

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: **46/2025/HC-ST**

Ngày: 16 – 5 – 2025.

*V/v: 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**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lưu Thị Thu Hường.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà H Rum Niê; bà Bùi Thị Kim Nga.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nông Thị Mai – Thư ký TAND tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Dương Thị Hạnh - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 5 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 263/2024/TLST-HC ngày 27/11/2024 về việc “*Kiện quyết định hành chính, hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 57/2025/QĐXXST-HC ngày 26/3/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 57/2025/QĐST-HC ngày 25/4/2025 giữa:

*** Người khởi kiện:** Ông Cao Văn S, sinh năm 1965. Địa chỉ: Tổ dân phố T, thị trấn E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị Thanh H, sinh năm 1982. Địa chỉ: Tổ dân phố I, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

*** Người bị kiện:**

1. Ủy ban nhân dân thành phố B. Địa chỉ: Số A L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện: Ông Lê Đại T – Chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; Địa chỉ: A L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện:

- Bà Vũ Thị Thanh V. Chức vụ: Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố B.

- Ông Hoàng Tiến M. Chức vụ: Chuyên viên phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố B.

Địa chỉ trụ sở cơ quan: Số B đường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Đều vắng mặt).

2. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B (Nay là Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B). Địa chỉ: Số F T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn M1. Chức vụ: Giám đốc (vắng mặt).

** Người có quyền, nghĩa vụ liên quan:* Ông Y Dhiu Ê. Địa chỉ: Buôn P, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (đề nghị giải quyết vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, người khởi kiện và người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện trình bày:***

Ngày 11/07/2011, hộ ông Y Dhiu Ê được UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 677181 đối với thửa đất số 293, tờ bản đồ số 24, diện tích 114,6m², mục đích sử dụng: 102m² đất ở đô thị và 12,6m² đất trồng cây lâu năm, địa chỉ thửa đất: Phường T, thành phố B; Năm 2011, ông Cao Văn S là người đã nhận chuyển nhượng quyền thửa đất nêu trên của hộ ông Y Dhiu Ê và đã được Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B chỉnh lý biến động trang 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 26/09/2011.

Sau khi nhận chuyển nhượng, ông S đã trả đầy đủ số tiền chuyển nhượng cho hộ ông Y Dhiu Ê. Lúc bấy giờ, do thấy kích thước diện tích trên bìa đồ tương đồng với kích thước diện tích thực tế của thửa đất được hộ ông Y Dhiu Ê chuyển nhượng và đã bàn giao, nên ông S đã đem bìa đồ về cất trong tủ.

Tuy nhiên, vào tháng 04 năm 2023 do gia đình ông S có nhu cầu làm nhà ở tại thửa đất nêu trên, nên đã liên hệ với UBND phường T và UBND thành phố B để xin cấp phép xây dựng nhà ở, các cơ quan đã tiến hành xác định ngoài thực địa và cho ông S biết là thửa đất ông S đang quản lý sử dụng là thửa đất số 144, tờ bản đồ số 24 diện tích 115,2m² chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn thửa đất số 293, tờ bản đồ số 24 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 677181 tọa lạc trên đất của bà Hri Ế tại phường T (Mà thửa đất nhà bà H1 cách thửa đất mà ông S mua của ông Y Dhiu Ê khá xa, khoảng 200m).

Ngày 07/07/2023, ông S có nộp hồ sơ đề nghị Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 677181, từ thửa đất số 293, tờ bản đồ số 24, diện tích 114,6m², mục đích sử dụng 102m² đất ở đô thị và 12,6m² đất trồng cây lâu năm cấp đổi lại thành thửa đất số 144, tờ bản đồ số 24 diện tích 115,2m² mục đích sử dụng: 102m² đất ở đô thị và 13,2m² đất trồng cây lâu năm. Tuy nhiên, ngày 07/08/2023, ông S nhận được Thông báo số 2345/TB-CNBMĐT của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B với nội dung giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 677181 cấp đúng quy định, không cấp nhầm vị trí nên không có cơ sở giải quyết đề nghị của ông S. Ông S không đồng ý với thông báo nêu trên bởi các căn cứ:

- Điểm b khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2013 quy định: “1. Cơ quan có

thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận có trách nhiệm đính chính Giấy chứng nhận đã cấp có sai sót trong các trường hợp sau đây: ...b) Có sai sót thông tin về thửa đất, tài sản gắn liền với đất so với hồ sơ kê khai đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất đã được cơ quan đăng ký đất đai kiểm tra xác nhận...”

