

**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: **189/2025/HC-PT**

Ngày: 12/12/2025

V/v: “*Kiến 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 ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông **Trần Đức Kiên**

Các Thẩm phán: ông **Nguyễn Tấn Long**

ông **Phạm Tồn**

- Thư ký phiên tòa: bà **Đặng Ngọc Gia Linh**, Thư ký Tòa phúc thẩm Toà 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 12 tháng 12 năm 2025, tại Trụ sở, Tòa phúc thẩm Toà án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng mở phiên toà xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 301/2021/TLPT-HC ngày 21 tháng 10 năm 2021 về việc “*Kiến quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 40/2021/HC-ST ngày 15/9/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 25B/2025/QĐ-PT ngày 26 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: ông **Y Tông N1**; địa chỉ: **buôn J, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk** (nay là **Buôn Jung B, xã X, tỉnh Đắk Lắk**).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Y Tông N1: ông **Y A Tôn N2**; địa chỉ: **C N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk** (nay là **C N, phường T, tỉnh Đắk Lắk**); vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Y Tông N1: ông **Nguyễn Tiên T**, Luật sư **Văn phòng L**, thuộc **Đoàn luật sư tỉnh Đ**; địa chỉ: **C N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk** (nay là **C N, phường T, tỉnh Đắk Lắk**); vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

- **Người bị kiện:** Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ); địa chỉ: D P, phường B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Minh H, chức vụ: Giám đốc; vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người bị kiện: ông Võ Văn H1, chức vụ: Phó Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ; vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

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

1. Bà H Văn Na B1; địa chỉ: buôn J, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (nay là Buôn Jung B, xã E, tỉnh Đắk Lắk); vắng mặt.

2. Ông Võ Quốc D, bà Lê Thị X; địa chỉ: tổ dân phố C, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là phường T, tỉnh Đắk Lắk); đều vắng mặt.

3. Bà H Yan B2 và ông Y Sum N3; địa chỉ: buôn E, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay là buôn E, xã E, tỉnh Đắk Lắk); đều vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H Y Byă: ông Nguyễn Thanh T1; địa chỉ: thôn T, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (nay là thôn T, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng); vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. Ngân hàng Phát triển thành phố H – Chi nhánh Đ.

Người đại diện theo pháp luật: ông Phan Ngọc D1 – Giám đốc Chi nhánh.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Văn H2 – Chuyên viên.

Cùng địa chỉ: A T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là số A T, phường B, tỉnh Đắk Lắk); vắng mặt.

* *Người kháng cáo:* ông Nguyễn Thanh T1 là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H Yan B2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng, người khởi kiện trình bày:**

Vào năm 2012, ông Y Tông N1, bà H Văn Na B1 có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Võ Quốc D, bà Lê Thị X một lô đất có diện tích là 4.500m². Trong đó, diện tích 2.950m² đất đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H - 084509 do Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp cho ông Võ Quốc D ngày 26 tháng 6 năm 1996; còn lại diện tích đất khoảng 1.550m² chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lô đất tọa lạc tại buôn E, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, có tứ cận như sau: phía Đông giáp đất H'Toan Byă và bà H'Djăc N4; phía Tây giáp đường đất; phía Nam giáp Y Ngơn B3; phía Bắc giáp H'Ngôm Niê K.

Khi ông Y Tông N1, bà H Văn Na B1 nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông Võ Quốc D, bà Lê Thị X thì hai bên mới chỉ viết giấy tờ tay với nhau. Ông Y Tông N1, bà H Văn Na B1 đã thanh toán đầy đủ tiền nhận chuyển nhượng cho vợ

chồng ông D, bà X. Hai bên đã tiến hành bàn giao đất ngoài thực địa và gia đình ông Y Tông N1, bà H Văn Na B1 đã sử dụng, canh tác ổn định từ năm 2012 đến nay, không ai tranh chấp gì. Ban đầu trên đất chỉ có cây cà phê đã cho thu hoạch, sau đó thì gia đình ông Y Tông N1, bà H Văn Na B1 trồng xen canh cây tiêu.

