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: **123**/2025/HC-PT
Ngày: 06/9/2025
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 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 **Lê Văn Thường**

ông **Trần Quốc Cường**

- ***Thư ký phiên tòa***: bà **Trịnh Thị Hằng**, Thẩm tra viên chính Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: ông **Lê Văn Thành**, Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 9 năm 2025, tại Trụ sở, Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 18/2025/TLPT-HC ngày 11 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 45/2025/HC-ST ngày 15/5/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 348A/2025/QĐ-PT ngày 18 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: bà Phan Thị Thu V, sinh năm 1989; địa chỉ cư trú: B L, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là B L, phường B, tỉnh Đắk Lắk); có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện: bà Đỗ Thị Hằng N, sinh năm 1983; địa chỉ: B Y, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là B Y, phường B, tỉnh Đắk Lắk); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện: ông Cao Anh S, Luật sư của Công ty L1, Đoàn luật sư tỉnh Đ; địa chỉ: căn hộ A. DV01, tầng 01, tòa nhà khu A, dự án Phát triển nhà ở xã hội, đường T, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là căn hộ A. DV01, tầng 01, tòa nhà khu A, dự án Phát triển nhà ở xã hội, đường T, phường T, tỉnh Đắk Lắk); có mặt.

- Người bị kiện: Ủy ban nhân dân thành phố B**, tỉnh Đắk Lắk**;

Địa chỉ: số A L, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là số A L, phường B, tỉnh Đắk Lắk).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường B, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lê Xuân H, sinh năm 1945 và bà Trần Thị C, sinh năm 1952.

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

Người đại diện theo ủy quyền: bà Lê Thị Xuân L, sinh năm 1977; địa chỉ: A N, phường T, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông H: ông Trần Trung S1, Luật sư thuộc V1, Đoàn luật sư tỉnh Đ; địa chỉ: 1 N nối dài, phường B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

2. Ủy ban nhân dân phường T**,** thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Ủy ban nhân dân phường B, tỉnh Đắk Lắk;

3. **Chi nhánh** Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B**, tỉnh Đắk Lắk**.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là Chi nhánh Văn phòng Đ; vắng mặt người đại diện.

- *Người kháng cáo*: người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Xuân H, bà Trần Thị C;

- *Người kháng nghị*: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Người khởi kiện trình bày: ông Lê Xuân Hoàng, bà Trần Thị C là hàng xóm của gia đình bà Phan Thị Thu V (nhà ông H, bà C đối diện với gia đình bà V). Gia đình bà V là một trong số những hộ dân có nhà nằm cuối đường L, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là phường B, tỉnh Đắk Lắk). Vào năm 2006, gia đình bà V được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) đối với thửa đất số 3, TBĐ số 4, diện tích 292,8m^2 (thửa đất của gia đình bà V đối diện thửa đất của ông H, thời điểm này gia đình bà V cũng đã xây nhà trên thửa đất này). Trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình bà V đã thể hiện việc quy hoạch đường L rộng 14m. Thực tế, thời điểm này, khu vực chỉ có 01 con đường rộng khoảng 5m làm đường đi chung của các hộ dân. Vào năm 2008, gia đình ông H, bà C cũng được UBND thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 02, TBĐ số 4, diện tích đất là 44m^2, phần diện tích còn lại thuộc quy hoạch đường giao thông (trên phần diện tích đất quy hoạch này có một phần căn nhà của ông H, bà C), cụ thể: quy hoạch đường L rộng 14m.

Sau khi các hộ gia đình được cấp GCNQSDĐ đều sử dụng ổn định thửa đất của mình. Đến năm 2020, gia đình bà V đã tiến hành thủ tục cấp đổi, tách thửa để chia thửa đất nêu trên cho các con. Hiện thửa đất nêu trên của gia đình bà V đã được chia cho các con, trong đó bà V được chia một phần thửa đất (là thửa 410, TBĐ số 4, diện tích 102m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở

hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 612894 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 01/10/2020).