- Khoản 1 Điều 86 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định: “1. Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng đã cấp có sai sót cho Văn phòng đăng ký đất đai để đính chính....”

Do đó, ngày 11/09/2023 và ngày 16/10/2023, ông S đã làm đơn kiến nghị gửi UBND thành phố B và Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B về việc đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cấp nhầm vị trí.

Ngày 24/10/2023 UBND thành phố B đã chuyển đơn đến Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B để giải quyết và báo cáo kết quả giải quyết về UBND thành phố trước ngày 15/11/2023.

Sau các lần Chi nhánh Văn phòng Đ tổ chức cuộc họp kết quả cũng không giải quyết được vấn đề.

Đến nay, đơn kiến nghị của ông S vẫn chưa được giải quyết. Vì vậy, ông S làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk giải quyết những vấn đề sau:

1/ Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 677181 do UBND thành phố B cấp ngày 11/07/2011 cho hộ ông Y Dhiu Ê do bị nhầm vị trí;

2/ Hủy nội dung đăng ký biến động ngày 26/09/2011 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố về việc hộ ông Y Dhiu Ê chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Cao Văn S và bà Phạm Thị T1;

3/ Buộc UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 144, tờ bản đồ số 24 diện tích 115,2m² mục đích sử dụng: 102m² đất ở đô thị, 13,2m² đất trồng cây lâu năm cho ông Cao Văn S và bà Phạm Thị T1.

4/ Buộc Ủy ban nhân dân thành phố B không thu tiền sử dụng đất đối với diện tích 102m² đất ở đô thị (Vì ông Y Dhiu Ê trước đây đã nộp tiền sử dụng đất 102m² đất ở này để chuyển mục đích cho thửa đất số 293, tờ bản đồ số 24 trước khi chuyển nhượng cho ông Cao Văn S và bà Phạm Thị T1).

Tại Văn bản nêu ý kiến gửi Tòa án, Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thành phố B trình bày:

Đơn xin đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Y Dhiu Ê kê khai đăng ký ngày 29/3/1999 (gồm nhiều thửa đất trong đó thửa đất số 76, tờ bản đồ số 17, diện tích 2981m²).

Căn cứ Luật Đất đai ngày 14 tháng 7 năm 1993 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai ngày 02 tháng 12 năm 1998; Căn cứ tại Điều 3 Nghị định số 04/2000/NĐ-CP ngày 11/2/2000 về thi hành luật sửa đổi bổ sung một số điều luật đất đai. Ngày 10/8/2001, UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất số R 403275 cho ông Y Dhiu Ê tại thửa đất số 76, tờ bản đồ số 17, diện tích 2981m², mục đích sử dụng: Đất trồng cà phê, lô đất tọa lạc tại phường: T, thành phố B là đúng thẩm quyền, đúng trình tự thủ tục quy định.

Sau khi hộ ông Y Dhiu Ê hoàn thành nghĩa vụ chuyển mục đích 102m², đồng thời xin tách thửa, ngày 11/7/2011 UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 677181 cho ông Y Dhiu Ê tại thửa đất số 293, tờ bản đồ số 17, diện tích 102m² đất ở đô thị và 12,6m² đất trồng cây lâu năm là đúng theo quy định của pháp luật.

Do đó, đối với nội dung ông Cao Văn S khởi kiện đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 677181 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.

Tại Văn bản nêu ý kiến gửi Tòa án, Đại diện Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B trình bày:

Ngày 11/7/2011, 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 BG 677181 đối với thửa đất số 293, tờ bản đồ số 24, diện tích 114,6m², tại phường T, thành phố B cho hộ ông Y Dhiu Ê.

Ngày 12/9/2011, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất (nay là Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B) tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa người chuyển nhượng là hộ ông Y Dhiu Ê và người nhận chuyển nhượng là ông Cao Văn S và bà Phạm Thị T1.

Căn cứ các quy định của pháp luật, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất xử lý hồ sơ và chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai cho Chi cục Thuế thành phố B. Ngày 20/9/2011, Chi cục Thuế thành phố B đã ban hành thông báo nghĩa vụ tài chính cho công dân. Ngày 20/9/2011 chủ sử dụng đất đã nộp nghĩa vụ tài chính vào ngân sách nhà nước.

