

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

V/v: “Kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai”

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

bà Võ Thị Ngọc Dung

6. Ông Lê Văn D

Cùng địa chỉ cư trú: thôn E, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay là thôn E, xã D, tỉnh Đắk Lắk);

Người đại theo uỷ quyền của những người khởi kiện: ông Nguyễn Văn T2 (theo Văn bản uỷ quyền ngày 19/1/2026);

Địa chỉ: 4 N, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

- Người bị kiện: Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ);

Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Minh H3; chức vụ: Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ;

Người đại diện theo uỷ quyền: ông Nguyễn Văn H4; chức vụ: Phó Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ; vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện: ông Trần Minh L; chức vụ: Phó Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai - Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ; vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Phùng Tuấn A; địa chỉ cư trú: tổ dân phố I, thị trấn M'Đrăk, huyện M'Đrăk, tỉnh Đắk Lắk (nay là tổ dân phố I, xã M'Đrăk, tỉnh Đắk Lắk); vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Phùng Tuấn A: ông Nguyễn Huy V;

Địa chỉ cư trú: 1 A, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là 1 A, phường B, tỉnh Đắk Lắk); vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Phùng Tuấn A: ông Nguyễn Đình H5, thuộc Văn phòng L1 - Đoàn Luật sư tỉnh Đ; địa chỉ: B P, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là B P, phường B, tỉnh Đắk Lắk); có mặt.

2. Ông Nguyễn Văn T3, bà Võ Thị P;

Cùng địa chỉ cư trú: thôn E, xã T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay là thôn E, xã T, tỉnh Đắk Lắk); vắng mặt.

3. Ông Bùi Văn P1; địa chỉ cư trú: thôn E, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay là thôn E, xã D, tỉnh Đắk Lắk); vắng mặt.

4. Bà Vi Thị D1; địa chỉ cư trú: thôn E, xã D, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay là thôn E, xã D, tỉnh Đắk Lắk); vắng mặt.

5. Ngân hàng N2 – Chi nhánh E, Bắc Đ – Phòng G1;

Địa chỉ: thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã D, tỉnh Đắk Lắk); vắng mặt.

- Người kháng cáo: người khởi kiện ông Nguyễn Hữu H, ông Tống Quốc T, ông Tống Ngọc H1, ông Lê Văn T1, ông Lê Văn H2 và ông Lê Văn D.

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người khởi kiện trình bày:

Vào năm 1998, ông Nguyễn Hữu H có mua lại một lô đất của ông Lâm Văn K với giáp ranh: Đông giáp con đường liên thôn đi xuống sinh; Tây giáp nhà ông Ba Sài G; Nam giáp nhà chú K (cũ) nay là nhà ông T1; Bắc giáp đường đi kilômet 67.

Việc mua bán chỉ dùng giấy tay sang nhượng, sau đó ông H cho con gái ruột một lô khoảng hơn 05 sào, còn ông H canh tác. Vào năm 2001, lô đất này đã được cấp sổ chủ quyền mang tên Nguyễn Hữu H, ông H canh tác và không tranh chấp với ai. Năm 2003, con của bà Đinh Thị H6 đã tự ý rào con đường liên thôn lại không cho mọi người đi nữa, mặc dù con đường đó đã được thể hiện trong tờ bản đồ năm 2001 và đã được thể hiện trong bìa đỏ của bà Đinh Thị H7. Nhưng anh H4 đã cố lấp lại và trồng cà phê, chúng tôi đã báo xã D, nhưng thời điểm đó đang tách xã, không có ai giải quyết, sau khi trạm điện vào làm cột điện và đào hố chôn cột điện chính giữa bờ ranh của ông H và con đường, khi đó những người đằng sau mua đất của ông chủ cũ là đất giáp sinh vì ông H mua nửa bên trên nên họ đã không có đường đi lên trên con đường liên xã nên họ đã thoả thuận với gia đình ông H (cụ thể là anh Lâm Văn K và anh Tống Quốc T đã lên thoả thuận) đổi cho ông H 30m sinh để làm ao và trả cho ông H 5.300.000 đồng để ông H chặt hàng cà phê từ giáp bờ ranh là cây cột điện vào đất là 3.5m chạy xuống hết dãy nhà khoảng độ 250m chạy dài, còn anh T thì chặt một hàng cà phê 3m chạy hết xuống sinh để ông H đi tưới nước, con đường hình thành từ đó, do mấy hộ tự mở làm đường đi riêng, qua thời gian đất được chuyển nhượng thêm các hộ sau mua đất đã cùng nhau tu sửa đi lại, hiện thời có 06 hộ đóng góp tôn tạo để đi trên con đường này, không tranh chấp từ năm 2003.

