

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TÒA PHÚC THẨM
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 210/2025/HC-PT
Ngày: 11 - 9 - 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 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- **Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Đức Toàn

Các Thẩm phán:

Bà Phạm Thị Duyên

Bà Bùi Thị Thu

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Kim Yến – Thư ký Tòa phúc thẩm Tòa
án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ
Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Phạm Ba Duy – Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối
cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm vụ án hành
chính thụ lý số: 17/2025/TLPT-HC ngày 23 tháng 7 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: 87/2025/HC-ST ngày 09 tháng 5 năm
2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận (nay là tỉnh Lâm Đồng) bị kháng
cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1194/2025/QĐ-PT
ngày 25 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- **Người khởi kiện:**

1. Bà Nguyễn Thị Kim C, sinh năm 1965 (có mặt);

2. Bà Nguyễn Thị Hậu P, sinh năm 1987 (có mặt);

Địa chỉ: G T, khu phố N, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Thuận (nay là G
T, khu phố N, xã H, tỉnh Lâm Đồng).

Người đại diện theo ủy quyền của bà C: Bà Nguyễn Thị Hậu P, sinh năm
1987.

- **Người bị kiện:** Ủy ban nhân dân huyện H.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của người bị kiện: Ủy ban nhân
dân xã H, tỉnh Lâm Đồng (vắng mặt);

Địa chỉ: Khu phố L, xã H, tỉnh Lâm Đồng.

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

1. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1957 (có mặt);

2. Ông Trần Thanh G, sinh năm 1986 (có mặt);

Cùng địa chỉ: H T, khu phố N, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Thuận (nay là H T, khu phố N, xã H, tỉnh Lâm Đồng).

- *Người kháng cáo:* Người khởi kiện bà Nguyễn Thị Kim C và bà Nguyễn Thị Hậu P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, người khởi kiện trình bày:

Trong quá trình cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới năm 2014, cơ quan cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp sai diện tích cho hộ ông Nguyễn Công P1. Cụ thể Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 038841, vào sổ số 2153, cấp ngày 30/6/2004 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp có tổng diện tích 917m². Trong đó thửa số 17A, diện tích 200m², thửa số 18A, diện tích 430m², thửa số 19A, diện tích 287m² khi cấp đổi sang sổ mới thành 03 sổ số BS 329723, BS 329724, BS 329725 có tổng diện tích 832,2m² do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 11/11/2014. Trong đó:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 329723 Thửa đất số 49, tờ bản đồ 65, có diện tích 200m², (và 108,1m² được cấp trong phần hành lang 27m). Được thể hiện trên sổ: Chiều ngang 1 - 2 là 9,99m;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 329724 Thửa đất số 68, tờ bản đồ 65, có diện tích 387,6m². Được thể hiện trên sổ: Chiều ngang 1-2 là 9,82m;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 329725 Thửa đất số 70, tờ bản đồ 65, có diện tích 244,6m². Được thể hiện trên sổ: Chiều ngang 1-2 là 9,57m, chiều ngang 5-4 là 11,02m

Với chiều ngang hiển thị trên hiển thị trên sổ như vậy là không đúng với diện tích sổ cũ và diện tích thực tế. (Thiếu 84,8m² so với diện tích sổ cũ)

Tổng diện tích sổ cũ là 917m²: Trong đó: Chiều ngang mặt trước quốc lộ A là 10m, chiều ngang mặt sau là 12m. Chiều dài thửa đất ra đến đường nhựa cũ (Trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cách mép đường nhựa cũ 6m)

Bà C, bà P thấy sổ cũ số AA 038841 phía sau có vẽ đường nhựa cũ, khi cấp đổi sang sổ mới phía sau lại không có vẽ đường nhựa cũ

Thời gian ông Nguyễn Công P1 lấy sổ mới về không biết sổ nhà mình bị thay đổi diện tích so với sổ cũ, cứ nghĩ đổi sổ cũ sang sổ mới thì diện tích vẫn giữ nguyên. Cho đến khi bà C, bà P nhận thừa kế mới phát hiện sổ cấp đổi mới năm 2014 bị thiếu diện tích so với sổ cũ và diện tích thực tế. Nên bà C, bà P có làm đơn gửi các cấp có thẩm quyền xem xét và giải quyết phần đất nhà mình bị thiếu do quá trình cấp đổi sổ cũ sang sổ mới.