Trên toàn bộ hồ sơ của gia đình bà V thời điểm thực hiện thủ tục chia tách đều thể hiện trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình bà V đều giáp đường L quy hoạch rộng 14m (thực tế có con đường khoảng 5m). Các gia đình đều được cấp số nhà là đường L, các khoản thuế, phí và các khoản thu khác đều xác định nhà đất của gia đình bà V và các hộ liền kề là nhà đất mặt tiền đường L.

Thời gian gần đây, gia đình bà V thấy gia đình ông H đã tự ý xây dựng lấn chiếm đường đi chung của các hộ nêu trên. Khi gia đình bà V nói chuyện để yêu cầu ông H không được tự ý xây lấn đường đi của xóm thì ông H có cung cấp cho gia đình bà V Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI973742 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 28/3/2023 cho hộ ông Lê Xuân H và bà Trần Thị C cấp cho thửa đất số 2, TBĐ số 4 với diện tích đất được cấp là 158m^2. Sau khi xem thông tin trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng này thì bà V phát hiện ra diện tích ông H được cấp là không đúng với diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước đây đã được cấp, không đúng với hiện trạng đất thực tế ông H đang sử dụng và nếu đất ông H được cấp đúng theo diện tích trên thì diện tích đất này đã bao gồm luôn cả một phần con đường của xóm dẫn đến việc các hộ dân không có đường để đi, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các hộ dân.

Theo trình tự thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà V tìm hiểu thì đối với trường hợp cấp tăng diện tích, thay đổi ranh giới phải được xác minh, thực hiện thủ tục cấp mới đối với phần diện tích tăng thêm, phải tiến hành thủ tục đo đạc, lấy ý kiến khu dân cư, ký giáp ranh của các hộ liền kề. Tuy nhiên, trường hợp ông H không biết tại sao lại không thực hiện những thủ tục trên, các hộ giáp ranh liền kề với ông H cũng không ký giáp ranh trên hồ sơ của ông H nhưng ông H vẫn được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, Ủy ban nhân dân thành phố B đã có sai phạm nghiêm trọng trong việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ ông H, bà C.

Do những sai phạm của Ủy ban nhân dân thành phố B trong trình tự thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông H, diện tích đất được cấp không đúng diện tích thực tế sử dụng, một phần diện tích được cấp nằm trên con đường hiện hữu từ trước đến nay, trên các hồ sơ cấp đất của các hộ khu vực này đều thể hiện đường Lê Hồng P quy hoạch rộng 14m nhưng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông H được cấp lại thể hiện đường rộng 05m dẫn đến ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các hộ dân khu vực này, trong đó có gia đình bà V. Việc ông H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như trên dẫn đến con đường đi chỉ còn khoảng 02m nên việc các hộ dân ở đây đi lại rất khó khăn. Nếu ông H xây nhà trên đúng phần diện tích được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới thì gia đình bà V không còn đường để đi.

Vì vậy, nay bà V đã làm đơn khởi kiện đề nghị Quý Tòa xem xét giải quyết tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản

khác gắn liền với đất số DI973742 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 28/3/2023 cho hộ ông Lê Xuân H và bà Trần Thị C, cùng địa chỉ: D L, phường T, Tp ., tỉnh Đắk Lắk (thửa đất số 2, TBĐ số 4, diện tích 158,9m^2 đất ở đô thị, địa chỉ: Phường T, Tp ., tỉnh Đắk Lắk).

- Người bị kiện trình bày:

1. Quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Ngày 24/12/2008, hộ ông Lê Xuân H được UBND thành phố B cấp GCNQSDĐ số AN 695440, thửa đất số 2, tờ bản đồ số 4, diện tích 44m^2. Đến ngày 20/02/2023, hộ ông H nộp hồ sơ và được UBND thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sỡ hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 973742 do cấp ngày 28/3/2023 đối với thửa đất số 2, tờ bản đồ số 4 với diện tích đất được cấp là 158.9m^2.

