

**TOÀ 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: **24/2026/HC- PT**

Ngày: **09/3/2026**

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

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO TẠI ĐÀ NẴNG

- T phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông **Lê Văn Thường**.

Các thẩm phán: Ông **Đặng Kim Nhân** và bà **Trần Thị Kim Liên**.

- Thư ký phiên tòa: Ông **Lương Quang Toàn** - Thư ký Toà 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 **Trần Viết Tuấn** - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Toà phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 152/2025/TLPT-HC ngày 01 tháng 7 năm 2025 về “*Khiếu kiện quyết định hành chính, hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*”. Do Bản án hành chính sơ thẩm số 09/2025/HC-ST ngày 15 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 287A/2026/QĐ-PT ngày 19 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Ông Phan Huy G; địa chỉ: tỉnh Gia Lai. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện: Bà Tống Thị D; địa chỉ: tỉnh Gia Lai. Có mặt.

2. Người bị kiện: Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai; trụ sở tại: Gia Lai.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người bị kiện: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường A, tỉnh Gia Lai; địa chỉ: Thôn 3, phường A, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Trung K; chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy

ban nhân dân phường A, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người bị kiện: Ông Nguyễn Tất T; chức vụ: Phó Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị Ủy ban nhân dân phường A, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Lý Thị Lệ H; địa chỉ: Phường P, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lý Thị Lệ H: Ông Trần Nam T; địa chỉ: tỉnh Gia Lai (nay là phường D, tỉnh Gia Lai). Có mặt.

3.2. Ông Y Y và bà H (*tên gọi khác: H*); địa chỉ: phường A, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.3. Ông Nguyễn Trọng Đ; địa chỉ: thành phố Hồ Chí M. Vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện trình bày:

Năm 2022, ông Phan Huy G nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Trọng Đ, bà Phan Thị T, bà Nguyễn Thị Kim H và bà Nguyễn Thị Như T đối với thửa đất số 375B, tờ bản đồ số 05, diện tích 771m² tại tổ 1, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai (nay là Phường A, tỉnh Gia Lai).

Nguồn gốc đất này là do ông Nguyễn Trọng Đ được chính quyền địa phương xét duyệt đề nghị cấp đất làm vườn. Ông Nguyễn Trọng Đ đã được Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 389117 ngày 16/8/2000. Khi chuyển nhượng, các bên có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai, chi nhánh thành phố P chỉnh lý biến động ngày 13/12/2022.

Sau khi nhận chuyển nhượng, ông Phan Huy G có hồ sơ yêu cầu Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai, chi nhánh thành phố P đo đạc dịch vụ cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu với mục đích là cấp bổ sung diện tích đất ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi đo đạc và kiểm tra thực địa vị trí thửa đất 375B, tờ bản đồ số 05 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 389117 nêu trên thì ngày 28/12/2022 Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai, chi nhánh thành phố P đã tiến hành làm việc với ông Phan Huy G và bà Lý Thị Lệ H.

Ngày 16/01/2023, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai, chi nhánh thành phố P có Công văn số 168/CNVPĐK-KTĐC với nội dung thửa đất ông G nhận

chuyển nhượng đã cấp trùng với vị trí thửa đất số 375, tờ bản đồ số 05 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 115681 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp cho bà Lý Thị Lệ H và ông Lê Văn M. Sau đó, ông G gửi đơn đến Ủy ban nhân dân phường T để yêu cầu giải quyết.

Ngày 19/7/2023, Ủy ban nhân dân phường T tiến hành hòa giải về việc tranh chấp đất đai nhưng không thành. Đến ngày 10/5/2024, ông G tiếp tục khiếu nại (kiến nghị) đến Ủy ban nhân dân thành phố P yêu cầu giải quyết việc chồng lấn đất nhưng Ủy ban nhân dân thành phố P giải quyết không thỏa đáng.