Theo biên bản xác minh hiện trạng đất ngày 19/11/2009 của chính quyền địa phương xuống làm việc có bà L và ông P1 cùng thống nhất ranh giới đất giữa bà L và ông P1 trùng với hàng rào bê tông ông P1 trồng năm 2006 là đúng. Sau đó, một thời gian bà L đã nhờ trụ bê tông bỏ đi và bắt nhà ông P1 lùi vào vị trí hiện tại làm thiếu hụt diện tích đất nhà ông P1 (Một số trụ bê tông gãy đổ vẫn còn nguyên hiện trạng).

Gia đình bà C, bà P có làm đơn gửi trưởng khu phố N giải quyết và xác định lại ranh giới cho đúng đủ diện tích đất của gia đình là theo đúng hàng rào bê tông đã trồng. Nhưng ông T khu phố làm việc theo cá nhân không đo đạc, không có cán bộ địa chính, không biết diện tích cụ thể bao nhiêu mà đóng cọc vào vị trí bà L chỉ định vị trí hiện tại mép cây táo bên phần đất gia đình bà C, bà P, nhưng gia đình không đồng ý và chỉ vào vị trí giữa cây táo.

Do đó tranh chấp ranh giới đất của hộ ông Nguyễn Công P1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm: Thửa đất số 49, diện tích 200m²; Thửa đất số 68, diện tích 387,6m²; Thửa đất số 70, diện tích 244,6m², cấp ngày 11/11/2014 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho hộ ông Nguyễn Công P1, diện tích tranh chấp khoảng 15m², với bà Nguyễn Thị L đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 804594 thửa đất số 67, diện tích 682m².

Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của mình bà C, bà P làm đơn yêu cầu hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: Số BS 329723, diện tích 200m²; Số BS 329724, diện tích 387,6m², Số BS 329725, diện tích 244,6m² do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho hộ ông Nguyễn Công P1 ngày 11/11/2014.

Ngày 01/3/2024 bà Nguyễn Thị Kim C, bà Nguyễn Thị Hậu P có đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện đề nghị hủy giấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 804594 đối với thửa đất số 67, diện tích 682m² do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 30/6/2014 cho hộ bà Nguyễn Thị L.

Người bị kiện Ủy ban nhân dân huyện H có ý kiến tại Văn bản số 412 /UBND-TNMT ngày 06/3/2024:

Ngày 30/6/2004, Ủy ban nhân dân huyện C1 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 038841 cho hộ ông Nguyễn Công P1 đối với các thửa đất 17a/200m², 18a/430m², 19a/287m² cùng thuộc tờ bản đồ số 01, tại thị trấn T, huyện H; nguồn gốc sử dụng đất: Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ ông Trần Q.

Ngày 09/6/2014, hộ ông Nguyễn Công P1 có đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 17a/200 m² thành thửa đất số 49/308,1m², thửa đất số 18a/430m² thành thửa đất số 68/387,6m², thửa đất số 19a/287m² thành thửa đất số 70/244,6m² cùng thuộc tờ bản đồ số 65, tại thị trấn T.

Ngày 20/6/2014, Ủy ban nhân dân thị trấn T xác nhận tại Đơn của hộ ông P1 với nội dung: Thửa đất 18A, 19A cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận theo bản đồ tổng thể, biến động giảm diện tích do sai số đo đạc, hình thể thửa đất không thay đổi, đất sử dụng ổn định, không tranh chấp; thửa đất số 17A cấp đổi, cấp lại

Giấy chứng nhận theo bản đồ tổng thể, biến động tăng diện tích do cấp thêm phần diện tích hành lang đường bộ, đất sử dụng ổn định không tranh chấp, phù hợp quy hoạch.