Vào năm 2006, thửa đất này vẫn còn con đường trong đất của ông H vẫn thể hiện có con đường cũ giáp bà Đinh Thị H6 còn con đường mới của chúng tôi vẫn trong bìa đất của ông H không có đường, đất của ông H mang thửa đất số 99 +08A tờ bản đồ số 45 và 51 với diện tích 14.726 m². Vào tháng 9 năm 2011, ông H đi làm bìa sang nhượng đất cho người khác thì tự nhiên thấy kẻ một con đường vào bìa đất của ông H để làm đường đi chung cho mọi người, gia đình không đồng ý, đang khởi kiện thì ông H bị tai biến nên đành tạm dừng vì ông H chỉ đồng ý cho 06 hộ đi chung chứ không phải con đường liên thôn như toà đã tuyên cho bà H10 đi cùng, vì con đường này của 06 hộ đi tưới nước chứ không để mọi người đi bừa tránh tình trạng trộm cắp.

Vào năm 2020, con đường này tự nhiên bị anh Phùng Tuấn A vác máy ra khoan và rào lại, hỏi ra mới biết anh đã sang nhượng lô đất này và đã đặt móng nhà lên con đường liên thôn cũ còn chiếm sang con đường tự mở của chúng tôi khoảng 1,2m chạy dài 200m. Chúng tôi lên báo UBND xã E, UBND xã đã cử người của phòng địa chính xã xuống thăm tra và đã lập biên bản đình chỉ xây dựng, nhưng anh Tuấn A chống đối không nghe mặc dù xã đã lập biên bản và đã làm báo cáo cho phòng tài nguyên và UBND huyện K, lập tức các ban ngành đã vào kiểm tra phát hiện sổ chủ quyền đất của anh có vấn đề, đã nhiều lần UBND huyện và các ban ngành giải quyết yêu cầu anh giao nộp bìa đỏ để chỉnh lý nhưng anh đã cố tình không nghe vì thế UBND huyện K đã tập hợp các ban ngành và mời Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cùng họp bàn nhận thấy sự sai trái quá rõ ràng của việc cấp sai diện tích.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện đã gửi báo cáo số 22 đến Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ xem xét và giải quyết, Sở T tỉnh đã xuống họp cùng với các ban ngành của huyện K yêu cầu chúng tôi khởi kiện ra Tòa để đề nghị tuyên huỷ sổ chủ quyền của anh Phùng Tuấn A.

Nay chúng tôi 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 CM 723643, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho ông Nguyễn Văn T3, bà Võ Thị P vào ngày 05/7/2018, đối với thửa đất số 52, tờ bản đồ số 82, tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K đăng ký biến động quyền sử dụng đất cho ông Phùng Tuấn A vào ngày 21/01/2020.

Người bị kiện - Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ (*nay là* Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ ; **người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện trình bày:**

- Về nguồn gốc sử dụng đất: Bà Đinh Thị H6 được UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận số AA 328223, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận 270428 QSDĐ/ĐH ngày 27/11/2001 tại thửa đất số 100, tờ bản đồ số 45, diện tích 8.075m, mục đích sử dụng: 400m² đất ở, 7.675m² đất cây lâu năm, vị trí thửa đất tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

- Quá trình biến động sử dụng đất: năm 2006, bà Đinh Thị H6 tách thửa đất trên thành 02 thửa 100, 100a, tặng cho một phần thửa đất cho ông Bùi Văn H8, địa chỉ tại thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, được UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận số AC 969293, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận 01717H ngày 20/02/2006, tại thửa đất số 100, tờ bản đồ số 45, diện tích 4.038m², mục đích sử dụng: 200 m² đất ở, 3.838 m² đất cây lâu năm.