2. Các căn cứ pháp lý:

2.1. Về quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2008 với diện tích 44m^2.

Theo Quyết định số 62/2005/QĐ-UBND, ngày 15/01/2005 của UBND tỉnh Đ về việc ban hành quy định kích thước mặt cắt ngang quy hoạch một số tuyến đường giao thông tại thành phố B thể hiện: đường L có tổng chiều dài tuyến là 1.735m, cụ thể như sau: đoạn từ đường Y đến đường N có chiều dài tuyến là 1.570m; đoạn từ đường N đến hết đường có chiều dài tuyến là 165m; chỉ giới đường đỏ là 14m. Tuy nhiên, trong quá trình cập nhật, chỉnh lý biến động bản đồ địa chính của đơn vị tư vấn để phục vụ công tác đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn phường T theo hình thức đăng ký tập trung thì đơn vị tư vấn đã cập nhật chỉ giới đường L từ đoạn Nguyễn Thị Minh K đến hết đường vượt quá chiều dài tuyến là 165m so với quy định. Do đó, hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Lê Xuân H đối với thửa đất số 2, tờ bản đồ số 4, diện tích 158,9m^2 (trong đó: 44m^2 ngoài chỉ giới đường giao thông; 114,9m^2 thuộc chỉ giới đường giao thông). Ngày 24/12/2008, UBND thành phố cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 695440 cho hộ ông Lê Xuân H tại thửa đất số 2, tờ bản đồ số 4, diện tích 44m^2 (đối với phần diện tích ngoài chỉ giới đường giao thông).

2.2. Về quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2023 với diện tích 158,9m^2.

Năm 2022, ông Lê Xuân H có đơn gửi đến UBND thành phố B đề nghị xem xét công nhận và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 114,9m^2 thuộc quy hoạch đường L. UBND thành phố giao cho Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố phối hợp với các đơn vị liên quan xem xét đề xuất giải quyết.

Căn cứ quyết định số 06/2010/QĐ-UBND ngày 08/02/2010 của UBND tỉnh Đ về việc ban hành quy định chỉ giới đường đỏ, kích thước mặt cắt ngang quy hoạch một số tuyến đường giao thông đô thị tại thành phố B thì đường L từ đoạn Nguyễn Thị Minh K, đối chiếu với quy định trên thì vị trí thửa đất số 2, tờ bản đồ số 4, tại phường T của hộ ông Lê Xuân H nằm ngoài độ dài quy định của đường Lê Hồng P (đoạn từ tim đường N đến hết đường).

Do đó, phần diện tích được xác định thuộc quy hoạch đường L tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 695440 do UBND thành phố B cấp ngày 24/12/2008 theo các văn bản quy định hiện nay nằm ngoài độ dài quy định của đường Lê Hồng P (đoạn từ đường N đến hết đường). Vì vậy, trường hợp của hộ ông Lê Xuân H đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bổ sung đối với phần diện tích 114,9m^2 theo quy định tại khoản 1 Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, ngày 15/5/2014 của Chính phủ và khoản 7 Điều 7 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ trưởng Bộ T2 quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP, ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai và sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư hướng dẫn thi hành Luật đất đai. Do đó, UBND thành phố cấp GCNQSDĐ số DI 973742 ngày 28/3/2023 cho hộ ông Lê Xuân H tại thửa đất số 2, tờ bản đồ số 4, diện tích 158,9m^2 cho hộ ông Lê Xuân H là đúng theo quy định của pháp luật. Do đó, đối với nội dung bà Phan Thị Thu V khởi kiện đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI 973742 là không có cơ sở giải quyết. Đề nghị Tòa án xem xét các tài liệu, chứng cứ để giải quyết vụ án theo quy định.