Ngày 26/6/2014, cán bộ thẩm định Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thẩm tra kết luận đủ điều kiện cấp đổi và trình lãnh đạo Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất ký phê duyệt ngày 25/7/2014.

Ngày 07/8/2014, Phòng T1 huyện có Tờ trình số 2183/TTr-TNMT về việc đề nghị Ủy ban nhân dân huyện cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Công P1.

Ngày 11/11/2014, Ủy ban nhân dân huyện C1 đổi 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Công P2, gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 329723 đối với thửa đất số 49/308,1m², tờ bản đồ số 65; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 329724, thửa đất số 68/387,6m²; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 329725, thửa đất số 70/244,6m², tờ bản đồ số 65.

Căn cứ khoản 5 Điều 98 Luật đất đai năm 2013, Điều 76 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định việc “cấp đổi Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng” thì việc Ủy ban nhân dân huyện cấp đổi các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho hộ ông Nguyễn Công P1 là đúng quy định pháp luật.

Người bị kiện Ủy ban nhân dân huyện H có ý kiến tại Văn bản số 1298/UBND-TNMT ngày 28/5/2024 về yêu cầu khởi kiện bổ sung hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 436408 của hộ bà Nguyễn Thị L:

Ngày 11/12/2007, Ủy ban nhân dân huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 436408, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H 02462, thửa đất số 57/603m², tờ bản đồ số 10 tại thị trấn T, mục đích sử dụng: đất ở đô thị 200m² + đất cây lâu năm 403m² cho hộ bà Nguyễn Thị L.

Ngày 30/12/2013, hộ bà Nguyễn Thị L có Đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 57/603m², tờ bản đồ số 10 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 436408 cấp ngày 11/12/2007 thành thửa đất số 67/682m², tờ bản đồ số 65 tại khu phố N, thị trấn T (cấp đổi theo hồ sơ đo đạc tổng thể Đề án 920).

Ngày 31/3/2014, Ủy ban nhân dân thị trấn T có ý kiến xác nhận tại Đơn của hộ bà Nguyễn Thị L với nội dung: Cấp đổi, cấp lại có biến động tăng diện tích do cấp thêm phần diện tích hành lang đường bộ, đất sử dụng ổn định, không tranh chấp.

Ngày 30/5/2014, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện có ý kiến tại Đơn của hộ bà Nguyễn Thị L với nội dung: Đủ điều kiện cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 30/6/2014, Ủy ban nhân dân huyện C1 đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BS 804594, thửa đất số 67/682m², tờ 65 tại khu phố N, thị trấn T cho hộ bà Nguyễn Thị L.

Căn cứ điểm a, b khoản 2 Điều 18 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007, khoản 1 Điều 23 Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009, việc Ủy ban nhân dân huyện cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho hộ bà Nguyễn Thị L là đúng trình tự, thủ tục theo quy định. Do đó, Ủy ban nhân dân huyện không đồng ý hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L trình bày: Gia đình bà mua đất lập nghiệp và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 804594 ngày 30/6/2014, trước khi gia đình ông P1 và bà C đến ở. Ông P1, bà C mua đất lại của ông Q, sau này bán lại chia ra làm 3 hộ ở. Đất gia đình bà C thiếu không liên quan đến bà L. Khi ông P1 chồng bà C còn sống đã phân chia ranh giới rõ ràng có cán bộ thôn và địa chính huyện xuống làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bà. Bà L không biết sau khi gia đình bà C chia đất thế nào nhưng bà P là con gái bà C cứ yêu cầu gia đình bà phải trả phần đất thiếu cho bà P. Nhiều lần thôn, thị trấn xuống hòa giải bà P vẫn không chịu tiếp thu, cứ yêu cầu bà phải hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình bà rất vô lý. Thiết nghĩ gia đình bà P mua đất của ai, bao nhiêu mét, ranh giới thế nào thì tìm người đó chứ bà không liên quan. Bà L không đồng ý hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho gia đình bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thanh G trình bày: Không đồng ý yêu cầu hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của người khởi kiện.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 87/2025/HC-ST ngày 09 tháng năm 2025, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận (nay là tỉnh Lâm Đồng) đã quyết định như sau:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim C, bà Nguyễn Thị Hậu P về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 329723, số BS 329724 và số BS 329725 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 11/11/2014 đứng tên hộ ông Nguyễn Công P1 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 804594 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 30/6/2014 đứng tên hộ bà Nguyễn Thị L.