- Ngày 06/6/2018, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện K thực hiện thủ tục tách thửa đất số 100, tờ bản đồ số 45 theo đề nghị của ông Bùi Văn Hoàn T4 thửa đất số 51, 52, tờ bản đồ số 82. Số liệu tách thửa được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện K thực hiện dựa trên kết quả bản đồ địa chính đã được Sở T nghiệm thu (trong đó có thể hiện nội dung diện tích tăng 114,0 m² đất cây lâu năm so với Giấy chứng nhận đã cấp).

- Ông Bùi Văn H8 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T3 và bà Võ Thị P thửa đất số 52, tờ bản đồ số 82, diện tích 3.698,8 m², khoảng cách cạnh thửa đất được xác định theo Trích lục bản đồ địa chính số 836/TL-CNKN ngày 06/6/2018 (photo kèm theo) tại Giấy chứng nhận số CM 723643 được Văn phòng Đăng ký đất đai thừa ủy quyền Sở Tài nguyên và Môi trường ký ngày 05/7/2018.

- Năm 2018, ông Nguyễn Văn T3 và bà Võ Thị P chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 52, tờ bản đồ số 82, diện tích 3.698,8 m² cho ông Bùi Văn P1, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện K chỉnh lý biến động chuyển nhượng tại trang III Giấy chứng nhận số CM 723643, ngày 06/8/2018.

- Năm 2019, ông Bùi Văn P1 chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 52, tờ bản đồ số 82, diện tích 3.698,8 m² cho bà Vi Thị D1, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện K chỉnh lý biến động chuyển nhượng tại trang IV Giấy chứng nhận số CM 723643, ngày 24/10/2019.

- Năm 2020, bà Vi Thị D1 chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 52, tờ bản đồ số 82, diện tích 3.698,8 m² cho ông Phùng Tuấn A, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện K chỉnh lý biên động chuyển nhượng tại trang IV Giấy chứng nhận số CM 723643, ngày 21/01/2020.

Hiện nay, Giấy chứng nhận số CM 723643 đang được ông Phùng Tuấn A thế chấp tại Ngân hàng N2 chi nhánh E - Phòng G1 - Địa chỉ tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

- Quan điểm về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của người khởi kiện: Việc cấp Giấy chứng nhận cho bên nhận quyền sử dụng đất được căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được ký kết, công chứng là đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013 và Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

- Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện K tiếp nhận và giải quyết thủ tục hành chính đúng thẩm quyền quy định tại Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Thành phần hồ sơ đầy đủ theo quy định tại Điều 9 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ trưởng Bộ T5 quy định về hồ sơ địa chính; thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận theo đúng quy định tại Điều 37 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; khoản 23 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết Luật đất đai. Sở T đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xem xét, giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phùng Tuấn A trình bày:

- Việc khiếu kiện của các nguyên đơn đã hết thời hiệu khởi kiện: Theo Điều 116 Luật tố tụng hành chính năm 2015 thời hiệu khởi kiện “a) 01 năm kể từ ngày nhận được hoặc biết được quyết định hành chính, hành vi hành chính, quyết định kỷ luật buộc thôi việc”.

Theo nội dung Bản án sơ thẩm số 87/2024 ngày 31/5/2024 của TAND tỉnh Đắk Lắk xác định: “Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ *cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CM 723643 cho ông T3, bà Phước vào ngày 05/7/2018...*”. Việc chuyển nhượng thửa đất trên liên tục qua 4 đời chủ.

Như vậy, quyết định cấp đất nêu trên đến năm 2024 đã được ban hành hơn 06 năm và đã hết thời hiệu khởi kiện.

