

**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: 72/2025/HC-PT

Ngày: 20-8-2025

V/v: “*kiếu kiện quyết định 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**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Phạm Tồn.**

Các Thẩm phán: Ông **Đặng Kim Nhân.**

Ông **Đinh Phước Hoà.**

- Thư ký phiên tòa: bà Phạm Thị Thu Ba – Thẩm tra viên 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:** bà Bùi Ngô Ý Nhi - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 8 năm 2025, 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 46/2025/TLPT-HC ngày 11 tháng 7 năm 2025 về “*kiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*”. Do Bản án hành chính sơ thẩm số 10/2025/HC-ST ngày 31/3/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 322A/2025/QĐ-PT ngày 06 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Bà **Lưu Thị C**; địa chỉ: **Xóm A, thôn B, xã D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa (nay là xóm A, thôn B, xã D, tỉnh Khánh Hòa).** Vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông **Hồ Ngọc N1**; địa chỉ: **Số A Đ, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (nay là A Đ, phường N, tỉnh Khánh Hòa).** Có mặt.

- Người bị kiện:

1. **Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh K**; địa chỉ: **Số A H, phường L, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (nay là Số A H, phường N, tỉnh Khánh Hòa).** Vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: ông **Nguyễn Bình N2** – Chức vụ: Giám đốc chi nhánh **Văn phòng Đ** và ông **Nguyễn Tiến D** – Nhân viên chi nhánh **Văn phòng Đ**; địa chỉ: **Số A L, xã D, tỉnh Khánh Hòa.** Vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Khánh Hoà (Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng là UBND xã D, tỉnh Khánh Hòa); địa chỉ: Số A L, thị trấn D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa (nay là Số A L, xã D, tỉnh Khánh Hòa). Vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Phạm Văn P; địa chỉ: Xóm A, thôn B, xã D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa (nay là xóm A, thôn B, xã D, tỉnh Khánh Hòa). Vắng mặt.

2. Ông Bùi Thế H; địa chỉ: Xóm A, thôn B, xã D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa (nay là xóm A, thôn B, xã D, tỉnh Khánh Hòa). Vắng mặt.

3. Ông Huỳnh Văn T; địa chỉ: Số D H, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (nay là Số D H, phường N, tỉnh Khánh Hòa). Vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Trần Anh H1; địa chỉ: Tòa nhà E (tầng 2) Nguyễn Văn G, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Tòa nhà E (tầng 2) Nguyễn Văn G, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh). Có mặt.

4. Bà Nguyễn Thị L; địa chỉ: Xóm A, thôn B, xã D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa (nay là xóm A, thôn B, xã D, tỉnh Khánh Hòa). Vắng mặt.

5. Ông Phạm Văn K; địa chỉ: Xóm A, thôn B, xã D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa (nay là xóm A, thôn B, xã D, tỉnh Khánh Hòa). Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại đơn khởi kiện ngày 25/10/2022, đơn khởi kiện bổ sung ngày 24/4/2023 và quá trình tố tụng, người khởi kiện, người đại diện theo uỷ quyền của người khởi kiện trình bày:

Năm 1978, bà Lưu Thị C vào điểm kinh tế mới Đ (Nay là xã D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa) khai hoang và sử dụng thửa đất giáp bờ sông Cái thuộc xóm A, thôn B, xã D để trồng cây bạch đàn. Hiện nay, bà C vẫn đang quản lý, sử dụng và canh tác trên thửa đất và không ai tranh chấp.

Đầu tháng 10/2020, bà C đi làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất tại UBND xã D, thì phát hiện thửa đất do bà khai hoang, quản lý và sử dụng đã được đo gộp vào thửa đất số 23 tờ bản đồ số 49 tại địa chỉ xóm A, thôn B, xã D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa (Sau đây viết tắt là thửa đất số 23) và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI625158, số vào sổ: CH04362 do UBND huyện D cấp ngày 13/6/2017 mang tên ông Phạm Văn P (Sau đây viết tắt là GCNQSDĐ số CH04362). Ngày 02/11/2020, bà C có làm đơn đề nghị UBND xã D giải quyết về phần đất soi thuộc xóm A, thôn B, xã D hiện do bà quản lý và sử dụng tại sao lại cấp cho ông P. Tại buổi làm việc ngày 24/11/2020, bà C mới biết ông Phạm Văn P đã được UBND huyện D cấp GCNQSDĐ số CH04362 đối với thửa đất số 23 bao gồm luôn phần đất mà hiện bà C đang quản lý và sử dụng trên thực tế.