Đối với thửa đất của bà Lý Thị Lệ H và ông Lê Văn M nhận chuyển nhượng của ông Y Y và bà H:

Ngày 10/6/2006 và ngày 22/6/2006, ông Y Y và bà H có Đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, kê khai nguồn gốc đất là của cha mẹ để lại từ năm nào không rõ (nhưng bị sửa thành năm 1990), đất trồng cây cà phê. Ông Y Y và bà H được Ủy ban nhân dân thành phố P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 115681 ngày 20/10/2006 đối với thửa đất số 375, tờ bản đồ số 05, diện tích 2000m², đất trồng cây lâu năm tại xã C, thành phố P cũ (sau là phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai, hiện nay là phường A, tỉnh Gia Lai).

Ngày 09/7/2008, bà Lý Thị Lệ H và ông Lê Văn M nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố P chỉnh lý biến động ngày 21/6/2008.

Như vậy, diện tích đất 771m² của ông Phan Huy G nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Trọng Đ được kê khai từ năm 1987, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ngày 16/8/2000 là có trước diện tích đất của bà H và ông M nhận chuyển nhượng kê khai vào năm 2006, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/10/2006.

Do đó, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 115681 cấp ngày 20/10/2006, diện tích 2000m² của ông M, bà H đã cấp chồng lấn lên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 389117 cấp ngày 16/8/2000 diện tích 771m² của ông G. Vì vậy, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông G là hợp pháp đúng quy định của pháp luật.

Do đó, ông Phan Huy G khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 115681 do Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai cấp ngày 20/10/2006 cho ông Y Y, bà H đã được chỉnh lý biến động bà Lý Thị Lệ H và ông Lê Văn M ngày 21/6/2008 đối với phần 771m² đất chồng lấn lên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 389117 do Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai cấp ngày 16/8/2000, thuộc

thửa đất số 375B, tờ bản đồ số 05 cấp cho ông Nguyễn Trọng Đ, chỉnh lý biên động chuyển nhượng cho ông Phan Huy G ngày 13/12/2022.

- Buộc Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai phải chỉnh lý lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 115682 cấp ngày 20/6/2006, phần diện tích đất cấp chồng lấn 771m² đất lên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 389117 cấp ngày 16/8/2000 cấp cho ông Nguyễn Trọng Đ (nay đã chuyển nhượng cho ông Phan Huy G).

2. Tại Văn bản số 750/UBND-TNMT ngày 20/3/2025, người bị kiện là Ủy ban nhân dân thành phố P trình bày:

Năm 2022, ông Phan Huy G nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Trọng Đ, thửa đất số 375B, tờ bản đồ số 05, diện tích 771m² đất vườn thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 389117 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp ngày 16/8/2000 tại xã C (cũ), nay là tổ 01, phường T.

Thửa đất này giáp ranh với đất của ông Lê Văn M, bà Lý Thị Lệ H, có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông Y Y, bà H năm 2008, thửa đất số 375, tờ bản đồ số 05, diện tích 2000m² đất trồng cây lâu năm thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 115681 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp ngày 20/10/2006 tại xã C (cũ), nay là tổ 01, phường T.

Sau khi nhận chuyển nhượng, ông Phan Huy G có nộp hồ sơ đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận và xin cấp bổ sung đất nằm ngoài Giấy chứng nhận. Tuy nhiên, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đã từ chối giải quyết hồ sơ theo văn bản số 168/CNVPĐK-KTĐC ngày 16/01/2023 với lý do vị trí thửa đất số 375B của ông Phan Huy G trùng lên vị trí thửa đất số 375 của bà Lý Thị Lệ H theo Giấy chứng nhận đã cấp ở trên.

Ngày 31/01/2023, ông Phan Huy G gửi đơn đề nghị giải quyết việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 375 và 375B, kiểm tra xác minh ranh giới đất chồng lấn để làm thủ tục đo đạc chỉnh lý và xin cấp đổi Giấy chứng nhận theo quy định. Ủy ban nhân dân thành phố đã giao Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai phối hợp các cơ quan liên quan kiểm tra giải quyết đơn của ông Phan Huy G tại văn bản số 298/UBND-VP ngày 07/02/2023.