* UBND phường T *trình bày:*

Ngày 24/12/2008, UBND thành phố B cấp GCNQSDĐ số AN 695440 đối với thửa đất số 2, tờ bản đồ số 4, với diện tích 44,0m^2, mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị, tại tổ dân phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cho hộ ông Lê Xuân H và bà Trần Thị C (tổng diện tích sử dụng 159,0m^2, có một phần diện tích 115,0m^2 thuộc quy hoạch đường giao thông chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Theo nội dung Công văn số 3827/CNBMT-ĐKTK ngày 12/12/2022 của Chi nhánh VPĐK đất đai thành phố B, ngày 27/12/2023 UBND phường T có tiếp nhận hồ sơ đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sỡ hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất của ông Lê Xuân H, vợ là bà Trần Thị C và UBND phường T thiết lập hồ sơ của công dân theo quy định của Luật đất đai năm 2013.

Về nguồn gốc sử dụng đất: UBND phường xác minh nguồn gốc do gia đình bà Huỳnh Thị S2 khai hoang. Năm 1970 gia đình bà Huỳnh Thị S2 tặng cho vợ chồng con gái là bà Trần Thị C và ông Lê Xuân H việc tặng cho không có giấy tờ, gia đình ông H xây dựng từ năm 1975 và sử dụng vào mục đích đất ở từ đó đến nay (có giấy chứng nhận đã kê khai đăng ký nhà). Tổng diện tích bao chiếm mà ông Lê Xuân H đang sử dụng là 158,9m^2, hiện nay diện tích đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 695440 được UBND thành phố B cấp ngày 24/12/2008 là 44,0m^2. Phần diện tích đang xin cấp GCN là 114,9m^2. Nguyên nhân là do năm 2008 việc xác định chỉ giới đường đỏ, kích thước mặt cắt ngang đường Lê Hồng P có chiều dài tuyến là 165m tính từ tim đường N đến hết đường, tuy nhiên thửa đất của ông Lê Xuân H nằm ngoài độ dài quy định của đường L.

Căn cứ khoản 1 Điều 20 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: "1. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có nhà ở, công trình xây dựng khác từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993; nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không có

tranh chấp sử dụng đất; việc sử dụng đất tại thời điểm nộp hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn hoặc quy hoạch xây dựng nông thôn mới đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (sau đây gọi chung là quy hoạch) hoặc không phù hợp với quy hoạch nhưng đã sử dụng đất từ trước thời điểm phê duyệt quy hoạch hoặc sử dụng đất tại nơi chưa có quy hoạch thì được công nhận quyền sử dụng đất như sau:

a) Đối với thửa đất có nhà ở mà diện tích thửa đất nhỏ hơn hoặc bằng hạn mức công nhận đất ở quy định tại khoản 4 Điều 103 của Luật đất đai (sau đây gọi là hạn mức công nhận đất ở) thì toàn bộ diện tích thửa đất được công nhận là đất ở".

Căn cứ quy định chỉ giới đường đỏ, kích thước mặt cắt ngang quy hoạch một số tuyến đường giao thông đô thị tại thành phố B ban hành kèm theo Quyết định số 06/2010/QĐ-UBND ngày 08/02/2010 của UBND tỉnh Đ về việc ban hành quy định chỉ giới đường đỏ, kích thước mặt cắt ngang quy hoạch một số tuyến đường giao thông đô thị tại thành phố B thì đường L từ đường N đến hết đường có chiều dài tuyến là 165m tính từ tim đường N. Qua kiểm tra vị trí thửa đất số 2, tờ bản đồ số 4, tại phường T của hộ ông Lê Xuân H nằm ngoài độ dài quy định của đường Lê Hồng P (đoạn từ đường N đến hết đường).