Ngày 18/5/2018, ông P chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thửa đất số 23 cho ông Bùi Thế H và ông H đã được UBND huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN606555, số vào sổ cấp GCN CH05399 CHO 5399 ngày 24/7/2018 (Sau đây viết tắt là GCNQSDĐ số CH05399).

Ngày 22/05/2020, ông **Bùi Thế H** chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thửa đất số 23 cho ông **Huỳnh Văn T** và ông **T** được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CV549798, số vào sổ cấp GCN CS00917 ngày 17/6/2020 (Sau đây viết tắt là GCNQSDĐ số CS00917). Tại buổi làm việc ngày 24/11/2020, ông **T** và bà **C** đã thống nhất ranh giới đất của hai bên ngoài thực địa (Hiện ranh giới đất của hai bên đã rào ổn định). Ông **T** đồng ý giao GCNQSDĐ cho **UBND xã D** để hướng dẫn bà đi làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất của bà theo đúng hiện trạng trên thực tế.

Tuy nhiên, đến ngày 31/05/2021, **UBND xã D** có Tờ trình số 302/TTr-UBND về việc cấp GCNQSDĐ cho bà **C** theo thực tế (Sau đây viết tắt là Tờ trình số 302/TTr-UBND) thì ông **T** không đồng ý với diện tích đất cấp chồng lần là 568,9m², ông chỉ chấp nhận diện tích chồng lần là 265m².

Ngày 31/5/2022, **UBND xã D** đã tổ chức hòa giải tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà **C** với ông **T**. Kết quả hòa giải không thành.

Việc **UBND huyện D** cấp chồng lần đất của bà **C** cho ông **P** làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà **C**. Do đó, bà **C** yêu cầu hủy GCNQSDĐ số CH04362, GCNQSDĐ số CH05399 và GCNQSDĐ số CS00917 và yêu cầu người bị kiện hoàn trả lại chi phí tố tụng cho bà **C**.

* *Tại văn bản số 2240/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 16/5/2024, người bị kiện Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K trình bày:*

- Về yêu cầu hủy GCNQSDĐ số CS00917 do **Sở T** cấp cho ông **Huỳnh Văn T**:

Ngày 13/6/2017, **UBND huyện D** cấp GCNQSDĐ số CH04362 đối với thửa đất số 23, diện tích: 3803,2m², mục đích sử dụng là đất trồng cây hàng năm khác, thời hạn sử dụng đến ngày 01/7/2064 cho hộ ông **Phạm Văn P**. Ngày 18/5/2018, hộ ông **P** chuyển nhượng quyền sử dụng cho ông **Bùi Thế H** được **UBND xã D** chứng thực ngày 18/5/2018 và được **UBND huyện D** GCNQSDĐ số CH05399 cho ông **H**. Ngày 22/5/2020, ông **H** và bà **Nguyễn Thị Thúy H2** chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông **Huỳnh Văn T** được **Văn phòng C1** chứng nhận ngày 22/5/2020. Sau khi ông **T** hoàn thành nghĩa vụ tài chính, ngày 17/6/2020 **Sở T** cấp GCNQSDĐ số CS00917 cho ông **Huỳnh Văn T**.

Căn cứ khoản 1 Điều 179 và Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 17 thông tư 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014, **Sở T** giải quyết hồ sơ và cấp GCNQSDĐ số CS00917 cho ông **Huỳnh Văn T** ngày 17/6/2020 là đúng quy định của pháp luật.

Theo xác minh của **UBND xã D** tại Tờ trình số: 302/TTr-UBND ngày 31/5/2021 và Tờ trình số: 551/TTr-UBND ngày 04/10/2021, thửa đất số 23 đang có sự chồng lấn ranh giới trên GCNQSDĐ, việc thu hồi GCNQSDĐ thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân được quy định tại điểm 5 khoản 26 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ.

* *Tại văn bản 2628/UBND ngày 21/5/2024, người bị kiện Ủy ban nhân dân huyện D trình bày:*

1. Quá trình biến động thửa đất số 23 tờ bản đồ 49 tại **xã D**:

Ông **Phạm Văn P** đăng ký cấp GCNQSDĐ ngày 23/6/2015, **UBND xã D** xác nhận: Đất tự khai hoang năm 1992, đúng hiện trạng sử dụng, hiện không tranh chấp và được **UBND huyện** cấp GCNQSDĐ số CH04362 đối với thửa đất số 23 cho hộ ông **Phạm Văn P**.