Ngày 20/02/2023, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai có văn bản số 525/CNVPĐKĐĐ-KTĐC về việc trả lời đơn kiến nghị của ông Phan Huy G, nội dung: “... Hiện nay, phần đất chồng Giấy chứng nhận nêu trên hiện trạng là đất trống. Tuy nhiên, cả ông G và bà Lý Thị Lệ H đều khẳng định mình quản lý và có Giấy chứng nhận QSD đất”.

Ủy ban nhân dân thành phố P nhận thấy:

Việc Ủy ban nhân dân thành phố cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phan Huy G và bà Lý Thị Lệ H là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Do đó, việc ông Phan Huy G yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AE 115681 Ủy ban nhân dân thành phố P cấp ngày 20/10/2006 tại xã C (cũ), nay là tổ 01, phường T là không có cơ sở.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Lý Thị Lệ H trình bày:

Nguồn gốc đất của thửa đất số 375, tờ bản đồ số 05 tại P, xã C (cũ), thành phố P, tỉnh Gia Lai (*nay là tổ 1, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai*) mà gia đình bà được cấp tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 115681 là vợ chồng nhận chuyển nhượng thửa đất trên của ông Y Y và bà H (hiện đang trú tại tổ 1, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai) vào năm 2008. Chồng bà là ông Lê Văn M đã chết ngày 22/11/2020 theo Trích lục khai tử số 43/TLKT ngày 17/3/2021 của Ủy ban nhân dân xã Phước Quang, huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định.

Diện tích nhận chuyển nhượng là 2000 m² đất TCLN, tứ cận: Phía Đông giáp đường Hàm Nghi dài 17m; Phía Tây giáp ruộng lúa (*không nhớ rõ chiều dài*); Phía Nam giáp đất của ông H dài 111m; Phía Bắc dài 111m (*bà không biết ai đang sử dụng đất*).

Khi chuyển nhượng hai bên đã thực hiện đầy đủ thủ tục, không có bất kỳ ai tranh chấp tại thời điểm giao dịch có các biên bản giáp ranh xác nhận không tranh chấp. Gia đình bà được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Ủy ban nhân dân thành phố P chỉnh lý biến động nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 115681 ngày 09/7/2008.

Hiện nay đất do bà đang quản lý và cho hàng xóm là ông Lê M H mượn đất để trồng cây nông nghiệp: cải, bông, rau...từ khi nhận chuyển nhượng năm 2008 đến nay.

Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Phan Huy G, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xem xét giải quyết để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bà.

3.2. Ông Y Y, bà H (tên gọi khác H) trình bày:

Nguồn gốc đất của thửa đất số 375, tờ bản đồ số 05 tại P, xã C, thành phố P, tỉnh Gia Lai (*sau là tổ 1, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai, nay thuộc phường A, tỉnh Gia Lai*) do cha mẹ ông bà khai hoang, sau đó tặng cho lại vợ chồng ông bà năm 1980 và chỉ nói miệng chứ không có giấy tờ tặng cho gì.

Diện tích đất khi tặng cho và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 2000 m² đất TCLN, khi đó đất có tứ cận:

- Phía Đông giáp đường H (*không nhớ rõ chiều dài*)
- Phía Tây giáp ruộng lúa (*không nhớ rõ chiều dài*)
- Phía Nam giáp đất của ông Lê Văn H (*không nhớ rõ chiều dài*)
- Phía Bắc dài 111m (không biết ai đang sử dụng đất)

Ông bà được tặng cho đất từ năm 1980 nhưng đến năm 2006 mới làm hồ sơ đề nghị cấp giấy vì ông bà là người dân tộc thiểu số, ít hiểu biết nên chỉ để vậy canh tác và đến năm 2006 mới xin đi cấp giấy.

Năm 1984, ông bà nghe thông tin nhà nước đã cấp cho ông Nguyễn Trọng Đ một phần thửa đất của gia đình ông bà và ông Đ bắt đầu sử dụng đất để trồng cây cà phê, sau đó ông Đ lại bỏ hoang đất này không sử dụng nữa thì ông bà đã có ý kiến tại cuộc họp của làng. Ông bà được trả lời là đất được cấp cho cán bộ nhưng bị bỏ hoang thì chủ sử dụng đất trước năm 1975 được lấy lại đất.

