát viên;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Phiên tòa phúc thẩm mở nhiều lần (04 lần) đã triệu tập hợp lệ người khởi kiện, người bị kiện và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, nhưng tại phiên tòa hôm nay, người khởi kiện, người bị kiện có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Văn H và bà Huỳnh Xuân Ngọc N3 kháng cáo vắng mặt; ông Nguyễn Văn N5 kháng cáo có mặt; đại diện Viện Kiểm sát đề nghị xét xử vụ án nên Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vụ án vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn N5 và vợ chồng ông Mai Văn H, bà Huỳnh Xuân Ngọc N3, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm thấy:

[2.1] Về nguồn gốc thửa đất số 124, tờ bản đồ số 19 (hệ toạ độ VN-2000) diện tích 496,3m² thuộc một phần thửa đất số 02, tờ bản đồ số 14, diện tích 2.544m² được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000216 QSDĐ/BCB-KS ngày 07/6/1999 cho ông Bo Bo N7 và bà Cao Thị L1. Sau đó, ông Bo Bo N7 chuyển nhượng cho ông Mai Văn H và bà Huỳnh Xuân Ngọc N3 một phần thửa đất diện tích khoảng 300m², hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được UBND xã B Bắc chứng thực ngày 12/3/2012. Năm 2014, ông H, bà N3 được UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Số BN322168 (số vào sổ

cấp GCN: CH 03868) ngày 24/7/2014 đối với thửa đất số 124, tờ bản đồ số 19, diện tích 496,3m². Ngày 17/5/2021, ông H, bà N3 chuyển nhượng thửa đất này cho ông Nguyễn Văn N5 và bà Nguyễn Thị Thu T. Ngày 08/7/2021, UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 847349 (số vào sổ cấp GCN: 03437) ngày 08/7/2021 cho ông N5, bà T. Đối với thửa đất số 23, tờ bản đồ số 14 (bản đồ 64 hệ tọa độ giả định), diện tích 1.332m² được UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00018 QSDĐ/BCB-KS ngày 07/6/1999 cho hộ ông Cao B2. Sau khi vợ chồng ông B2 chết, ngày 02/4/2010, bà Nguyễn Thị C mua giấy viết tay thửa của bà Cao Thị N4 (là con gái của ông Cao B2, bà Cao Thị L2). Bà C đã thanh toán đủ số tiền nhận chuyển nhượng đất 6.000.000 đồng cho bà Cao Thị N4 và bà N4 giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Cao B1 cho bà C giữ; ông Cao X (con trai của ông B2, bà L2) có giấy xác nhận không tranh chấp thửa đất này. Từ năm 2010 đến nay, bà C là người trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất trên.

[2.2] Xét tính hợp pháp của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN322168 do UBND huyện K cấp cho ông Mai Văn H, bà Huỳnh Xuân Ngọc N3 ngày 24/7/2014, thì thấy:

Theo văn bản trình bày ý kiến của UBND huyện K xác định: sau khi lồng ghép bản đồ 64 (hệ tọa độ giả định) tại xã B Bắc đối với thửa đất số 02, tờ bản đồ số 14 được UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000216 QSDĐ/BCB-KS cho ông Bo Bo N7 và bà Cao Thị L1 ngày 07/6/1999 lên bản đồ hệ tọa độ V - 2000 và đối chiếu với hồ sơ địa chính; đo đạc xác định các mốc giới ngoài thực địa; kết quả kiểm tra trên hồ sơ, dữ liệu địa chính thể hiện: Thửa đất số 02, tờ bản đồ số 14, diện tích 2.544m² (bản đồ 64 hệ tọa độ giả định) trùng với các thửa đất tại tờ bản đồ số 19 hệ tọa độ V - 2000, bản đồ địa chính xã B, gồm các thửa: thửa đất số 106 đứng tên bà Nguyễn Thị C (chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất); diện tích 653,8m²; Thửa đất số 100 đứng tên Trường tiểu học B6 (chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) diện tích 347,4m²; Thửa đất số 87 đứng tên ông Mai Văn H (đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 322167) diện tích 288,7m²; Thửa đất số 124 đứng tên ông Mai Văn H (đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 322168) diện tích 231,5m²; Thửa đất số 101 đứng tên ông Bo Bo N7 (đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) diện tích 607,3m². Thửa đất số 103 đứng tên bà Mầu Thị Đ2 (chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) diện tích 31,6m²; Thửa đất số 105 đứng tên ông Mầu B4 (đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) diện tích trùng 179,0m² và đất giao thông do UBND xã B quản lý diện tích 204,7m². Thửa đất số 23, tờ bản đồ số 14, diện tích 1.332m² của hộ ông Cao B2 (bản đồ 64 hệ tọa độ giả định) trùng với các thửa đất tại tờ bản đồ số 19 hệ tọa độ V - 2000, bản đồ địa chính xã B, gồm: Thửa đất số 125 đứng tên bà Nguyễn Thị C (chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) có diện tích 786,7 m² và có 264,8m² thuộc thửa 124, tờ bản đồ số 19 đứng tên ông Mai Văn H (đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 322168).