Theo nhận định của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tại Bản án số 374/2024/HC-PT ngày 24/9/2024: “*Văn bản 1469/UBND-VP ngày 12/1/2021 của UBND huyện K có nội dung nhận đơn của những người khởi kiện đề nghị giải quyết tranh chấp và việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng hiện trạng: Trên cơ sở đó xem xét về thời hiệu theo quy định pháp luật*”.

Chúng minh người khởi kiện đã biết về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2021 đến năm 2024 đã hết thời hiệu khởi kiện.

- Các nguyên đơn không có thẩm quyền khởi kiện: Cũng theo nhận định của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng: *“Trong đơn khởi kiện, những người khởi kiện cho rằng vào năm 2003 ông H8 đã có hành vi lấn - chiếm đường đi. Tuy nhiên, đất đường đi thuộc sự quản lý của nhà nước thì đường nhiên phải có sự xác định vi phạm sử dụng đất của Chính quyền địa phương; trong khi năm 2006 thì ông H8 vẫn được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó qua nhiều lần biến động vẫn được Chính quyền địa phương lập thủ tục chuyển quyền và cấp Giấy chứng nhận cho các Chủ đất mới và lập biên bản xác định ranh giới đất sử dụng không thay đổi”*.

Như vậy không có việc GCNQSD đất bị cấp sai hoặc nếu có lấn chiếm đường đi thì phải bị chính quyền địa phương xử lý. Các công trình liền kề đã xây dựng kiên cố ổn định, con đường đã được nhà nước bê tông hoá vẫn không thay đổi (có hình ảnh thực tế minh hoạ).

Quyền và lợi ích hợp pháp các nguyên đơn không bị xâm hại, các nguyên đơn không có thẩm quyền khởi kiện.

- Các nguyên đơn không có căn cứ chứng minh việc hiến đất, cơ sở chỉ là lời khai: Đơn khởi kiện trình bày *“Con đường đất rộng khoảng 3,5m, chiều dài 175,93m; con đường này có nguồn gốc, do 06 hộ gia đình các ông góp tiền xây dựng con đường”*. Đây chỉ là lời khai không có bất kỳ chứng cứ hoặc hồ sơ gì để chứng minh cho việc tự mở con đường, kích thước con đường rộng bao nhiêu, dài bao nhiêu, kinh phí bao nhiêu và cấp quản lý nhà nước nào phê duyệt, nguồn quỹ đất lấy từ đâu. Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đã nhận định: *“Những người khởi kiện cũng chưa chứng minh được đã hiến đất mở rộng đường đi là bao nhiêu; bề ngang mặt đường lối đi cũ là bao nhiêu, nhưng hiện nay đường đi đã được đổ bê tông hơn 03 mét bề ngang”*.

Với những ý kiến nêu trên, kính đề nghị quý toà với sự công minh và tinh thần thượng tôn pháp luật xem xét bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho gia đình tôi khi bị yêu cầu huỷ GCNQSD đất.

Đại diện Ngân hàng N2 - Chi nhánh E, Bắc Đ - Phòng G1 **trình bày:**

Ngày 26/5/2025, Ngân hàng N2 chi nhánh E cũng đã ban hành công văn số 25/NHNo-EaToh-PGD, xác nhận: Hiện nay, ông Phùng Tuấn A không có dư nợ vay và tài sản thế chấp tại ngân hàng.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác: Quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Văn T3, bà Võ Thị P, ông Bùi Văn P1, bà Vi Thị D1 được đưa vào tham gia tố tụng nhưng không tham gia tố tụng, không có lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án.