Do đó, gia đình ông bà đã lấy lại đất và trồng cà phê từ năm 1992 đến ngày 20/10/2006 thì được Ủy ban nhân dân thành phố P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 115681.

Khi đi làm hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2006 thì gia đình ông bà cũng không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cung cấp thông tin việc ông Đ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2000 đối với thửa đất này.

Cùng năm 2006, gia đình ông bà đã chuyển nhượng đất này cho ông Lê Văn M và bà Lý Thị Lệ H. Khi chuyển nhượng, hai bên có lập Hợp đồng, đã giao nhận đất và tiền đầy đủ, hồ sơ giấy tờ đất do bà H làm.

Gia đình ông bà đã chuyển nhượng đất cho gia đình bà H quản lý, sử dụng từ năm 2006 đến nay nên không còn liên quan đến đất, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

3.3. Ông Nguyễn Trọng Đ trình bày:

Năm 1980, ông về thị xã P công tác tại Đài truyền thanh truyền hình thị xã P. Thực hiện chủ trương tăng cường cán bộ về cơ sở xây dựng làng đồng bào dân tộc vững mạnh, ông và một số anh em được phân công về xã C với nhiệm vụ xây dựng trạm truyền thanh cho xã để tuyên truyền.

Đến năm 1987, ông và một số đồng chí trong đơn vị có làm đơn để xin Ủy ban nhân dân xã C lúc bấy giờ cấp đất để làm vườn. Năm 1988, ông được Ủy ban nhân dân xã C cấp đất.

Sau khi được cấp đất, ông cắt cây dọn cỏ và trồng hết cà phê trên đất, khi đó có rào xung quanh đất để ngăn trâu bò phá hoại. Khoảng năm 1990 – 1991 khi

được cử đi học, ông có nhờ ông Hưng (đã chết) trông coi và thu hoạch cà phê trên đất.

Đến năm 1995, sau khi học xong ông trở về thăm vườn thì thấy đất của mình bị người khác lấn chiếm. Ông có ý kiến đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã là ông Nguyễn M T đề nghị giải quyết thì ông T hứa hẹn sẽ giải quyết, nhưng sau đó ông T chuyển đi công tác ở nơi khác nên cũng chưa giải quyết cho ông.

Ngày 13/7/1995, ông làm hồ sơ kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất này. Đến ngày 16/8/2000 được Ủy ban nhân dân thành phố P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 389117.

Từ sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông tiếp tục trồng cây từ năm 1995 đến năm 2001, sau đó được cử đi học cao cấp chính trị nên không trực tiếp quản lý, sử dụng đất.

Đến năm 2002, khi học xong, ông quay về thì thấy đất bị dỡ hàng rào và bị lấn chiếm trồng hoa màu. Ông tiếp tục đến Ủy ban nhân dân xã và gặp Chủ tịch, Chủ tịch Ủy ban xã ghi nhận ý kiến của ông và hẹn ngày để hai bên đến giải quyết. Tại buổi làm việc, ông nghe nói người lấn chiếm đất là người đồng bào tên Y Y, đại diện xã yêu cầu thỏa thuận nhưng không đạt được thống nhất. Từ năm 2002 đến năm 2005 ông vẫn đến trông coi đất nhưng không thấy ai sử dụng đất nên cũng không có ý kiến gì thêm. Buổi làm việc giữa hai bên tại Ủy ban nhân dân xã chỉ làm việc bằng miệng không có giấy tờ gì.

Sau này ông cũng có nghe ông Y Y được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng chỉ nghĩ được cấp đối với thửa đất phía sau đất của gia đình ông, ông cũng được cấp Giấy chứng nhận rồi nên không nghĩ đất ông Y Y được cấp Giấy chứng nhận trùng lên luôn đất của ông.

Do vợ ông bị tai biến, sức khỏe của ông cũng yếu nên từ sau khi làm việc tại Ủy ban nhân dân xã đến trước khi chuyển nhượng đất cho ông Phan Huy G thì để đất đó không canh tác.

Năm 2022, khi không còn nhu cầu sử dụng đất thì ông chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất được Ủy ban nhân dân thành phố P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 389117 cho ông Phan Huy G. Do thời gian đã lâu nên ông không nhớ rõ tứ cận của thửa đất.