Ngày 26/9/2011, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất đã xác nhận chỉnh lý biến động tại trang tư của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 677181: Chuyển nhượng cho ông Cao Văn S và bà Phạm Thị T1.

Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất đã xử lý hồ sơ đúng quy định, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk bác yêu cầu hủy nội dung đăng ký biến động ngày 26/9/2011 của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Y Dhiu Ê trình bày: Năm 1986 ông Y Dhiu Ê được ban định canh, định cư cấp cho mảnh đất hơn 2000m² để sử dụng có vị trí phía Bắc giáp đường (nay là đường L), phía Nam giáp đất bà H Riêng A, phía Đông giáp đất (không biết tên người sử dụng), phía Tây giáp đường.

Năm 2001 thì làm đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R403275 ngày 10/8/2001, thửa đất số 76, tờ bản đồ số 17, diện tích 2981m². Sau đó ông Y D có chia đất cho các con sử dụng và

có bán cho ông S 1 thửa đất có vị trí trên thực tế là: Phía Bắc giáp đường L; Phía Nam giáp thửa đất 357; Phía Đông giáp thửa 143; Phía Tây giáp thửa 145. Hiện trạng là đất trống. Việc Ủy ban nhân dân thành phố cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R403275 ngày 10/8/2001, sau đó tách thửa đất số 293 từ bản đồ số 24 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG677181 cấp ngày 11/7/2011 để chuyển nhượng cho ông S thì sau này gia đình mới biết là sai vị trí cấp lên đất của bà H R sử dụng. Đối với yêu cầu của ông S yêu cầu hủy giấy chứng nhận số BG 677181 thì ông đồng ý không có ý kiến gì.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện xác nhận xin giữ nguyên các yêu cầu: Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 677181 do UBND thành phố B cấp ngày 11/07/2011 cho hộ ông Y Dhiu Ê; Hủy nội dung đăng ký biến động ngày 26/09/2011 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố về việc hộ ông Y Dhiu Ê chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Cao Văn S và bà Phạm Thị T1; Buộc UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 144, tờ bản đồ số 24 cho ông Cao Văn S và bà Phạm Thị T1. Đối với yêu cầu Buộc Ủy ban nhân dân thành phố B không thu tiền sử dụng đất đối với diện tích 102m² đất ở đô thị thì ông Cao Văn S đã có đơn xin rút yêu cầu khởi kiện.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk:

Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng và đầy đủ các quy định của Luật tố tụng hành chính.

Về nội dung:

1. Đối với các yêu cầu khởi kiện: Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 677181 do UBND thành phố B cấp ngày 11/07/2011 cho hộ ông Y Dhiu Ê; Hủy nội dung đăng ký biến động ngày 26/09/2011 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố về việc hộ ông Y Dhiu Ê chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Cao Văn S và bà Phạm Thị T1; Buộc UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 144, tờ bản đồ số 24 cho ông Cao Văn S và bà Phạm Thị T1: Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, có cơ sở xác định việc UBND thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R403275 ngày 10/8/2001 cho ông Y Dhiu Ê là không đúng vị trí đất mà ông Y D sử dụng, dẫn đến việc tách thửa đất số 293 từ bản đồ số 24 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG677181 cấp ngày 11/7/2011 cũng sai vị trí. Vị trí thực tế thửa đất mà vợ chồng ông Cao Văn S nhận chuyển nhượng của ông Y D là thửa đất số 144, tờ bản đồ số 24. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của ông Cao Văn S là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

2. Đối với yêu cầu Buộc Ủy ban nhân dân thành phố B không thu tiền sử dụng đất đối với diện tích 102m² đất ở đô thị, ông Cao Văn S đã rút yêu cầu khởi kiện nên cần đình chỉ giải quyết.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về đối tượng khởi kiện, thẩm quyền giải quyết và thời hiệu khởi kiện:

Vào tháng 04 năm 2023, ông Cao Văn S mới biết thửa đất số 293, tờ bản đồ số 24 mà ông nhận chuyển nhượng của ông Y D theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 677181 do UBND thành phố B cấp ngày 11/07/2011 bị sai vị trí. Thửa đất ông S nhận chuyển nhượng là thửa đất số 144, tờ bản đồ số 24 diện tích 115,2m² chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông S đã làm đơn kiến nghị gửi UBND thành phố B và Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cấp nhầm vị trí. Sau nhiều lần đối thoại nhưng không được giải quyết, ngày 24/9/2024, ông Cao Văn S nộp đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk giải quyết:

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 677181 do UBND thành phố B cấp ngày 11/07/2011 cho hộ ông Y Dhiu Ê;

- Hủy nội dung đăng ký biến động ngày 26/09/2011 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B về việc hộ ông Y Dhiu Ê chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Cao Văn S và bà Phạm Thị T1;

- Buộc UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới thửa đất số 144, tờ bản đồ số 24 diện tích 115,2m² mục đích sử dụng: 102m² đất ở đô thị, 13,2m² đất trồng cây lâu năm cho ông Cao Văn S và bà Phạm Thị T1.