Ngày 18/5/2018, hộ ông **Phạm Văn P** chuyển nhượng quyền sử dụng cho ông **Bùi Thế H** được **UBND xã D** chứng thực ngày 18/5/2018 và được **UBND huyện D** cấp GCNQSDĐ số CH05399 cho ông **H**.

Ngày 22/5/2020, ông **Bùi Thế H** và bà **Nguyễn Thị Thúy H2** chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông **Huỳnh Văn T** được **Văn phòng C1** chứng nhận ngày 22/5/2020. Sau khi ông **T** hoàn thành nghĩa vụ tài chính, ngày 17/6/2020 **Sở T** cấp GCNQSDĐ số CS00917 cho ông **Huỳnh Văn T**.

UBND xã D có Tờ trình số: 302/TTr-UBND về việc thửa đất số 23, tờ bản đồ 49 có phần diện tích 568,9m² là đất của bà **C** hiện đang sử dụng bị đo gộp vào thửa đất 23 và cấp GCNQSDĐ cho ông **Phạm Văn P** (sau đó ông **Phạm Văn P** chuyển nhượng cho ông **Bùi Thế H** và bà **Nguyễn Thị Thúy H2** tiếp tục chuyển nhượng cho ông **Huỳnh Văn T**). Ngày 04/10/2021, **UBND xã D** có Tờ trình số 551/TTr-UBND về việc cấp chồng lần ranh giới trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00917, hiện nay chủ sử dụng là ông **Huỳnh Văn T**.

2. Ý kiến đối với nội dung khởi kiện:

UBND huyện D đã giải quyết hồ sơ và cấp GCNQSDĐ số: CH05399 cho ông **Bùi Thế H** và GCNQSDĐ số CH04362 cho hộ ông **Phạm Văn P** là đúng quy định của pháp luật.

Theo xác minh của **UBND xã D** tại Tờ trình số: 302/TTr- UBND và Tờ trình số: 551/TTr-UBND, thửa đất số 23 đang có sự chồng lấn ranh giới trên GCNQSDĐ. Việc thu hồi GCNQSDĐ được thực hiện theo quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân được quy định tại điểm 5 khoản 26 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa giải quyết theo quy định.

** Tại các văn bản trình bày ý kiến và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Huỳnh Văn T** và người đại diện theo ủy quyền ông **Trần Anh H1** trình bày:*

Ông **Huỳnh Văn T** là người sử dụng đất hợp pháp đối với thửa đất số 23 theo GCNQSDĐ số CS00917. Về nguồn gốc đất: ngày 13/6/2017, hộ ông **Phạm Văn P** được **UBND huyện D** cấp GCNQSDĐ số CH04362 đối với thửa đất số 23, nguồn gốc sử dụng do khai hoang.

Ngày 18/5/2018, hộ ông **Phạm Văn P** chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông **Bùi Thế H** theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/5/2018 do **UBND xã D** chứng thực, số chứng thực 73/2018, quyền số 01/TP/CC-SCT- HĐCN. Diện tích chuyển nhượng: 3.803,2m². Ngày 24/7/2018, ông **H** được **UBND huyện D** cấp GCNQSDĐ số CH05399 đối với thửa đất số 23.

Ngày 22/5/2020, ông **Bùi Thế H** cùng vợ là bà **Nguyễn Thị Thúy H2** chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông **Huỳnh Văn T** theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập tại **Văn phòng C1**, tỉnh Khánh Hòa, số công chứng

2240/2020, quyền số 01TP/CC-SCC-HĐGD. Diện tích chuyển nhượng: 3.803,2m². Ngày 17/6/2020, ông Huỳnh Văn T được Sở T cấp GCNQSDĐ số CS00917 đối với thửa đất số 23, diện tích 3.803.2m² đúng với diện tích mà hộ ông Phạm Văn P là người đăng ký kê khai cấp GCNQSDĐ lần đầu.