Đất ông chuyển nhượng cho ông Phan Huy G trùng với đất đã cấp Giấy chứng nhận cho người khác thì ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 09/2025/HC-ST ngày 15 tháng 8 năm 2023, Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai đã quyết định:

Căn cứ Điều 30, khoản 4 Điều 32, Điều 116, Điều 191, Điều 193, Điều 194,

Điều 206 của Luật tổ tụng hành chính; Điều 32 của Nghị quyết số 326/NQ-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.

Căn cứ Điều 123 của Luật Đất đai năm 2003 và khoản 2 Điều 135 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai; khoản 3 Điều 105 của Luật Đất đai năm 2013 và khoản 5 Điều 1 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật đất đai, khoản 2 Điều 136 của Luật Đất đai năm 2024.

Căn cứ điểm h, điểm i khoản 1 Điều 5 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ “Quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai”.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phan Huy G về việc:

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 115681 do Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai cấp ngày 20/10/2006 cho ông Y Y, bà H, đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân thành phố P chỉnh lý biến động cho bà Lý Thị Lệ H và ông Lê Văn M ngày 21/6/2008.

2. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Phan Huy G về việc:

Buộc Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai phải chỉnh lý lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 115681 cấp ngày 20/6/2006 cho ông Y Y, bà H, đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân thành phố P chỉnh lý biến động cho bà Lý Thị Lệ H và ông Lê Văn M ngày 21/6/2008, phần diện tích đất cấp chồng lấn 771m² đất lên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 389117 cấp ngày 16/8/2000 cho ông Nguyễn Trọng Đ, đã được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai, chi nhánh thành phố P chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho ông Phan Huy G ngày 13/12/2022.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 29/8/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lý Thị Lệ H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lý Thị Lệ H là ông Trần Nam Trung giữ nguyên nội dung kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng phát biểu quan điểm giải quyết vụ án cho rằng: Thửa đất số 375B là do có nguồn gốc của ông Đ được cấp từ năm 1987. Năm 2006 thì v/c ông Y Yan mới có đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng. Đất ông Y Yan trình bày là do cha mẹ ông bà để lại nhưng không có chứng cứ, tài liệu gì. Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23/4/2025 thể hiện đất của ông Đ chuyển nhượng cho ông G chồng lần đất của bà H do vợ chồng ông Y Yan chuyển nhượng lại. Giấy chứng nhận cấp cho ông Đ chưa bị thu hồi hay huỷ bỏ mà UBND TP P tiếp tục cấp giấy chứng nhận cho ông Y Yan và bà H'ly trên phần đất đã được cấp giấy chứng nhận từ năm 2000 cho ông Đ là không đúng quy định. Bản án sơ thẩm đã chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông G huỷ giấy chứng nhận cấp cho ông Y Yan và bà H là đúng pháp luật. Việc kháng cáo của bà H là không có căn cứ. Đề nghị HĐXX giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thủ tục tố tụng:

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người bị kiện là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường A, tỉnh Gia Lai; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Y Y, bà L'Ly, ông Nguyễn Trọng Đ vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật tố tụng hành chính, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[1.2] Về đối tượng khởi kiện: Người khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 115681 do Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai cấp ngày 20/10/2006 cho ông Y Y, bà H, đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân thành phố P chỉnh lý biến động cho bà Lý Thị Lệ H và ông Lê Văn M ngày 21/6/2008 đối với phần diện tích 771m² đất chồng lấn lên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 389117 do Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai cấp ngày 16/8/2000, thuộc thửa đất số 375B, tờ bản đồ số 05 cho ông Nguyễn Trọng Đ, đã được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai, chi nhánh thành phố P chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho ông Phan Huy G ngày 13/12/2022.