Đến năm 2020 khi ông Y Tông N1, bà H Văn Na B1 tiến hành thủ tục để sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đăng ký cấp bổ sung giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với lô đất đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông D, bà X thì phát hiện ra toàn bộ lô đất của gia đình ông Y Tông N1, bà H Văn Na B1 đo đạc thực tế là 4.797m² (bao gồm cả phần diện tích 2.950m² đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Võ Quốc D) lại nằm trong diện tích đất 5.570m², thuộc thửa số 69, tờ bản đồ số 21 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 760485 cho bà H Yan Byă ngày 30 tháng 10 năm 2020.

Việc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 760485 cho bà H Yan Byă ngày 30 tháng 10 năm 2020 là không đúng thực tế nguồn gốc, quá trình sử dụng đất và chồng lấn lên diện tích đất do gia đình ông Y Tông N1, bà H Văn Na B1 nhận chuyển nhượng, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông Y Tông N1, bà H Văn Na B1.

Quá trình giải quyết vụ án ông Y Tông N1 đã yêu cầu Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ đối với thửa đất trên. Tuy nhiên, do diện tích đất lớn không thể đo đạc bằng tay được, và việc đo đạc bằng tay không xác định được diện tích đất bị chồng lấn hay không. Bên cạnh đó, Ủy ban nhân dân xã H, huyện K đã có kết quả đo đạc bằng máy năm 2020 và đã được nghiệm thu. Do đó, nay ông Y Tông N1 không yêu cầu đo đạc diện tích đất tranh chấp bằng máy mà đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk lấy kết quả đo đạc năm 2020 tại Ủy ban nhân dân xã H.

Nay ông Y Tông N1 đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 760485 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho bà H Yan Byă ngày 30 tháng 10 năm 2020.

*** Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, người đại diện theo pháp luật của người bị kiện trình bày:**

1. Về trình tự, thủ tục thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 69 tờ bản đồ số 21 xã H:

Ngày 06/03/1995, Ủy ban nhân dân thị xã B (nay là thành phố B) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0485299 cho hộ ông Y Lhuất K, trú tại Buôn E, xã H đối với các thửa đất tại xã H, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, gồm: Thửa đất số 133 tờ bản đồ số 22, diện tích 3.020 m², mục đích sử dụng khu dân cư; thửa đất số 69 tờ bản đồ số 21 diện tích 5.570 m², mục đích sử dụng cà phê; thửa đất số 72, tờ bản đồ số 21, diện tích 4.240 m², mục đích sử dụng cà phê; thửa đất số 105, tờ bản đồ số 21, diện tích 19.730 m², mục đích sử dụng cà phê.

Do thay đổi địa giới hành chính, trên cơ sở yêu cầu của chủ sử dụng đất, ngày 02/02/2007, địa chỉ thửa đất trên Giấy chứng nhận số D 0485299 được **Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện K** xác nhận thay đổi tại trang 4 Giấy chứng nhận thành: **xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk**. Đến ngày 14/3/2017, tên chủ sử dụng trên Giấy chứng nhận nêu trên được **Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện K** xác nhận nội dung đính chính thành hộ ông **Y Lhuất K**.

Trong quá trình sử dụng đất, hộ ông **Y Lhuất K** tặng cho quyền sử dụng 04 thửa đất nêu trên cho bà **H Chiu B4**, sinh năm 1993; việc tặng cho được Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện K** xác nhận thay đổi tại **T 4** Giấy chứng nhận số D 0485299 vào ngày 16/3/2017.

Sau khi bà H Chiu Byă nhận tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên, bà H Chiu Byă chuyển nhượng thửa đất số 72 tờ bản đồ số 21 cho ông **Y Ngon B5** theo Hợp đồng chuyển nhượng được **Ủy ban nhân dân xã H** chứng thực số 40, quyền số 01 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 23/4/2020. Trên cơ sở hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất do công dân nộp tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thuộc **Ủy ban nhân dân huyện K**, ngày 07/5/2020, **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ** ký cấp Giấy chứng nhận số CU 329852 cho ông **Y Ngon B5** đối với thửa đất số 72, tờ bản đồ số 21 và ký cấp 03 Giấy chứng nhận số CU 379853, CU 379854 và CU 379555 cho bà H Chiu Byă.