Với nội dung nêu trên, tại Bản án hành chính sơ thẩm số 86/2025/HC-ST ngày 26/6/2025, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk quyết định: căn cứ khoản 1 Điều 30; khoản 4 Điều 32; điểm a khoản 2 Điều 116; Điều 157; Điều 158; điểm a khoản 2 Điều 193; Điều 194; Điều 204; Điều 206; Điều 348 của Luật tố tụng hành chính;

điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

Bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu H, ông Tống Quốc T, ông Tống Ngọc H1, ông Lê Văn T1, ông Lê Văn H2 và ông Lê Văn D về việc: “Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 723643, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho ông Nguyễn Văn T3, bà Võ Thị P vào ngày 05/7/2018, đối với thửa đất số 52, tờ bản đồ số 82, tại xã E, huyện K, tỉnh Đắc Lắc, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K, đăng ký biến động quyền sử dụng đất cho ông Phùng Tuấn A vào ngày 21/01/2020”.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về phân án phí và thông báo quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 09/7/2025, những người khởi kiện ông Nguyễn Hữu H, ông Tống Quốc T, ông Tống Ngọc H1, ông Lê Văn T1, ông Lê Văn H2 và ông Lê Văn D cùng người đại diện theo ủy quyền là ông Nông Văn N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu của người khởi kiện.

Ngày 11/7/2025, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắc Lắc ban hành Quyết định kháng nghị số 567/QĐ-VKS-HC, kháng nghị đối với Bản án hành chính sơ thẩm số 86/2025/HC-ST ngày 26/6/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắc Lắc, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án hành chính sơ thẩm để chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

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 09/7/2025, những người khởi kiện ông Nguyễn Hữu H, ông Tống Quốc T, ông Tống Ngọc H1, ông Lê Văn T1, ông Lê Văn H2 và ông Lê Văn D cùng người đại diện theo ủy quyền là ông Nông Văn N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, Đơn kháng cáo của các đương sự là trong thời hạn quy định tại Điều 206 của Luật Tố tụng hành chính; Quyết định kháng nghị số 567/QĐ-VKS-HC của Viện trưởng VKSND tỉnh Đắc Lắc là trong thời hạn theo quy định tại 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 tòa, mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng người bị kiện và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nên căn cứ điểm b khoản 2 Điều 225 Luật Tố tụng hành chính, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

Đại diện uỷ quyền của những người khởi kiện giữ nguyên nội dung kháng cáo và yêu cầu khởi kiện;

Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng giữ nguyên Quyết định kháng nghị số 567/QĐ-VKS-HC của Viện trưởng VKSND tỉnh Đắc Lắc,

đồng thời phát biểu quan điểm đề nghị Hội đồng xét xử: căn cứ điểm a khoản 2 Điều 241 Luật Tổ tụng hành chính, chấp nhận kháng cáo của những người khởi kiện, người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện và kháng nghị của Viện trưởng VKSND tỉnh Đắk Lắk, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu của những người khởi kiện: “Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 723643, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho ông Nguyễn Văn T3, bà Võ Thị P vào ngày 05/7/2018, đối với thửa đất số 52, tờ bản đồ số 82, tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K, đăng ký biến động quyền sử dụng đất cho ông Phùng Tuấn A vào ngày 21/01/2020”.

[2]. Kháng cáo của những người khởi kiện và Quyết định kháng nghị của Viện trưởng VKSND tỉnh Đắk Lắk có cùng nội dung đề nghị xem xét lại toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm nên Hội đồng xét xử xem xét các vấn đề sau:

[2.1]. Về tố tụng: đối tượng khởi kiện, thời hiệu khởi kiện, thẩm quyền giải quyết:

Ngày 05/7/2018, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số CM 723643 cho ông Nguyễn Văn T3, bà Võ Thị P đối với thửa đất số 52, tờ bản đồ số 82, tại xã E, huyện K, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K đăng ký biến động quyền sử dụng đất cho ông Phùng Tuấn A vào ngày 21/01/2020 và đây là quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai.