- Buộc Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai phải chỉnh lý lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 115681 cấp ngày 20/6/2006 cho ông Y Y, bà H, đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân thành phố P chỉnh lý biến động cho bà Lý Thị Lệ H và ông Lê Văn M ngày 21/6/2008, phần diện tích đất cấp chồng lấn 771m² đất lên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 389117 cấp ngày 16/8/2000 cho ông Nguyễn Trọng Đ, đã được Văn

phòng Đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai, chi nhánh thành phố P chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho ông Phan Huy G ngày 13/12/2022.

Đây là quyết định hành chính, hành vi hành chính thuộc đối tượng khởi kiện của vụ án hành chính đã được Toà án nhân dân tỉnh Gia Lai thụ lý giải quyết theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 30 Luật tổ tụng hành chính là đúng pháp luật.

[1.3] Về thời hiệu khởi kiện:

Ông Phan Huy G nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu, bổ sung phần đất nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân thành phố P cấp cho ông Nguyễn Trọng Đ thì được biết đất này bị cấp chồng lên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 115681 do Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai cấp ngày 20/10/2006 cho ông Y Y, bà H, đã được chỉnh lý biến động cho ông Lê Văn M và bà Lý Thị Lệ H. Ngày 19/7/2023, Ủy ban nhân dân phường T, thành phố P tiến hành hòa giải nhưng không thành. Ngày 10/5/2024, ông G tiếp tục kiến nghị, khiếu nại đến Ủy ban nhân dân thành phố P để yêu cầu giải quyết việc chồng lấn đất đai nhưng không được giải quyết thỏa đáng. Ngày 25/11/2024, ông Phan Huy G khởi kiện là vẫn còn trong thời hiệu theo điểm a khoản 2 Điều 116 của Luật tổ tụng hành chính.

[1.4] Về thẩm quyền giải quyết khiếu kiện: Người khởi kiện khiếu kiện quyết định hành chính, hành vi hành chính của Ủy ban nhân dân thành phố P (trước thời điểm 01/7/2025) và đã được Toà án nhân dân tỉnh Gia Lai thụ lý, giải quyết, xét xử theo trình tự sơ thẩm là đúng quy định tại khoản 4 Điều 32 Luật tổ tụng hành chính.

[2] Về nội dung, xét kháng cáo đề nghị hủy án sơ thẩm của bà Lý Thị Lệ H, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Phan Huy G về việc đề nghị hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 115681 do Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai cấp ngày 20/10/2006 cho ông Y Y, bà H, đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân thành phố P chỉnh lý biến động cho bà Lý Thị Lệ H và ông Lê Văn M ngày 21/6/2008 đối với phần diện tích 771m² đất chồng lấn lên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 389117 do Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai cấp ngày 16/8/2000, thuộc thửa đất số 375B, tờ bản đồ số 05 cho ông Nguyễn Trọng Đ, đã được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai, chi nhánh thành phố P chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho ông Phan Huy G ngày 13/12/2022:

[2.1.1] Hồ sơ vụ án thể hiện thửa đất số 375B, tờ bản đồ số 05, diện tích 771m² tại tổ 1, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai (*nay là tổ dân phố 1, phường A, tỉnh Gia Lai*) là đất có nguồn gốc do ông Nguyễn Trọng Đ được cơ quan có thẩm quyền xét duyệt cấp đất làm vườn từ năm 1987. Ngày 16/8/2000, ông Đ

được Ủy ban nhân dân thành phố P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 389117.

[2.1.2] Trong khi đó, năm 2006 ông Y Y và bà H mới làm đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 375, tờ bản đồ số 05, với nguồn gốc kê khai không rõ ràng, ông bà trình bày đất do cha mẹ ông bà để lại và sử dụng từ trước nhưng không có giấy tờ gì chứng minh. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 30/5/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai (*bút lục số 95*) thể hiện ông Y Y, bà H biết việc đất do ông bà sử dụng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho ông Nguyễn Trọng Đ để trông cà phê nhưng ông bà không thực hiện quyền khiếu nại, khởi kiện, cũng không có ý kiến phản đối hay đề nghị thu hồi Giấy chứng nhận của ông Đ, đồng thời năm 2006 vẫn nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này.