Như vậy, căn cứ các quy định tại khoản 2 Điều 106, khoản 1 Điều 179 và Điều 188 Luật Đất đai năm 2013, việc ông Huỳnh Văn T nhận chuyển nhượng và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp GCNQSDĐ cho ông T đối với diện tích 3.803,2m² là hoàn toàn đúng trình tự, đúng quy định nên không có cơ sở hủy GCNQSDĐ của ông Huỳnh Văn T. Do đó, việc kiện của bà Lưu Thị C là không có căn cứ.

Bà C biết ông T được cấp GCNQSDĐ năm 2020, đến năm 2022 mới làm đơn khởi kiện là hết thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 116 Luật tố tụng hành chính; đồng thời, bản chất vụ án là việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà C và ông T nên đề giải quyết triệt để vụ án, yêu cầu Tòa án đình chỉ việc giải quyết vụ án.

** Tại các bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan các ông/bà Phạm Văn P, Phạm Văn K, Nguyễn Thị L trình bày:*

Thửa đất số 23 do gia đình ông bà khai hoang năm 1992 và đã cấp GCNQSDĐ số CH04362. Năm 2018, gia đình ông bà chuyển nhượng thửa đất số 23 cho ông Bùi Thế H và ông Phạm Văn P có tiến hành chỉ ranh giới hiện trạng thực tế cho ông H biết. Năm 2000, ông H chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho ông Huỳnh Văn T. Lúc này ông T có nhờ ông P chỉ lại ranh giới hiện trạng thửa đất cho ông T để xây rào. Ông P đã chỉ ranh giới giữa thửa đất số 23 với thửa đất của bà Lưu Thị C cho ông T để ông T xây móng đá, trồng trụ bê tông, rào lưới B40. Trước đây, trong quá trình canh tác, sử dụng giữa gia đình ông bà và hộ bà C không có tranh chấp về ranh giới.

Gia đình ông bà đã chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho ông H việc các bên có tranh chấp về ranh giới đất không còn liên quan đến gia đình ông, bà. Ông bà xác định ranh giới đất của bà Lưu Thị C với thửa đất mà ông bà đã bán cho ông H là ranh giới giữa hai bên từ trước đến nay.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Bùi Thế H đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt, không cung cấp lời khai.*

- Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 10/2025/HC-ST ngày 31/3/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa đã quyết định:

- Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 193; khoản 1 Điều 30; Điều 116, Điều 158 và khoản 1 Điều 348 Luật tố tụng hành chính năm 2015;

- Căn cứ điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013.

- Căn cứ khoản 4 Điều 21 Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ;

- Căn cứ 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 của bà **Lưu Thị C** về yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau:

1.1. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI625158, sổ vào sổ: CH04362 do **UBND huyện D** cấp ngày 13/6/2017 mang tên ông **Phạm Văn P**.

1.2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN606555, sổ vào sổ cấp GCN: CH05399 do **UBND huyện D** cấp ngày ngày 24/7/2018 mang tên ông **Bùi Thế H**.

1.3. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CV549798, sổ vào sổ cấp GCN: CS00917 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K** (Nay là **Sở Nông nghiệp & Môi trường tỉnh K**) cấp ngày 17/6/2020 mang tên ông **Huỳnh Văn T**.

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

- Ngày 08/4/2025, người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông **Trần Anh H1** kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

* *Tại phiên tòa phúc thẩm:*

- Người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có kháng cáo ông **Trần Anh H1** thay đổi nội dung kháng cáo rút lại phần yêu cầu xem xét thời hiệu khởi kiện, giữ nguyên các nội dung kháng cáo còn lại. Đề nghị HĐXX sửa Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hoà.

- Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng phát biểu ý kiến về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có kháng cáo của ông **Trần Anh H1**. Giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hoà.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày, tranh luận của các bên đương sự, ý kiến phát biểu của Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Tại phiên tòa người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có kháng cáo ông **Trần Anh H1** rút lại nội dung kháng cáo đối với yêu cầu xem xét thời hiệu khởi kiện vụ án nên nội dung kháng cáo này Hội đồng xét xử không xem xét.

[2]. Đối với các nội dung kháng cáo còn lại của người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Trần Anh H1**, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1]. Về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp:

Thửa đất số 23, tờ bản đồ 49 tại địa chỉ **xóm A, thôn B, xã D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa** do gia đình ông **P** khai hoang năm 1992 và đã được **UBND huyện D** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sổ vào sổ CH04362 ngày 13/6/2017. Năm

2018, ông P chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho ông Bùi Thế H. Năm 2020, ông H chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho ông Huỳnh Văn T và ông T đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV549798 ngày 17/6/2020 đối với thửa đất số 23, tờ bản đồ 49, diện tích 3803,2m².