Trong quá trình sử dụng đất, bà H Chiu Byă tặng cho quyền sử dụng thửa đất số 69, tờ bản đồ số 21 cho bà H Yan Byă theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được Phòng Công chứng số 02 tỉnh Đắk Lắk công chứng số 8062, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/10/2020. Trên cơ sở hồ sơ chuyển quyền do công dân nộp tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thuộc **Ủy ban nhân dân huyện K**, ngày 30/10/2020, **Sở T** ký cấp Giấy chứng nhận số CV 760485 cho bà H Yan Byă.

Qua kiểm tra trình tự thủ tục thực hiện hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất nêu trên, nhận thấy:

- Thành phần hồ sơ theo đúng quy định tại khoản 2 Điều 9 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Chính phủ quy định về hồ sơ địa chính.
- Trình tự thủ tục thực hiện theo đúng quy định tại Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.
- Thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận theo đúng quy định tại khoản 1, Điều 37 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

2. Đối với yêu cầu của người khởi kiện: đề nghị Tòa án huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 760485 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ** cấp cho bà H Yan Byă ngày 30/10/2020 thì **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ** có ý kiến như sau: việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền

với đất số CV 760485 cấp cho bà H Yan Byă ngày 30/10/2020 là đúng theo trình tự thủ tục quy định của pháp luật trên cơ sở thực hiện các quyền của người sử dụng đất đối với thửa đất (đã được UBND thị xã B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) được xác lập trên các văn bản được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật.

Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk căn cứ vào hồ sơ vụ việc để xem xét, giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Quốc D trình bày:** năm 1996 tôi có mua đất của ông Ma K1 tại buôn E với diện tích là 17 hàng cà phê theo dọc đường đi. Khi mua bán thì chúng tôi có viết giấy tay với nhau (hiện nay không còn do tôi đã nộp cho cơ quan Nhà nước để xin cấp GCNQSD đất). Tôi đã thanh toán xong tiền mua đất và nhận bàn giao tài sản ngoài thực địa. Khi mua đất thì trên đất có khoảng 200 cây cà phê, còn lại là đất trống, sau đó tôi đã trồng cà phê lên hết diện tích đất trên. Quá trình tôi sử dụng đất thì không có ai tranh chấp. Sau khi mua đất thì tôi có tiến hành làm thủ tục cấp GCNQSD đất. Tuy nhiên, do tôi bận đi làm ăn xa nên có nhờ ông Ma D2 là trưởng buôn lúc đó làm giúp, sau khi gặp ông Ma D2 lấy GCNQSD đất trên thì tôi có thấy diện tích được cấp GCNQSD đất là 2.950 m², lúc đó tôi đã biết GCNQSD đất được cấp cho tôi bị thiếu và tôi đã ra Ủy ban nhân dân xã H làm bổ sung GCNQSD đất cho diện tích đất còn thiếu nhưng không được. Đến năm 2012 tôi bán lại toàn bộ diện tích đất trên cho ông Y Tông N1 với giá là 200.000.000đ. Sau khi nhận đủ tiền của ông Y T2, tôi đã bàn giao toàn bộ giấy tờ đất đai và bàn giao thực địa cho ông Y T2, tôi cũng đề nghị ông Y T2 ra Ủy ban nhân dân xã H tiến hành thủ tục đăng ký cấp GCNQSD đất đối với diện tích 1.500 m² đất còn thiếu thì ông Y Tông N1 đồng ý. Nay ông Y Tông N1 yêu cầu hủy GCNQSD đất của bà H Yan Byă thì tôi đồng ý và đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

*** Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị X trình bày:** khi tôi kết hôn với ông D thì ông D đã mua mảnh đất đang tranh chấp. Sau này ông D bán đất cho ai, giá tiền như thế nào thì tôi không biết và không liên quan gì. Nay ông Y Tông N1 khởi kiện yêu cầu hủy GCNQSD đất của bà H Yan Byă thì tôi đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*** Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H Yan Byă có ý kiến:** vào năm 1996 gia đình tôi có bán cho ông Võ Quốc D 01 lô đất có diện tích 2.950 m² tại buôn E, xã H, huyện K. Khi mua bán chúng tôi chỉ thỏa thuận miệng với nhau. Giá bán là 03 cây vàng, đến nay ông D mới trả cho chúng tôi được 01 cây vàng và chưa trả 02 cây vàng còn lại. Sau khi mua bán thì chúng tôi đã giao cho ông D 5.570 m², việc giao đất dư so với thỏa thuận là do lúc mua bán ông D đo đất bằng sải chân, không đo đạc bằng thước nên diện tích bị dư ra so với thỏa thuận. Tại thời điểm bán đất cho ông D thì diện tích đất trên đã được cấp bìa cho hộ ông Y Lhuất K, do hộ ông Y Lhuất K trực tiếp quản lý sử dụng, trên đất lúc đó đã trồng cây cà phê. Lý do gia đình tôi không tiến hành hoàn tất thủ tục cấp bìa cho ông D là do ông D chưa giao đủ tiền cho gia đình tôi.

Nay ông **D** yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 760485 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho tôi thì tôi không đồng ý vì ông **D** chưa trả đủ tiền cho tôi. Bên cạnh đó, diện tích đất theo giấy chứng nhận trên do tôi đang trực tiếp quản lý và sử dụng, hiện nay tôi đang thế chấp quyền sử dụng đất số CV 760485 cho **Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H** để vay số tiền 200.000.000đ.

*** Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Y Sun N3 có ý kiến:** diện tích đất mà các bên đang tranh chấp là của riêng vợ ông **Y S** là bà H Yan Byă, ông **Y S** không liên quan gì. Do đó, ông **Y S** từ chối tham gia tố tụng.

*** Quá trình tham gia tố tụng, người đại diện theo ủy quyền cho Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H – Chi nhánh Đ, ông Nguyễn Văn H2 trình bày:** Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H - Chi nhánh Đ đã cho ông **Y Sun N3** và bà **H Yan B2** vay tiền theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 2387/20CNDL/HĐTD ngày 09/11/2020 và Khế ước nhận nợ số: 2387/20CNDL/HĐTD/KUNN01 ngày 11/11/2020. Ngày nhận nợ vay: 11/11/2020. Số tiền vay: 200.000.000 đồng. Thời hạn vay: 12 tháng từ ngày nhận nợ đến ngày 11/11/2021. Lãi suất: 10.8%/năm. Lãi quá hạn (150%/năm lãi suất cho vay trong hạn). Mục đích vay: Bổ sung vốn trồng trọt. Tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 69; Tờ bản đồ số: 21; Diện tích đất: 5.570m² tọa lạc tại **xã H, Huyện K, Tỉnh Đắk Lắk**, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CV 760485, do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ** cấp ngày 30/10/2020, số vào sổ cấp GCN: CS/05299. Hợp đồng thế chấp số 2026/20CNDL/HĐTD đã ký giữa ngân hàng với ông **Y Sun N3** và bà **H Yan B2** được **Phòng C**, tỉnh Đắk Lắk công chứng theo quy định pháp luật, sổ công chứng 0456, quyển 11TP/CC-SCC/HĐGD và được đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện K** ngày 11/11/2020. Trong quá trình thực hiện hợp đồng vay vốn với ngân hàng ông **Y Sun N3** và bà **H Yan B2** vẫn thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán nợ và chưa từng phát sinh trễ hạn.