[2.1.3] Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 23/4/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai thể hiện đất của ông Nguyễn Trọng Đ chuyển nhượng cho ông Phan Huy G chồng lần lên phần diện tích đất của ông Y Y, bà H chuyển nhượng cho ông Lê Văn M, bà Lý Thị Lệ H là 771 m².

[2.1.4] Như vậy, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Trọng Đ chưa bị thu hồi hay hủy bỏ mà Ủy ban nhân dân thành phố P tiếp tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 115681 ngày 20/10/2006 cho ông Y Y, bà H trên phần diện tích đã được cấp Giấy chứng nhận từ năm 2000 cho ông Nguyễn Trọng Đ là không đúng quy định tại Điều 123 của Luật Đất đai năm 2003 và khoản 2 Điều 135 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai. Cơ quan có thẩm quyền đã không thực hiện trách nhiệm kiểm tra, rà soát, đối chiếu hồ sơ địa chính và xác minh thực tế sử dụng đất trước khi cấp giấy, dẫn đến việc cấp trùng Giấy chứng nhận, gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của người sử dụng đất hợp pháp.

[2.1.5] Thấy rằng, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Y Y, bà H là không đúng nên việc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân thành phố P chỉnh lý biên động, chuyển nhượng đất cho ông Lê Văn M và bà Lý Thị Lệ H vào năm 2006 cũng không đúng quy định.

[2.1.6] Mặc dù, yêu cầu của ông Phan Huy G hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 115681 ngày 20/10/2006 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp cho ông Y Y, bà H (đã được chỉnh lý cho ông M, bà H) đối với phần diện tích 771m² chồng lấn lên thửa đất số 375B, tờ bản đồ số 05, đã được cấp Giấy chứng nhận số R 389117 ngày 16/8/2000 cho ông Nguyễn Trọng Đ. Tuy nhiên, vì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này chỉ cấp chung cho một thửa đất số 375, tờ bản đồ số 05 nên không thể hủy một phần mà cần thiết phải hủy toàn bộ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hướng dẫn tại điểm 1 mục IV Công văn

196/TANDTC-PC ngày 03/10/2023 của Tòa án nhân dân tối cao “*v/v thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc trong công tác xét xử*”.

[2.2] Xét yêu cầu của ông Phan Huy G về việc buộc Ủy ban nhân dân thành phố P thực hiện chỉnh lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 115681 ngày 20/10/2006 đã cấp cho ông Y Y, bà H (hiện đã chuyển nhượng cho ông Lê Văn M và bà Lý Thị Lệ H):

[2.2.1] Như đã nhận định tại mục [2.1] thì Hội đồng xét xử xét thấy cần phải hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 115681 ngày 20/10/2006 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp cho ông Y Y, bà H (đã được chỉnh lý cho ông M, bà H), nên không thể thực hiện được việc chỉnh lý trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này.

[2.2.2] Mặt khác, trong trường hợp đang có tranh chấp đất giữa các chủ thể đều đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là bà Lý Thị Lệ H và ông Phan Huy G thì việc xác định chủ sử dụng đất hợp pháp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Cơ quan quản lý nhà nước về đất đai không có thẩm quyền chỉnh lý Giấy chứng nhận trong trường hợp các bên có tranh chấp hoặc có dấu hiệu chồng lấn về quyền nếu chưa có bản án hoặc quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án. Nếu ông G hay bà H cho rằng quyền sử dụng đất của mình bị xâm phạm thì có quyền khởi kiện vụ án dân sự về tranh chấp quyền sử dụng đất để được Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Sau khi giải quyết xong tranh chấp về đất đai thì ông G và bà H có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo luật định.

[2.2.2] Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai cũng đã giải thích cho bà H về việc nếu không đồng ý với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp cho ông Nguyễn Trọng Đ và chỉnh lý biên động chuyển nhượng cho ông Phan Huy G của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai, chi nhánh thành phố P thì có quyền khởi kiện yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án xem xét hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này, nhưng bà H và người đại diện theo ủy quyền của bà không có yêu cầu độc lập và họ cho rằng đây là tranh chấp đất đai nên cần giải quyết về dân sự trước. Do đó, Tòa án không xem xét đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Trọng Đ (được chỉnh lý biên động cho ông Phan Huy G).