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

Ngày 09/5/2025, người khởi kiện – bà Nguyễn Thị Kim C, bà Nguyễn Thị Hậu P kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà C, bà P.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo – bà Nguyễn Thị Kim C, bà Nguyễn Thị Hậu P trình bày:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ mà người kháng cáo trình bày và cung cấp có đủ cơ sở để chấp nhận kháng cáo, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện, vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà C, bà P.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Nguyễn Thị L, ông Trần Thanh G cùng trình bày:

Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử đúng quy định pháp luật. Bà Nguyễn Thị Kim C, bà Nguyễn Thị Hậu P kháng cáo nhưng không đưa ra được chứng cứ, tình tiết nào mới nên đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của bà C, bà P, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim C, bà Nguyễn Thị Hậu P làm trong hạn luật định nên hợp lệ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận. Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia phiên tòa chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm.

Về nội dung: Người khởi kiện kháng cáo nhưng không đưa ra được chứng cứ, tình tiết nào mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của người khởi kiện, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim C, bà Nguyễn Thị Hậu P làm trong hạn luật định, thủ tục kháng cáo theo đúng quy định của pháp luật nên có cơ sở chấp nhận.

[2] Các đương sự có đơn xin vắng mặt, đã được Tòa án triệu tập họp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Do đó, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 225 Luật tố tụng hành chính năm 2015.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim C, bà Nguyễn Thị Hậu P:

[3.1] Đối với yêu cầu hủy 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 329723, số BS 329724 và số BS 329725 cùng ngày 11/11/2014 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp đứng tên hộ ông Nguyễn Công P1:

Ngày 30/6/2004, Ủy ban nhân dân huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 038841 cho hộ ông Nguyễn Công P1 đối với thửa đất số 17a, diện tích 200m², thửa đất số 18a, diện tích 430m², thửa đất số 19a, diện tích 287m² cùng thuộc tờ bản đồ số 01, khu phố N, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình

Thuận, nguồn gốc sử dụng đất: Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ ông Trần Q.

Năm 2009, ông Nguyễn Công P1 và bà Nguyễn Thị L phát sinh tranh chấp ranh giới hai thửa đất. Theo biên bản xác minh hiện trạng đất ngày 19/11/2009 bà L và ông P1 cùng thống nhất ranh giới đất giữa bà L và ông P1 trùng với hàng rào bê tông ông P1 trồng năm 2006. Bà C, bà P cho rằng, sau khi lập Biên bản bà L đã nhổ trụ bê tông bỏ đi và buộc hộ ông P1 phải lùi vào vị trí hiện tại làm thiếu hụt diện tích đất của hộ ông P1. Tuy nhiên, bà C, bà P xác định từ năm 2009 đến nay hộ ông Phòng K khởi kiện tranh chấp về ranh đất với phía bà L.

Ngày 09/6/2014, hộ ông Nguyễn Công P1 có đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 17a/200m² thành thửa đất số 49/308,1m², thửa đất số 18a/430m² thành thửa đất số 68/387,6m², thửa đất số 19a/287m² thành thửa đất số 70/244,6m² cùng thuộc tờ bản đồ số 65, tại thị trấn T.