Nay ông **Y Tông N1** yêu cầu hủy GCNQSD đất số CV 760485 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ** cấp ngày 30/10/2020 cho bà H Yan Byă thì ngân hàng đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật và không làm ảnh hưởng đến các quyền lợi của ngân hàng.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 40/2021/HC-ST ngày 15/9/2021, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk quyết định: căn cứ khoản 1 Điều 30; khoản 3 Điều 32; Điều 157; Điều 158; Điều 159; điểm b khoản 2 Điều 193; Điều 194; khoản 1 Điều 206 của Luật Tổ tụng hành chính năm 2015; Điều 98 Luật Đất đai 2013; Điều 12, Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông **Y Tông N1**, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền

với đất số CV 760485 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ** cấp cho bà H Yan Byă ngày 30/10/2020.

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

Ngày 04/10/2021, ông **Nguyễn Thanh T1** là người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H Yan Byă kháng cáo đề nghị xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm, ông **Nguyễn Thanh T1** có đơn xin xét xử vắng mặt và trình bày yêu cầu giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo;

Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng phát biểu quan điểm về giải quyết vụ án:

- Về việc chấp hành pháp luật: Chủ tọa phiên tòa, thành viên Hội đồng xét xử, Thư ký và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng hành chính;

- Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật Tố tụng hành chính, bác kháng cáo của ông **Nguyễn Thanh T1** là người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **H Yan B2**, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Ngày 04/10/2021, ông **Nguyễn Thanh T1** là người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H Yan Byă kháng cáo bản án sơ thẩm, Đơn kháng cáo của đương sự trong thời hạn quy định tại Điều 206 của Luật Tố tụng hành chính. Do đó được Hội đồng xét xử xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên toà, đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có kháng cáo và người khởi kiện đều vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng; đại diện người bị kiện vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2, khoản 4 Điều 225 Luật Tố tụng hành chính tiến hành xét xử vụ án.

[2]. Xét kháng cáo của ông **Nguyễn Thanh T1**, người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **H Yan B2**, Hội đồng xét xử xem xét, giải quyết các vấn đề sau:

[2.1]. Về tố tụng:

Ngày 23/02/2021, ông **Y Tông N1** khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 760485 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ** cấp ngày 30/10/2020 cho bà H Yan Byă. Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm

quyền giải quyết và thời hiệu khởi kiện theo quy định tại khoản 1, 2 Điều 3, khoản 4 Điều 32; điểm a khoản 2 Điều 116 của Luật Tố tụng hành chính.

[2.2]. Về nội dung:

Thửa đất số 69, tờ bản đồ số 21, diện tích 10.720m² tọa lạc tại **xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk** (nay là **xã E, tỉnh Đắk Lắk**) có nguồn gốc của ông **Y Lhuất K2** (cha bà **H Yan B2**). Năm 1996, ông **Y Lhuất K2** chuyển nhượng một phần thửa đất cho ông **Võ Quốc D** (theo đo đạc thực tế có diện tích 4.797m² đất). Ngày 26/6/1996, Ủy ban nhân dân huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 084509, thửa đất 69a, tờ bản đồ số 21, diện tích 2.950m² cho ông **Võ Quốc D**, diện tích đất còn lại ông **D** chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2012, ông **D** chuyển nhượng toàn bộ các diện tích đất nêu trên cho ông **Y Tông N1**. Việc chuyển nhượng đất giữa hai bên chỉ viết giấy tờ tay, ông **Y Tông N1** đã thanh toán tiền cho ông **D**, hai bên đã tiến hành bàn giao đất ngoài thực địa và gia đình ông **Y Tông N1** đã sử dụng, canh tác thửa đất ổn định từ năm 2012 đến nay, không có tranh chấp.