** Đại diện Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B trình bày:*

Ngày 24/12/2008, UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 695440 đối với thửa đất số 2, tờ bản đồ số 4, với diện tích 44,0m^2, mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị, tọa lạc tại tổ dân phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cho hộ ông Lê Xuân H và bà Trần Thị C (tổng diện tích sử dụng 159,0m^2, có một phần diện tích 115,0m^2 thuộc quy hoạch đường giao thông chưa được cấp GCNQSDĐ).

Ngày 20/02/2023, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B tiếp nhận hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và sản khác gắn liền với đất của hộ ông Lê Xuân H, địa chỉ thường trú: 421 L, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, đối với thửa đất số 2, tờ bản đồ số 4, với diện tích 158,9m^2, mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, theo mã số hồ sơ 001.06.14.H15-230220-0179 (Hồ sơ nộp kèm theo: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 695440 do UBND thành phố B cấp ngày 24/12/2008, đối với thửa đất số 2, tờ bản đồ số 4, với diện tích 44,0m^2, mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cho hộ ông Lê Xuân H và bà Trần Thị C).

Về nguồn gốc sử dụng đất như nội dung trình bày của UBND phường T. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B đã lập phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai số 2572/PCTTĐC ngày 27/02/2023, đối với thửa đất số 2, tờ bản đồ số 4, địa chỉ thửa đất: phường T, thành phố B, chủ sử dụng là ông Lê Xuân H. Diện tích xác định nghĩa vụ tài chính bổ sung là 114,9m^2.

Ngày 06/3/2023, Chi cục Thuế thành phố B phát hành Thông báo nộp tiền về lệ phí trước bạ nhà, đất số LTB2360501-TK0008323/TB-CCT và Thông báo

nộp tiền về sử dụng đất số LTB2360501-TK0008324/TB-CCT cho ông Lê Xuân H. Ngày 07/3/2023, ông Lê Xuân H đã thực hiện nộp tiền vào Ngân sách Nhà nước.

Ngày 28/3/2023, UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 973742, đối với thửa đất số 2, tờ bản đồ số 4, với diện tích 158,9m^2, mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cho hộ ông Lê Xuân H và bà Trần Thị C, là đúng quy định pháp luật.

Căn cứ khoản 2, Điều 105 Luật đất đai năm 2013 và khoản 1, Điều 20 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; UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 973742 ngày 28/3/2023, đối với thửa đất số 2, tờ bản đồ số 4, với diện tích 158,9m^2, mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cho hộ ông Lê Xuân H và bà Trần Thị C là đúng trình tự và quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk căn cứ hồ sơ vụ việc để xem xét, bác nội dung yêu cầu của bà Phan Thị Thu V.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông** Lê Xuân H**, bà** Trần Thị C **trình bày:

Năm 1966, vợ chồng tôi Lê Xuân H và Trần Thị C được mẹ vợ là bà Huỳnh Thị S2 cho căn nhà trên mảnh đất số nhà B L, Tổ E, phường T (nay là 421 Lê Hồng P) do chiến tranh chạy giặc gia đình tôi mất giấy tờ. Ngày 03/01/1978, nhà nước cấp cho gia đình chúng tôi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất kê khai đăng ký nhà số C, tổng diện tích 2 phòng là 80m^2. Từ đó đến nay gia đình tôi đóng thuế đầy đủ với diện tích 168m^2.