[2.2]. Về ranh giới và quá trình sử dụng đất:

Quá trình giải quyết vụ án ông P trình bày: khi chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho ông H, ông P đã chỉ ranh giới và hiện trạng đất thực tế cho ông H biết, sau này khi chuyển lại cho ông T, ông H đã nhờ ông P chỉ lại ranh giới đất với bà Lưu Thị Chánh. Ranh giới của thửa đất nêu trên là ranh giới của hai bên từ lâu nay. Quá trình canh tác, sử dụng các bên không xảy ra tranh chấp. Sau khi nhận chuyển nhượng ông T đã tiến hành xây móng đá, trồng trụ bê tông và rào lưới B40 theo ranh giới ông P đã chỉ dẫn. Như vậy, thực tế quá trình sử dụng đất các bên không có tranh chấp về ranh giới và trình bày của ông P là phù hợp với thực tế xem xét, thẩm định tại chỗ cũng như nội dung biên bản kiểm tra hiện trạng ranh giới sử dụng đất ngày 24/11/2020.

[2.3]. Về diện tích đất được cấp đối với thửa đất số 23, tờ bản đồ 49 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 26/7/2024 do Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa phối hợp UBND xã D và Công ty Đ1 thực hiện theo sự chỉ dẫn của các đương sự thể hiện:

“Tại vị trí tranh chấp giữa thửa đất số 23, tờ bản đồ số 49 với thửa đất của bà Lưu Thị C có hiện trạng là nhà cấp 4 trên phần đất chồng lấn.

Giữa thửa đất số 23, tờ bản đồ số 49 với thửa đất của bà Lưu Thị C có móng đã chẻ, cao khoảng 0,5m, trụ bê tông cốt thép, rào lưới B40.

Vị trí chồng lấn nằm hoàn toàn trong thửa đất số 23, tờ bản đồ 49 bộ bản đồ địa chính xã D, tọa lạc tại thôn B, xã D, huyện D”.

Bản trích đo địa chính thửa đất ngày 31/7/2024 thể hiện: “Thửa đất số 23, tờ bản đồ số 49 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Văn T có diện tích 3803,2m², trong đó trên thực tế ông Huỳnh Văn T đang quản lý và sử dụng diện tích 3237,1m² (phần A + C), phần bà C đang quản lý sử dụng mà đã cấp Giấy chứng nhận cho ông T là 505,2m² (phần B). Trên phần đất 505,2m² chồng lấn có tài sản là nhà cấp 4 của bà C”.

- Tại Tờ trình số 302/TTr-UBND ngày 31/5/2021 và Tờ trình số 551/TTr-UBND ngày 04/10/2021 UBND xã D xác nhận: “Thửa đất số 23, tờ bản đồ 49, diện tích 3803,2m² đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông Huỳnh Văn T, số vào sổ CS00917 cấp ngày 17/06/2020, trong thửa đất này có phần diện tích đất bị cấp chồng lấn với phần diện tích đất mà bà Lưu Thị C thực tế đang quản lý, sử dụng (diện tích ước khoảng 265m²)”.

Như vậy, quá trình thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất UBND huyện D chưa thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của pháp luật, chưa kiểm tra hiện trạng sử dụng đất trên thực địa dẫn đến cấp sai diện tích đất

khi cấp GCNQSDĐ số CH04362 đối với thửa đất số 23 cho hộ ông **Phạm Văn P.** Sau đó, ông **Bùi Thế H.**, ông **Huỳnh Văn T.** đăng ký biến động sang tên, cấp GCNQSDĐ không đúng diện tích đất sử dụng trên thực tế, chồng lấn lên phần diện tích đất của bà **Lưu Thị C.** đang quản lý, sử dụng là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà **Lưu Thị Chách.** 1 Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà **Lưu Thị C.** là có căn cứ và đúng quy định pháp luật.

Tuy nhiên, phần diện tích đất ông **T.** chồng lấn với phần diện tích đất mà bà **C.** đang thực tế quản lý, sử dụng theo bản trích đo địa chính thửa đất ngày 31/7/2024 là 505,2m² (phần B). HĐXX xét thấy không cần thiết phải huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông **Huỳnh Văn T.** Kiến nghị với cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với diện tích đất thực tế ông **T.** đang quản lý, sử dụng.