Các yêu cầu trên là đối tượng khởi kiện của vụ án hành chính, yêu cầu khởi kiện vẫn còn thời hiệu và thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk theo quy định tại khoản 1, 2, 3, 4 Điều 3; khoản 1 Điều 30; khoản 4 Điều 32; điểm a khoản 2, khoản 3 Điều 116 của Luật tố tụng hành chính.

[1.2] Về sự vắng mặt của các đương sự: Người đại diện theo uỷ quyền của người bị kiện, người bảo vệ quyền – lợi ích hợp pháp của người bị kiện đã được Tòa án triệu tập hợp lệ 02 lần nhưng vẫn vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 157, 158 Luật Tố tụng hành chính xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Về nội dung:

Căn cứ Biên bản xác nhận nguồn gốc đất và lời trình bày của ông Y Dhiu Ê thì nguồn gốc đất là của ông Y Dhiu Ê được Ban định canh, định cư cấp năm 1986. Quá trình sử dụng đất ổn định, không tranh chấp với ai. Năm 2001, ông Y Dhiu Ê có đơn đăng ký xin cấp GCNQSD đất. Ngày 10/8/2001, UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 403275 cho ông Y Dhiu Ê tại thửa đất số 76, tờ bản đồ số 17, diện tích 2981m², mục đích sử dụng: Đất trồng cà phê, lô đất tọa lạc tại phường T, thành phố B.

Năm 2011, ông Y D có đơn xin tách thửa và chuyển mục đích sử dụng đất. Ngày 11/7/2011, UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 677181 cho ông Y Dhiu Ê đối với thửa đất số 293, tờ bản đồ số 17, diện tích 102m² đất ở đô thị, 12.6m² đất trồng cây lâu năm. Diện tích thửa đất số 293, tờ bản đồ số 17 là một phần của thửa đất số 76, tờ bản đồ số 17 đã được UBND thành phố B cấp GCNQSD đất năm 2001.

Sau đó, hộ ông Y Dhiu Ê ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 293, tờ bản đồ số 17 cho vợ chồng ông Cao Văn S. Ngày 26/9/2011, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất đã xác nhận chỉnh lý biến động tại trang tư của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 677181: Chuyển nhượng cho ông Cao Văn S và bà Phạm Thị T1.

[3] Xét yêu cầu của người khởi kiện, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Quá trình giải quyết vụ án, người bị kiện chỉ có văn bản trình bày ý kiến, không cung cấp tài liệu, chứng cứ liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 403275 cho ông Y Dhiu Ê tại thửa đất số 76, tờ bản đồ số 17, diện tích 2981m², không cung cấp hồ sơ tách thửa, chuyển mục đích sử dụng và chuyển nhượng giữa ông Y Dhiu Ê và vợ chồng ông Cao Văn S. Như vậy, người bị kiện đã không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ chứng minh theo quy định tại Điều 55, 57 của Luật tố tụng hành chính.

[3.2] Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, Trích lục Tờ bản đồ địa chính, và lời khai của ông Y Dhiu Ê thể hiện:

Toàn bộ diện tích đất mà hộ gia đình ông Y Dhiu Ê được Ban định canh, định cư cấp năm 1986 và đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng có vị trí: Hướng Bắc giáp đường L, phía Nam giáp bà H RiĂng Ayun, phía Đông giáp đất các hộ dân, phía Tây giáp đường. Hiện tại, gia đình ông Y Dhiu Ê vẫn đang sinh sống trên diện tích đất này. Tuy nhiên, UBND thành phố B lại cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Y Dhiu Ê đối với thửa đất số 76, tờ bản đồ số 17, diện tích 2981m², thửa đất này trên thực tế do gia đình bà H RiĂng Ayun sử dụng từ trước đến nay, thửa đất có hướng Nam và hướng Tây giáp đường đi, hướng Đông và hướng Bắc giáp đất các hộ dân.