[2.2.3] Mặc dù Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 389117 cấp ngày 16/8/2000 cho ông Nguyễn Trọng Đ có trước về mặt thời gian, nhưng theo lời khai của ông Y Y, bà H và của ông Nguyễn Trọng Đ thì vào thời điểm ông Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2000 thì ông Đ không trực tiếp

sử dụng đất, để đất bỏ hoang trong một thời gian dài. Sau đó, vợ chồng ông Y Y, bà H đã quản lý, canh tác phần đất này, trồng cây cà phê trên đất và đến năm 2006 thì được Ủy ban nhân dân thành phố P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; ông Đ không quản lý đất nên cũng không biết đến việc ông Y Y, bà H sử dụng đất. Sau đó ông Y Y, bà H tiếp tục chuyển nhượng đất cho ông M, bà H. Ông M, bà H tiếp tục sử dụng đất, cho hàng xóm là ông H mượn để trồng cây cho đến khi đi đăng ký thừa kế thì phát sinh việc tranh chấp với ông Phan Huy G.

[2.2.4] Ông Nguyễn Trọng Đ không trực tiếp sử dụng đất sau khi được cấp giấy và đã chuyển nhượng lại cho ông G vào năm 2022. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng, phần đất này đã được người khác sử dụng ổn định thực tế hơn 15 năm và cũng được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc ông G tiếp tục đề nghị chỉnh lý để bảo đảm quyền lợi theo Giấy chứng nhận của ông Đ là không phù hợp với tình trạng sử dụng đất thực tế, cũng như không đủ điều kiện pháp lý để thực hiện chỉnh lý biến động theo quy định của Luật Đất đai năm 2013.

[2.2.5] Bên cạnh đó, căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 105 của Luật Đất đai năm 2013 và khoản 5 Điều 1 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật đất đai, khoản 2 Điều 136 của Luật Đất đai năm 2024, việc người khởi kiện yêu cầu Ủy ban nhân dân thành phố P thực hiện chỉnh lý biến động là không đúng thẩm quyền mà đây thuộc thẩm quyền của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

[2.3] Từ những phân tích tại mục [2.1] và [2.2] nêu trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm thấy rằng: Việc Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai đã xét xử sơ thẩm và quyết định: **(1)** chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phan Huy G về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 115681 do Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai cấp ngày 20/10/2006 cho ông Y Y, bà H, đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân thành phố P chỉnh lý biến động cho bà Lý Thị Lệ H và ông Lê Văn M ngày 21/6/2008; **(2)** Bác yêu cầu khởi kiện của ông Phan Huy G về việc buộc Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai phải chỉnh lý lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 115681 cấp ngày 20/6/2006 cho ông Y Y, bà H, đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân thành phố P chỉnh lý biến động cho bà Lý Thị Lệ H và ông Lê Văn M ngày 21/6/2008, phần diện tích đất cấp chồng lấn 771m² đất lên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 389117 cấp ngày 16/8/2000 cho ông Nguyễn Trọng Đ, đã được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai, chi nhánh thành phố P chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho ông Phan Huy G ngày 13/12/2022 là có căn cứ, đúng pháp luật. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lý Thị Lệ H kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm nhưng không cung cấp được các tài liệu, chứng cứ nào mới, khác nên không có căn cứ để chấp nhận.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Lý Thị Lệ H phải chịu án phí hành chính phúc thẩm theo quy định và được trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà H đã nộp tại Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

1. Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật Tổ tụng hành chính.

Bác kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lý Thị Lệ H và giữ nguyên Quyết định của Bản án hành chính sơ thẩm số 09/2025/HC-ST ngày 15 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

2. Về án phí phúc thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 34 Nghị quyết số 326/NQ-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.

Bà Lý Thị Lệ H phải chịu 300.000đ án phí hành chính phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm bà H đã nộp theo Biên lai số 0002181 ngày 10/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- Viện CT&KSXXPT tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Gia Lai;
- VKSND tỉnh Gia Lai;
- THADS tỉnh Gia Lai;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, P.HCTP, LT.

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

Lê Văn Thường