[4]. Từ những phân tích trên, HĐXX chấp nhận một phần kháng cáo của người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Trần Anh H1.** Việc điều chỉnh sửa một phần bản án sơ thẩm cho đúng, không ảnh hưởng đến nội dung, không phải lỗi của Toà cấp sơ thẩm. Ông **Huỳnh Văn T.** được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng để điều chỉnh lại diện tích chồng lấn cho đúng với diện tích đất thực tế đang sử dụng.

[4] Về án phí hành chính phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận nên ông **Huỳnh Văn T.** không phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 241 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015;

Chấp nhận kháng cáo của của người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Trần Anh H1.** Sửa một phần Bản án hành chính sơ thẩm số 10/2025/HC-ST ngày 31/3/2025 của Toà án nhân dân tỉnh Khánh Hoà.

- Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 193; khoản 1 Điều 30; Điều 116, Điều 158 và khoản 1 Điều 348 Luật tổ tụng hành chính năm 2015;

- Căn cứ điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013.

- Căn cứ khoản 4 Điều 21 Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ;

- Căn cứ 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 của bà **Lưu Thị C.** về yêu cầu huỷ các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau:

1.1. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI625158, số vào sổ: CH04362 do **UBND huyện D** cấp ngày 13/6/2017 mang tên ông **Phạm Văn P.**

1.2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN606555, sổ vào sổ cấp GCN: CH05399 do UBND huyện D cấp ngày ngày 24/7/2018 mang tên ông Bùi Thế H.

1.3. Kiến nghị Sở Nông nghiệp & Môi trường tỉnh K điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV549798 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K (Nay là Sở Nông nghiệp & Môi trường tỉnh K) cấp ngày 17/6/2020 mang tên ông Huỳnh Văn T cho đúng diện tích đất thực tế đang sử dụng. (Kèm theo Bản án là sơ đồ bản trích đo địa chính thửa đất ngày 31/7/2024 thể hiện: “Thửa đất số 23, tờ bản đồ số 49 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Văn T có diện tích 3803,2m², trong đó trên thực tế ông Huỳnh Văn T đang quản lý và sử dụng diện tích 3237,1m² (phần A + C), phần bà C đang quản lý sử dụng mà đã cấp Giấy chứng nhận cho ông T là 505,2m² (phần B). Trên phần đất 505,2m² chồng lấn có tài sản là nhà cấp 4 của bà C”).

2. Về án phí hành chính phúc thẩm: Ông Huỳnh Văn T không phải chịu tiền án phí hành chính phúc thẩm.

3. Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.
đất ngày 24/11/2020.

[2.3]. Về diện tích đất được cấp đối với thửa đất số 23, tờ bản đồ 49 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 26/7/2024 do Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa phối hợp UBND xã Diên Đồng và Công ty địa chính thực hiện theo sự chỉ dẫn của các đương sự thể hiện:

“Tại vị trí tranh chấp giữa thửa đất số 23, tờ bản đồ số 49 với thửa đất của bà Lưu Thị Chách có hiện trạng là nhà cấp 4 trên phần đất chồng lấn.

Giữa thửa đất số 23, tờ bản đồ số 49 với thửa đất của bà Lưu Thị Chách có móng đã chẻ, cao khoảng 0,5m, trụ bê tông cốt thép, rào lưới B40.

Vị trí chồng lấn nằm hoàn toàn trong thửa đất số 23, tờ bản đồ 49 bộ bản đồ địa chính xã Diên Đồng, tọa lạc tại thôn 2, xã Diên Đồng, huyện Diên Khánh”.

Bản trích đo địa chính thửa đất ngày 31/7/2024 thể hiện: “Thửa đất số 23, tờ bản đồ số 49 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Văn Thành có diện tích 3803,2m², trong đó trên thực tế ông Huỳnh Văn Thành đang quản lý và sử dụng diện tích 3237,1m² (phần A + C), phần bà Chách đang quản lý sử dụng mà đã cấp Giấy chứng nhận cho ông Thành là 505,2m² (phần B). Trên phần đất 505,2m² chồng lấn có tài sản là nhà cấp 4 của bà Chách”.