Năm 2002, UBND phường T có quyết định cấp sổ đỏ cho toàn bộ người dân ở từ ngã 4 N đến cuối đường Lê Hồng P và đo đạc lại diện tích thực, gia đình chúng tôi đang ở là 159.8m^2. Năm 2008, tôi nhận sổ đỏ. Vì không hiểu biết nên phường đưa tôi có nhận và để đó. Năm 2021, nhà tôi đang ở có nguy cơ sụp đổ, gia đình tôi đã đập và sửa lại. Lúc này, UBND phường T không cho chúng tôi xây dựng vì các vị lãnh đạo báo là sổ đỏ gia đình chúng tôi chỉ có 44m^2. Lúc này, con tôi đã đi thu thập chứng từ có liên quan đến toàn bộ đất đến năm 2023, UBND thành phố mới có quyết định trả lại cho gia đình chúng tôi diện tích đất 114m^2. Năm 2024, tôi xây nhà theo giấy phép xây dựng số 956 tại địa chỉ số D L, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Trong quá trình xây dựng các ban ngành từ phường T đến UBND thành phố các cấp có liên quan đều đến kiểm tra và đo đạc không có gì sai sót. Đến nay đã hoàn thành căn nhà trên. Những giấy tờ có liên quan đến giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 2, tờ bản đồ số 4 tôi đã nộp cho UBND thành phố.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 45/2025/HC-ST ngày 15/5/2025, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk quyết định: căn cứ Điều 3, 30, 32, 115, 116, 157, 158, 193, 194, 206 của Luật tố tụng hành chính 2015; Điều 105, điểm d khoản 2 Điều 106 của Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 32 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:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Thu V. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI 973742 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 28/3/2023 cho hộ ông Lê Xuân H và bà Trần Thị C tại thửa đất số 2, tờ bản đồ số 4, địa chỉ số D L, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- Ông Lê Xuân H, bà Trần Thị C được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.

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

Ngày 27/5/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Xuân H, bà Trần Thị C kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

Ngày 30/5/2025, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 449/QĐ-VKS-HC, kháng nghị đối với Bản án hành chính sơ thẩm số 45/2025/HC-ST ngày 15/5/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk; đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Thu V.

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;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Ngày 27/5/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện, Đơn kháng cáo của đương sự là trong thời hạn quy định tại Điều 206; Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 449/QĐ-VKS-HC ngày 30/5/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk trong thời hạn theo khoản 1 Điều 213 của Luật Tố tụng hành chính, do đó được Hội đồng xét xử xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên toà, ông Lê Xuân H, bà Trần Thị C giữ nguyên nội dung kháng cáo; bà Phan Thị Thu V giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; các bên đương sự không đối thoại được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng giữ nguyên Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 449/QĐ-VKS-HC ngày 30/5/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk; đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ điểm a khoản 2 Điều 241 Luật Tố tụng hành chính, chấp nhận kháng cáo, kháng nghị, sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Thu V.

[2]. Xét nội dung kháng cáo của ông Lê Xuân H, bà Trần Thị C; kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk, Hội đồng xét xử xem xét về nguồn gốc, quá trình sử dụng, việc kê khai cấp giấy CNQSDĐ bổ sung đối với phần diện tích 114,9m^2 tại thửa đất số 2, tờ bản đồ số 4, địa chỉ số D đường L,

phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là phường B, tỉnh Đắk Lắk), cụ thể như sau:

[2.1]. Về nguồn gốc đất: căn cứ các tài liệu có tại hồ sơ vụ án và kết quả xác minh của UBND phường T, nguồn gốc phần diện tích 158,9m^2 (hiện ông H đã được công nhận QSDĐ) có nguồn gốc do gia đình bà Huỳnh Thị S2 khai hoang. Năm 1970, bà Huỳnh Thị S2 tặng cho vợ chồng con gái là bà Trần Thị C và ông Lê Xuân H, việc tặng cho không có giấy tờ, gia đình ông H xây dựng nhà từ năm 1975 và sử dụng vào mục đích đất ở từ đó đến nay (có giấy chứng nhận đã kê khai đăng ký nhà, diện tích 80m^2) nhưng diện tích đất ông H, bà C sử dụng thực tế ổn định, không có tranh chấp từ đó đến nay là 158,9m^2.

[2.2]. Việc kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: sau khi được tặng cho đất, năm 2008 ông H, bà C làm thủ tục để được cấp GCNQSDĐ, ngày 24/12/2008 được UBND thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 695440 với diện tích 44,0m^2 trong tổng diện tích sử dụng thực tế là 158,9m^2 (diện tích nằm trong chỉ giới quy hoạch giao thông là 125m^2, đo đạc thực tế 114,9m^2).