Như vậy, UBND huyện K xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 124, tờ bản đồ số 19 cho ông Mai Văn H, bà Huỳnh Xuân Ngọc N3 đã chồng lấn lên các thửa đất khác, trong đó có chồng lấn diện tích 231,5 m² thuộc đất của hộ ông Bo B Na và 264,8m² thuộc đất của hộ ông Cao B2; khi lồng ghép bản đồ 64 tại xã B Bắc đối với thửa đất số 23, tờ bản đồ số 14, diện tích 1.322m² (đúng tên ông Cao B2) lên bản đồ hệ tọa độ VN-2000 thì diện tích thửa đất số 23, tờ bản đồ số 14 do bà C đang quản lý, sử dụng diện tích còn 786,7m². Đồng thời, việc UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho H, bà N3 là căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (diện tích chuyển nhượng khoảng 300m²) giữa ông Bo Bo N7 với ông H, bà N3 được UBND xã B Bắc chứng thực ngày 12/3/2012 nhưng UBND huyện K lại cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi diện tích 496,3m² là không đúng. Đồng thời, hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận không có bản đồ tách thửa, không lập biên bản xác định mốc giới thửa đất nên dẫn đến sai sót trong việc xác định vị trí, tọa độ, diện tích đất được cấp dẫn đến việc UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Mai Văn Huy H và bà Huỳnh Xuân Ngọc N3 đối với thửa đất số 124, tờ bản đồ số 19 Ba Cùm Bắc (theo hệ tọa độ VN 2000) không đúng quy định quy định của pháp luật đất đai. Mặt khác, ông H, bà N3 xác định thửa đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên là năm 2000 mẹ của ông là bà Nguyễn Thị P tặng cho ông nhưng căn cứ hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H, bà N3 cũng không có tài liệu nào thể hiện bà P cho ông H, bà N3. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp không phù hợp với quy định nên cần hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này.

[2.3] Về tính hợp pháp của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 847349 do UBND huyện K cấp cho ông Nguyễn Văn N5 và bà Nguyễn Thị Thu T ngày 08/7/2021, thì thấy: Ngày 17/5/2021, ông Mai Văn H và bà Huỳnh Xuân Ngọc N3 chuyển nhượng thửa đất số 124, tờ bản đồ số 19 tại xã B Bắc cho ông Nguyễn Văn N5 và bà Nguyễn Thị Thu T. Việc chuyển nhượng có lập hợp đồng đã được chứng thực và đăng ký địa chính. UBND huyện K đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 847349 cho ông Nguyễn Văn N5 và bà Nguyễn Thị Thu T ngày 08/7/2021. Như trên đã phân tích nêu trên, do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất UBND huyện K cấp cho ông Mai Văn H và bà Huỳnh Thị Ngọc N8 ngày 24/7/2014 là trái pháp luật, nên việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 847349 của UBND huyện K cho Nguyễn Văn N5 và bà Nguyễn Thị Thu T ngày 08/7/2021 cũng không đúng pháp luật nên cần phải hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này theo điểm d khoản 2 Điều 106 Luật đất đai năm 2013.

Từ những phân tích trên, xét thấy yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị C là có căn cứ, nên chấp nhận yêu cầu của bà C hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN322168 (số vào sổ cấp GCN: CH 03868) do Ủy ban nhân dân huyện K cấp cho ông Mai Văn H và bà Huỳnh Xuân Ngọc N3 ngày 24/7/2014 đối với thửa đất số 124, tờ bản đồ số 19, diện tích 496,3 m² tại xã B, huyện K, tỉnh Khánh Hòa và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 847349 (số vào sổ cấp GCN: 03437) do Ủy ban

nhân dân huyện K cấp cho ông Nguyễn Văn N5 và bà Nguyễn Thị Thu T ngày 08/7/2021 đối với thửa đất số 124, tờ bản đồ số 19, diện tích 496,3m² tại xã B, huyện K, tỉnh Khánh Hòa.

[2.4] Đây là vụ án khiếu kiện quyết định hành chính, người khởi kiện bà Nguyễn Thị C yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không tranh chấp vụ án dân sự; việc ông Nguyễn Văn N5 và bà Nguyễn Thị Thu T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Mai Văn H và bà Huỳnh Xuân Ngọc N3 nếu các bên đương sự có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng một vụ án dân sự khác.

[3]. Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn Văn N5 và vợ chồng ông Mai Văn H, bà Huỳnh Xuân Ngọc N3 phải chịu án phí hành chính phúc thẩm theo quy định pháp luật.

[4]. Những nội dung khác của bản án sơ thẩm 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;

1. Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn N5 và ông Mai Văn H, bà Huỳnh Xuân Ngọc N3; giữ nguyên quyết định của Bản án hành chính sơ thẩm số 40/2024/HC-ST ngày 21/8/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

2. Về án phí phúc thẩm: căn cứ khoản 1 Điều 34 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.

- Ông Nguyễn Văn N5 phải chịu 300.000 đồng tiền án phí hành chính phúc thẩm, trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0000554 ngày 11/9/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa.

- Ông Mai Văn H và bà Huỳnh Xuân Ngọc N3 phải chịu 300.000 đồng tiền án phí hành chính phúc thẩm, trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0000649 ngày 20/11/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa.

3. Những nội dung khác của Bản án hành chính sơ thẩm số 40/2024/HC-ST ngày 21/8/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- Vụ giám đốc kiểm tra IV-TANDTC;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Viện CT&KSXXPT tại Đà Nẵng;

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

- Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa;
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa;
- Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa (để thi hành);
- Lưu: Phòng lưu trữ; hồ sơ vụ án.

Phạm Tồn