Ngày 20/6/2014, Ủy ban nhân dân thị trấn T xác nhận tại Đơn của hộ ông P1 với nội dung: Thửa đất 18A, 19A cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận theo bản đồ tổng thể, biến động giảm diện tích do sai số đo đạc, hình thể thửa đất không thay đổi, đất sử dụng ổn định, không tranh chấp; thửa đất số 17A cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận theo bản đồ tổng thể, biến động tăng diện tích do cấp thêm phần diện tích hành lang đường bộ, đất sử dụng ổn định không tranh chấp, phù hợp quy hoạch.

Ngày 11/11/2014, Ủy ban nhân dân huyện H cấp đổi thành 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Số BS 329723 thửa đất 17a diện tích 200m² cấp đổi thành thửa đất số 49 diện tích 308,1m², số BS 329724 thửa đất số 18a diện tích 430m² cấp đổi thành thửa đất số 68 diện tích 387,6m² và số BS 329725 thửa đất số 19a diện tích 287m² cấp đổi thành thửa đất số 70 diện tích 244,6m².

Như vậy, mặc dù hộ ông P1 và hộ bà L có tranh chấp về ranh từ năm 2009 nhưng khi cấp đổi lại giấy chứng nhận thì ông P1 đã biết thửa đất số 17A biến động tăng, còn thửa đất số 18A, 19A biến động giảm nhưng không có ý kiến phản hồi, khiếu nại hay khởi kiện.

Năm 2017, ông P1 tiếp tục thực hiện việc xin giấy phép và xây dựng nhà theo đúng ranh giới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp. Đến nay hiện trạng sử dụng đất giữa hộ ông P1 và bà L đã ổn định, có rào, ranh, có vị trí ổn định.

Tại bản vẽ Mảnh chính lý thửa đất ngày 30/12/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đ xác định ranh thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lệch so với hình thể thửa đất theo sự chỉ dẫn của bà P. Chỉ dẫn của bà P lệch với hiện trạng sử dụng đất và ngôi nhà của bà P nhưng bà P không đưa ra căn cứ nào để chứng minh cho sự chỉ dẫn của mình mà chỉ căn cứ vào biên bản xác minh hiện trạng đất ngày 19/11/2009 của thôn và địa chính xã (BL31). Đồng thời tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 038841 ngày 30/6/2004 thửa đất 17A có thể hiện cạnh AB giáp quốc lộ A = 10m, các thửa đất còn lại không có kích

thước các cạnh, chỉ ghi diện tích từng thửa. Bà P cho rằng chiều ngang mặt sau 12m theo biên bản ngày 19/11/2009 là không có cơ sở. Do đó, bà C và bà P khởi kiện yêu cầu hủy 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì cấp sai là không có cơ sở chấp nhận.

[3.2] Đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 804594 thửa đất số 67, diện tích 682m², tờ bản đồ số 65(đổi lại từ thửa đất số 57, diện tích 603m², tờ bản đồ số 10) do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 30/6/2014 cho hộ bà Nguyễn Thị L.

Ngày 11/12/2007, Ủy ban nhân dân huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 436408, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 02462, thửa đất số 57/603m², tờ bản đồ số 10 tại thị trấn T, mục đích sử dụng: đất ở đô thị 200m² + đất cây lâu năm 403m² cho hộ bà Nguyễn Thị L.

Ngày 30/12/2013, hộ bà Nguyễn Thị L có Đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 57/603 m², tờ bản đồ số 10 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 436408 cấp ngày 11/12/2007 thành thửa đất số 67/682m², tờ bản đồ số 65 tại khu phố N, thị trấn T (cấp đổi theo hồ sơ đo đạc tổng thể Đề án 920).

Ngày 31/3/2014, Ủy ban nhân dân thị trấn T có ý kiến xác nhận tại Đơn của hộ bà Nguyễn Thị L với nội dung: cấp đổi, cấp lại có biến động tăng diện tích do cấp thêm phần diện tích hành lang đường bộ, đất sử dụng ổn định, không tranh chấp.