Theo Quyết định số 62/2005/QĐ-UBND ngày 15/01/2005 của UBND tỉnh Đ về việc ban hành quy định kích thước mặt cắt ngang quy hoạch một số tuyến đường giao thông tại thành phố B thể hiện: đường L có tổng chiều dài tuyến là 1.735m, cụ thể như sau: đoạn từ đường Y đến đường N có chiều dài tuyến là 1.570m; đoạn từ đường N đến hết đường có chiều dài tuyến là 165m; chỉ giới đường đỏ là 14m. Theo ý kiến của người bị kiện, trong quá trình cập nhật, chỉnh lý biến động bản đồ địa chính của đơn vị tư vấn để phục vụ công tác đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn phường T theo hình thức đăng ký tập trung thì đơn vị tư vấn đã cập nhật chỉ giới đường L từ đoạn Nguyễn Thị Minh K đến hết đường vượt quá chiều dài tuyến là 165m so với quy định.

Kết quả xác minh của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk thể hiện: sơ đồ tuyến đường N thể hiện tính từ tim đường N đến thửa đất số 02 (phần diện tích 114,9m^2) ông H đang sử dụng là **169**m.

[2.3]. Năm 2023, ông H bà C kê khai cấp giấy CNQSDĐ bổ sung đối với phần diện tích 114,9m^2. Tại Văn bản số 3827/CNBMT-ĐKTK ngày 12/12/2022, Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố Buôn Ma T1 trả lời cho ông H có nội dung: *qua kiểm tra vị trí thửa đất số 2, tờ bản đồ số 4, tại phường T của hộ ông Lê Xuân H nằm ngoài độ dài quy định của đường Lê Hồng P (đoạn từ đường N đến hết đường); phần diện tích được xác định thuộc quy hoạch đường L tại GCNQSDĐ số AN 695440 do UBND thành phố B cấp ngày 24/12/2008 theo các văn bản quy định hiện nay nằm ngoài độ dài quy định của đường L; đề nghị ông Hoàng liên H1 UBND phường T thủ tục đăng ký cấp GCNQSDĐ bổ sung đối với phần diện tích này theo quy định tại khoản 7, Điều 7 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ trưởng Bộ T2*. Ông H, bà C đã kê khai, thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định, ngày 28/3/2023 được UBND thành phố B cấp giấy CNQSDĐ số DI 973742, diện tích 158,9m^2.

[2.4]. Hội đồng xét xử thấy rằng: theo Quyết định số 62/2005/QĐ-UBND ngày 15/01/2005 của UBND tỉnh Đ và Quyết định số 06/2010/QĐ-UBND ngày

08/02/2010 của UBND tỉnh Đ về việc ban hành quy định chỉ giới đường đỏ, kích thước mặt cắt ngang quy hoạch một số tuyến đường giao thông đô thị tại thành phố B thì phần diện tích 114,9m^2 nêu trên nằm ngoài độ dài quy định của đường Lê Hồng P (đoạn từ đường N đến hết đường), phần đất này hộ ông H, bà C sử dụng ổn định, không có tranh chấp nên đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và khoản 7 Điều 7 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ trưởng Bộ T2 quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP, ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai và sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư hướng dẫn thi hành Luật Đất đai.

Do đó, việc UBND thành phố B cấp GCNQSDĐ số DI 973742 ngày 28/3/2023 cho hộ ông Lê Xuân H tại thửa đất số 2, tờ bản đồ số 4, diện tích 158,9m^2 là đúng theo quy định của pháp luật.