Tại Biên bản xác minh ngày 18/5/2021 (BL 187-188), Ủy ban nhân dân xã **H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk** cung cấp: “Theo kết quả đo đạc mới nhất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ nghiệm thu thì thửa đất số 69 (nay là thửa số 535) thửa đất của bà **H Yan** có diện tích 5.469,1 m², còn thửa đất số 69A (thửa mới là 569) của ông **Y Tông N1** có diện tích 4.797 m². Như vậy, theo GCNQSD đất đã cấp cho bà **H Yan** có sự chồng lấn và việc chồng lấn lên diện tích đất của ông **Y T2**, việc chồng lấn là do sai sót về kỹ thuật bản đồ, chứ thực trạng sử dụng đất của các hộ không có sự tranh chấp và các hộ gia đình đã xác định ranh giới. Hiện nay đã có kết quả đo đạc và chủ trương cấp lại cấp mới GCNQSD đất cho các hộ gia đình theo kết quả đo đạc mới”.

Trong quá trình Toà án thụ lý giải quyết vụ án hành chính, bà **H Yan Byă** khởi kiện vụ án dân sự về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất”, theo đó bà **H Yan Byă** khởi kiện ông **Y Tông N1**, ông **Võ Quốc D** và bà **Lê Thị Ánh X**, yêu cầu Toà án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập năm 2012 giữa vợ chồng ông **D**, bà **X** với ông **Y Tông N1**; buộc ông **Y Tông N1** phải trả cho bà **H Yan Byă** thửa đất số 69, tờ bản đồ số 21, địa chỉ thửa đất: **xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk**, diện tích 5.570m²; huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 084509 do UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp cho ông **Võ Quốc D** ngày 26/6/1996; bị đơn ông **Y Tông N1** có yêu cầu phản tố đề nghị công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập năm 2012 giữa ông với vợ chồng ông **D**, bà **X**.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 297/2025/DS-PT ngày 07/8/2025, Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk giữ nguyên toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2025/DS-ST ngày 16/4/2025 của Toà án nhân dân huyện Krông Pắc (nay là Toà án nhân dân Khu vực 4-Đắk Lắk), theo đó, Bản án sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **H Yan Byă** và chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản

tổ của bị đơn ông **Y Tông N1**. Đồng thời, các bản án có hiệu lực pháp luật nêu trên cũng nhận định thửa đất số 69A (thửa mới là 569), diện tích đo đạc thực tế 4.797m² đất của ông **Y Tông N1** nhận chuyển nhượng của ông **D** từ năm 2012 và sử dụng ổn định, không tranh chấp cho đến nay. Tuy nhiên, ngày 30/10/2020, **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ** đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 760485 cho bà H Yan Byă thửa đất số 69, tờ bản đồ số 21, diện tích 5.570m² là chồng lấn lên diện tích đất của ông **Y Tông N1**.

[3]. Từ những nhận định nêu trên, thấy rằng: Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông **Y Tông N1**, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 760485 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ** cấp cho bà H Yan Byă ngày 30/10/2020 là có căn cứ, đúng pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông **Nguyễn Thanh T1**, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm như đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa.

[4]. Về án phí hành chính phúc thẩm: do kháng cáo không được chấp nhận nên bà **H Yan B2** phải chịu theo quy định.

[5]. Quyết định của bản án sơ thẩm về chi phí tố tụng, án phí sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 241 của Luật Tố tụng hành chính;

Bác toàn bộ kháng cáo của ông **Nguyễn Thanh T1** là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **H Yan B2**. Giữ nguyên quyết định của Bản án hành chính sơ thẩm số 40/2021/HC-ST ngày 15/9/2021 của Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

2. Về án phí hành chính phúc thẩm: căn cứ khoản 1 Điều 349 Luật Tố tụng hành chính; áp dụng khoản 1 Điều 34 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Bà H Yan Byă phải chịu 300.000 (*ba trăm nghìn*) đồng án phí hành chính phúc thẩm nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0007542 ngày 13/10/2021 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk (nay là Thi hành **án dân sự tỉnh Đ**). Bà **H Yan B2** đã nộp đủ án phí hành chính phúc thẩm.

3. Quyết định của bản án sơ thẩm về phần án phí, chi phí tố tụng không có kháng cáo, không bị kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- Vụ GDKT IV - TAND tối cao;
- Viện CT&KSXXPT tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSPA, P.HCTP, LT.

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

Trần Đức Kiên