Ngày 30/6/2014, Ủy ban nhân dân huyện C1 đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BS 804594, thửa đất số 67/682m², tờ 65 tại khu phố N, thị trấn T cho hộ bà Nguyễn Thị L.

Thửa đất của hộ bà L giáp với 3 thửa đất của hộ ông P1 tại bản vẽ hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai hộ đều thể hiện ranh giữa hai hộ là 1 đường thẳng phù hợp với bản vẽ Mảnh chính lý thửa đất ngày 30/12/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đ khi đo thực tế và áp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai hộ gia đình lên bản vẽ. Việc chỉ dẫn đo vẽ của bà P (nét liền) sẽ dẫn đến ranh giới hai hộ không thẳng hàng, đồng thời lấn sang đất của hộ bà L và hộ kế bên bà P (hướng đông). Trong khi đó hai ngôi nhà trên hai thửa đất của hai hộ có vách tường áp sát nhau tạo ranh giới ổn định. Bà P, bà C cho rằng bà L lấn chiếm đất dẫn đến việc cấp sổ sai diện tích nhưng bà P, bà C không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình nên Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận, từ đó, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ bà L.

[3.3] Từ các căn cứ nêu trên có cơ sở xác định Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C, bà P về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 329723, số BS 329724 và số BS 329725 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 11/11/2014 đứng tên hộ ông Nguyễn Công P1 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 804594

do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 30/6/2014 đứng tên hộ bà Nguyễn Thị L là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

[3.4] Bà Nguyễn Thị Kim C, bà Nguyễn Thị Hậu P kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện. Nhưng trong quá trình giải quyết theo thủ tục phúc thẩm bà C, bà P không xuất trình được chứng cứ có căn cứ nào mới để Hội đồng xét xử xem xét. Do đó, Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà C, bà P.

[3.5] Đối với quan điểm của Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại phiên tòa phúc thẩm đề nghị bác kháng cáo của bà C, bà P là có căn cứ, đúng pháp luật và phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận. Vì vậy, Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm số 87/2025/HC-ST ngày 09/5/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận (nay là tỉnh Lâm Đồng).

[4] Các phần quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5] Về án phí hành chính phúc thẩm:

- Bà Nguyễn Thị Kim C, sinh năm 1965 nên được miễn theo quy định tại Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án do Ủy ban Thường vụ Quốc hội ban hành ngày 30/12/2016;

- Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị Hậu P phải chịu án phí hành chính phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật tổ tụng hành chính năm 2015; Nghị quyết 01/2025/NQ-HĐTP hướng dẫn áp dụng quy định về tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của các Tòa án nhân dân do Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao ban hành ngày 27/6/2025; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án do Ủy ban Thường vụ Quốc hội ban hành ngày 30/12/2016;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim C, bà Nguyễn Thị Hậu P;

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 87/2025/HC-ST ngày 09/5/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận (nay là tỉnh Lâm Đồng):

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim C, bà Nguyễn Thị Hậu P về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 329723, số BS 329724 và số BS 329725 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 11/11/2014 đứng tên hộ ông Nguyễn Công P1 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà

ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 804594 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 30/6/2014 đứng tên hộ bà Nguyễn Thị L.

2. Các phần quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

3. Án phí hành chính phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị Kim C không phải chịu;

Bà Nguyễn Thị Hậu P chịu án phí hành chính phúc thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) được cân trừ với số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) đã nộp theo Biên lai số 0000761 ngày 29/5/2025 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bình Thuận (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng). Bà Nguyễn Thị Hậu P đã nộp đủ tiền án phí hành chính phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện Công tố và KSXXPT tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng;
- NKK (2);
- NBK (1);
- NLQ (2);
- Lưu (10) 20b (Án TTKY).

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

Vũ Đức Toàn