[3]. Bà Phan Thị Thu V khởi kiện cho rằng việc UBND thành phố B cấp GCNQSDĐ cho hộ ông H là không đúng pháp luật, trên cơ sở việc cấp Giấy, ông H đã xây dựng nhà ở trên một phần con đường đi chung của xóm dẫn đến các hộ dân không có đường để đi. Tuy nhiên, theo Bản vẽ xin cấp giấy phép xây dựng được Phòng Quản lý đô thị thành phố B xác nhận ngày 20/6/2023; giấy phép xây dựng số 954/GPXD do UBND thành phố cấp cho ông H và kết quả xem xét thẩm định tại chỗ do Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành thì phần nhà ông H xây dựng ở vị trí phạm vi 114,9m^2 được cấp GCNQSDĐ bổ sung. Đồng thời, bà V cũng có lời khai khẳng định từ sau khi các hộ gia đình được cấp GCNQSDĐ thì các hộ sử dụng ổn định, không có tranh chấp.

Theo sơ đồ trích đo hiện trạng thửa đất ngày 05/5/2025 thì hiện trạng con đường giữa thửa đất của bà Phan Thị Thu V (thửa đất 410) với hiện trạng nhà ông H xây dựng như sau: điểm đầu tiên của căn nhà ông H xây dựng (tính từ đường N vào) cách mép đường do bà V chỉ dẫn có chiều rộng 3,19m, điểm cuối (nhà tạm của ông H) cách điểm cuối căn nhà bà V là 3,96m, cách tường xây nhà bà V là 5,22m.

[4]. Từ các nhận định, phân tích nêu trên thấy rằng việc UBND thành phố B cấp GCNQSDĐ số DI 973742 ngày 28/3/2023 cho hộ ông Lê Xuân H tại thửa đất số 2, tờ bản đồ số 4, diện tích 158,9m^2 (diện tích bổ sung 114,9m^2) là đúng quy định pháp luật, ông H xây dựng nhà trên phần diện tích đất được Nhà nước công nhận quyền sử dụng, không xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Phan Thị Thu V nhưng Tòa án cấp sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà V, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI 973742 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 28/3/2023 cho hộ ông Lê Xuân H và bà Trần Thị C tại thửa đất số 2, tờ bản đồ số 4, địa chỉ số D L, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk là không phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền sử dụng đất hợp pháp của ông Lê Xuân H, bà Trần Thị C. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng nghị, chấp nhận kháng cáo; sửa bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Thu V.

[5]. Về án phí hành chính phúc thẩm: kháng cáo của ông Lê Xuân H, bà Trần Thị C được chấp nhận nên các đương sự không phải chịu.

Do sửa án sơ thẩm nên Hội đồng xét xử xác định lại nghĩa vụ nộp án phí hành chính sơ thẩm theo đúng quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 241 của Luật Tố tụng hành chính.

- Chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Xuân H, bà Trần Thị C;

- Chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 449/QĐ-VKS-HC ngày 30/5/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Sửa Bản án hành chính sơ thẩm số 45/2025/HC-ST ngày 15/5/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

2. Áp dụng Điều 105, Điều 106 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và khoản 7 Điều 7 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ trưởng Bộ T2 quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai và sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Thu V về việc: hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI 973742 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 28/3/2023 cho hộ ông Lê Xuân H và bà Trần Thị C tại thửa đất số 2, tờ bản đồ số 4, địa chỉ số D L, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là D L, phường B, tỉnh Đắk Lắk).

3. Án phí: căn cứ Điều 349 của Luật Tố tụng hành chính; áp dụng khoản 1 Điều 32; khoản 2 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;

- Án phí hành chính sơ thẩm: bà Phan Thị Thu V phải nộp 300.000 (*ba trăm nghìn*) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 (*ba trăm nghìn*) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số AA/2023/0014190 ngày 22/11/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đ). Bà V đã nộp đủ án phí.

- Án phí hành chính phúc thẩm: ông Lê Xuân H, bà Trần Thị C không phải nộp.

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

Nơi nhận:
- Vụ GĐKT IV – Tòa án nhân dân 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 HSVA, P.HCTP, LT.

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

Trần Đức Kiên