- Tại Tờ trình số 302/TTr-UBND ngày 31/5/2021 và Tờ trình số 551/TTr-UBND ngày 04/10/2021 UBND xã Diên Đồng đều xác nhận: “Thửa đất số 23, tờ bản đồ 49, diện tích 3803,2m² đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông Huỳnh Văn Thành, sổ vào sổ CS00917 cấp ngày 17/06/2020, trong thửa đất này có phần diện tích đất bị cấp

chồng lẫn với phần diện tích đất mà bà Lưu Thị Chách thực tế đang quản lý, sử dụng (diện tích ước khoảng 265m²)”.

Như vậy, quá trình thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất UBND huyện Diên Khánh chưa thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của pháp luật, chưa kiểm tra hiện trạng sử dụng đất trên thực địa dẫn đến cấp sai diện tích đất khi cấp GCNQSDĐ số CH04362 đối với thửa đất số 23 cho hộ ông Phạm Văn Phương. Sau đó, ông Bùi Thế Hưng, ông Huỳnh Văn Thành đăng ký biến động sang tên, cấp GCNQSDĐ không đúng diện tích đất sử dụng trên thực tế, chồng lấn lên phần diện tích đất của bà Lưu Thị Chách đang quản lý, sử dụng là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Lưu Thị Chách. Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lưu Thị Chách là có căn cứ và đúng quy định pháp luật.

Tuy nhiên, phần diện tích đất ông Thành chồng lấn với phần diện tích đất mà bà Chách đang thực tế quản lý, sử dụng theo bản trích đo địa chính thửa đất ngày 31/7/2024 là 505,2m² (phần B). HĐXX xét thấy không cần thiết phải hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Huỳnh Văn Thành. Kiến nghị với cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với diện tích đất thực tế ông Thành đang quản lý, sử dụng.

[4]. Từ những phân tích trên, HĐXX chấp nhận một phần kháng cáo của người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Anh Hào. Việc điều chỉnh sửa một phần bản án sơ thẩm cho đúng, không ảnh hưởng đến nội dung, không phải lỗi của Toà cấp sơ thẩm. Ông Huỳnh Văn Thành được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng để điều chỉnh lại diện tích chồng lấn cho đúng với diện tích đất thực tế đang sử dụng.

[4] Về án phí hành chính phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận nên ông Huỳnh Văn Thành không phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 241 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015;

Chấp nhận kháng cáo của của người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Anh Hào. Sửa một phần Bản án hành chính sơ thẩm số 10/2025/HC-ST ngày 31/3/2025 của Toà án nhân dân tỉnh Khánh Hoà.

- Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 193; khoản 1 Điều 30; Điều 116, Điều 158 và khoản 1 Điều 348 Luật tổ tụng hành chính năm 2015;

- Căn cứ điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013.

- Căn cứ khoản 4 Điều 21 Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ;

- Căn cứ 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 của bà Lưu Thị Chách về yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau:

1.1. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI625158, sổ vào sổ: CH04362 do UBND huyện Diên Khánh cấp ngày 13/6/2017 mang tên ông Phạm Văn Phương.

1.2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN606555, sổ vào sổ cấp GCN: CH05399 do UBND huyện Diên Khánh cấp ngày ngày 24/7/2018 mang tên ông Bùi Thế Hưng.

1.3. Kiến nghị Sở Nông nghiệp & Môi trường tỉnh Khánh Hòa điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV549798 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa (Nay là Sở Nông nghiệp & Môi trường tỉnh Khánh Hòa) cấp ngày 17/6/2020 mang tên ông Huỳnh Văn Thành cho đúng diện tích đất thực tế đang sử dụng. (Kèm theo Bản án là sơ đồ bản trích đo địa chính thửa đất ngày 31/7/2024 thể hiện: “Thửa đất số 23, tờ bản đồ số 49 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Văn Thành có diện tích 3803,2m², trong đó trên thực tế ông Huỳnh Văn Thành đang quản lý và sử dụng diện tích 3237,1m² (phần A + C), phần bà Chách đang quản lý sử dụng mà đã cấp Giấy chứng nhận cho ông Thành là 505,2m² (phần B). Trên phần đất 505,2m² chồng lấn có tài sản là nhà cấp 4 của bà Chách”).

2. Về án phí hành chính phúc thẩm: Ông Huỳnh Văn Thành không phải chịu tiền án phí hành chính phúc thẩm.

3. Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện công tố và KSXXPT tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Khánh Hòa;
- THADS tỉnh Khánh Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu: VT; hồ sơ vụ án.

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

Phạm Tồn