Biên bản làm việc ngày 06/3/2024 của Ủy ban nhân dân phường T cũng xác định: Đất của ông Y Dhiu Ê từ trước đến nay bắt đầu từ số nhà B đường L đến nhà số C của bà H RiĂng. Đã cho các con một phần, phần còn lại gồm các thửa đất 144, 145, 167. Tuy nhiên, Giấy chứng nhận mang tên ông Y Dhiu Ê lại được cấp từ số nhà C đường L trở đi mà thửa đất trên từ trước đến nay gia đình bà H Ri Ăng quản lý sử dụng ổn định, không tranh chấp.

Công văn số 1814 ngày 02/7/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B, tại mục Kiểm tra hiện trạng xác định vị trí thực tế, ranh giới sử dụng đất của các hộ thể hiện: Vị trí thửa đất 293, tờ bản đồ số 24 của ông Cao Văn S nhận

chuyển nhượng thực tế là một phần diện tích đất do gia đình bà H Riăng Ayun đang quản lý, sử dụng liên tục từ năm 1975 đến nay và không có tranh chấp với ai.

Như vậy, có căn cứ khẳng định vào năm 2001, UBND thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 403275 đối với thửa đất số 76, tờ bản đồ số 17 cho hộ ông Y Dhiu Ê không đúng với vị trí đất mà gia đình ông sử dụng.

[3.3] Khi ông Y D làm đơn xin tách thửa và chuyển mục đích sử dụng đất, cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục tách thửa trên GCNQSD đất đã cấp trước đó. Vì GCNQSD đất số R 403275 cấp năm 2001 không đúng vị trí nên GCNQSD đất số BG 677181 cấp năm 2011 cho ông Y Dhiu Ê đối với thửa đất số 293, tờ bản đồ số 17 cũng không đúng vị trí thực tế.

Theo trích lục bản đồ địa chính, kết quả xác minh trên thực tế, xác nhận của UBND phường T và lời trình bày của ông Y Dhiu Ê thì ông S nhận chuyển nhượng của ông Y Dhiu Ê thửa đất số 144, tờ bản đồ số 24 có vị trí: Phía Bắc giáp đường L; Phía Nam giáp thửa đất 357; Phía Đông giáp thửa 143; Phía Tây giáp thửa 145. Còn thửa đất 293, tờ bản đồ số 24 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Y Dhiu Ê, sau đó chuyển nhượng cho ông Cao Văn S hiện do bà H R sử dụng.

Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B không biết việc UBND thành phố B cấp GCNQSD đất cho ông Y D có sai sót nên khi kiểm tra hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực hiện đầy đủ, hợp lệ, Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B đã thực hiện xác nhận chỉnh lý biến động chuyển nhượng trên trang 4 của GCNQSD đất.

Ông Cao Văn S là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trực tiếp bị ảnh hưởng quyền lợi do GCNQSD đất cấp cho ông Y Dhiu Ê không đúng vị trí. Do đó, yêu cầu khởi kiện của ông Cao Văn S về việc hủy GCNQSD đất số BG 677181 cấp cho hộ ông Y Dhiu Ê đối với thửa đất số 293, tờ bản đồ số 17, Hủy nội dung đăng ký biến động ngày 26/09/2011 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố về việc hộ ông Y Dhiu Ê chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Cao Văn S và bà Phạm Thị T1 là có cơ sở cần được chấp nhận.

[3.4] Đối với yêu cầu buộc UBND thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng cho hộ gia đình ông Cao Văn S đối với thửa đất 144, tờ bản đồ số 24, hội đồng xét xử xét thấy: Đây là thửa đất mà vợ chồng ông Cao Văn S, bà Phạm Thị T1 nhận chuyển nhượng của ông Y Dhiu Ê, được các bên xác nhận đúng vị trí chuyển nhượng, không có tranh chấp, thửa đất chưa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai, hiện trạng là đất trống. Về bản chất, khi các bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Y Dhiu Ê đã đăng ký và được cơ quan có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng nhưng sai vị trí, đây là lỗi của cơ quan hành chính. Khi ông Y Dhiu Ê làm đơn đề nghị tách thửa và xin chuyển mục đích sử dụng đất, đã nộp thuế đầy đủ theo quy định và đã được công nhận 102m² đất ở. Ông Cao Văn S làm đơn đề nghị đính chính, cấp đổi GCNQSD đất từ thửa 293 thành thửa 144 nhưng không

được giải quyết. Do có, có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Cao Văn S, buộc UBND thành phố B phải cấp GCNQSD đất đối với thửa đất 144, tờ bản đồ số 24 cho ông Cao Văn S, bà Phạm Thị T1 theo quy định của pháp luật, trong đó có 102m² đất ở.

[4] Đối với yêu cầu buộc Ủy ban nhân dân thành phố B không thu tiền sử dụng đất đối với diện tích 102m² đất ở đô thị với lý do ông Y Dhiu Ê trước đây đã nộp tiền sử dụng đất 102m² đất ở này để chuyển mục đích cho thửa đất số 293, tờ bản đồ số 24 trước khi chuyển nhượng cho ông Cao Văn S và bà Phạm Thị T1: Việc xác định nghĩa vụ tài chính là thẩm quyền của cơ quan Thuế, cơ quan Thuế chưa ban hành Thông báo nộp tiền sử dụng đất nên chưa làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của ông S. Ông Cao Văn S đã rút yêu cầu khởi kiện đối với nội dung này nên cần đình chỉ giải quyết. Tuy nhiên, kiến nghị Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai và cơ quan Thuế khi xác định nghĩa vụ tài chính cần xem xét việc ông Y Dhiu Ê đã nộp tiền chuyển mục đích sử dụng đất đối với 102m² đất nông nghiệp thành đất ở đô thị từ trước khi chuyển nhượng cho ông Cao Văn S.

[5] Về chi phí tố tụng: Ủy ban nhân dân thành phố B cho rằng việc cấp GCNQSD đất cho ông Y D là đúng quy định, không cung cấp tài liệu, chứng cứ theo yêu cầu của Tòa án nên Tòa án phải tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ. Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ phù hợp lời trình bày của người khởi kiện, người liên quan nên UBND thành phố B phải chịu 1.500.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Ông Cao Văn S đã nộp 1.500.000 đồng tạm ứng thẩm định tại chỗ nên được nhận lại 1.500.000 đồng sau khi thu được từ Ủy ban nhân dân thành phố B.

[6] Về án phí hành chính sơ thẩm: Ủy ban nhân dân thành phố B phải chịu án phí hành chính sơ thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ Điều 3; khoản 1 Điều 30; khoản 4 Điều 32; điểm a khoản 2 Điều 116; điểm b khoản 1 Điều 143; khoản 2 Điều 173; điểm b khoản 2 Điều 193, Điều 194; khoản 1 Điều 206 của Luật Tổ tụng hành chính;

- Căn cứ Điều 136, 137, 152 Luật Đất đai năm 2024;

- 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, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Cao Văn S.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 677181 do UBND thành phố B cấp ngày 11/07/2011 cho hộ ông Y Dhiu Ê;

- Hủy nội dung đăng ký biến động ngày 26/09/2011 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B về việc hộ ông Y Dhiu Ê chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho

ông Cao Văn S và bà Phạm Thị T1 trên trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 677181 do UBND thành phố B cấp ngày 11/07/2011 cho hộ ông Y Dhiu Ê.

- Buộc UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 144, tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại phường T, thành phố B cho ông Cao Văn S và bà Phạm Thị T1, trong đó có 102m² đất ở đô thị theo quy định của pháp luật. Ông Cao Văn S, bà Phạm Thị T1 có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ mà pháp luật quy định khi cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2] Đình chỉ giải quyết yêu cầu của ông Cao Văn S về việc: Buộc Ủy ban nhân dân thành phố B không thu tiền sử dụng đất đối với diện tích 102m² đất ở đô thị.

[3] Về chi phí tố tụng: Ủy ban nhân dân thành phố B phải chịu 1.500.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Ông Cao Văn S được nhận lại 1.500.000 đồng sau khi thu được từ Ủy ban nhân dân thành phố B.

[4] Về án phí hành chính sơ thẩm:

- Ông Cao Văn S không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm, được nhận lại số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí hành chính sơ thẩm do ông S đã nộp theo biên lai thu số AA/2023/0014191 ngày 25/11/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

- Ủy ban nhân dân thành phố B phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí hành chính sơ thẩm.

[5] Về quyền kháng cáo:

Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự, người đại diện hợp pháp cho đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn là 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- Cục THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Lưu Thị Thu Hương