Sau khi đăng ký biến động, quá trình sử dụng đất giữa ông Phùng Tuấn A và những người khởi kiện có phát sinh tranh chấp; các cơ quan quản lý đất đai tại địa phương đã mời các hộ dân lên làm việc để giải quyết tranh chấp theo Đơn kiến nghị tại Biên bản làm việc vào các ngày 11/10/2022, 10/7/2023 và các văn bản khác. Ngày 29/6/2023, Văn phòng Đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ ban hành Công văn số 589/VPĐKĐ–ĐKCG, có nội dung đề nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai hướng dẫn các hộ dân liên hệ cơ quan Tòa án để được giải quyết theo khoản 6, Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của chính phủ. Ngày 16/8/2023, những người khởi kiện khởi kiện vụ án. Do đó, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền giải quyết và trong thời hiệu khởi kiện theo các quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 3; khoản 1 Điều 30 và khoản 4 Điều 32 và điểm a khoản 2 Điều 116 của Luật tố tụng hành chính.

[2.2]. Xét nguồn gốc, quá trình sử dụng và chỉnh lý biến động đối với thửa đất số 52, tờ bản đồ số 82, diện tích 3.698,8m²:

[2.2.1]. Thửa đất số 52, tờ bản đồ số 82, diện tích 3.698,8m², tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã D, tỉnh Đắk Lắk), có nguồn gốc thuộc thửa đất số 100, tờ bản đồ số 45, diện tích 4.038m², thuộc quyền sử dụng đất của ông Bùi Văn H8, được UBND huyện K cấp GCNQSDĐ ngày 20/6/2006. Tháng 6/2018, ông H8 làm thủ tục tách thửa đất số 100 thành 02 thửa là thửa đất số 51 và thửa đất số 52, tờ bản đồ số 82; thửa đất số 52, sau khi được tách thửa có diện tích 3.698,8m². Ngày 12/6/2018, ông H8 chuyển nhượng thửa đất số 52, tờ bản đồ số 82 cho ông Nguyễn Văn T3 và bà Võ Thị P. Cùng thời gian này, ông H8 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Quang

V1 và bà Ngô Thị H9 diện tích 453,2m². Căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H8 với ông T3, bà Phước, ngày 05/7/2018, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T3, bà Phước. Sau đó, ông T3, bà Phước chuyển nhượng lại cho ông Bùi Văn P1 (được chỉnh lý biến động tại trang 3 của GCNQSDĐ ngày 16/8/2016). Năm 2019, ông P1 chuyển nhượng lại cho bà Vi Thị D1. Năm 2020, bà D1 chuyển nhượng lại cho ông Phùng Tuấn A, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K đăng ký biến động quyền sử dụng đất cho ông Phùng Tuấn A vào ngày 21/01/2020.

[2.2.2]. Theo hồ sơ tách thửa đất số 100, tờ bản đồ số 45 (bút lục 435-438) thể hiện Biên bản kiểm tra V/v kiểm tra, xác minh hiện trạng sử dụng đất ngày 06/6/2018 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai (ĐKĐĐ) huyện K tiến hành, ghi nhận phần thửa đất có tăng thêm 114m² nên diện tích thửa đất số 100 tăng từ 4.038m² lên thành 4.152m². Tại Báo cáo số 22/BC-CNKN ngày 06/4/2023 về việc cấp GCN cho ông Phùng Tuấn A sử dụng tại xã E, huyện K, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K xác định “*Giấy chứng nhận số CM 723643 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh thừa ủy quyền của giám đốc Sở T ký ngày 05/7/2018 là có sai sót về kích thước so với hiện trạng sử dụng đất. Nguyên nhân tại thời điểm tách thửa đất cho ông Bùi Văn H8 tại Trích lục bản đồ địa chính số 836/TL-CNKN ngày 06/6/2018 do Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ huyện Không Năng cung cấp là dựa trên kết quả bản đồ địa chính được nghiệm thu (thửa đất này bản đồ mới đo sai). Diện tích tăng 114.0m² CLN so với giấy chứng nhận đã cấp AC 969293 ngày 20/02/2006 cho ông Bùi Văn H8 chưa được Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ huyện K xác minh cụ thể nguyên nhân tăng*”.

[2.2.3]. Theo quy định tại Điều 75 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, thì trường hợp tách thửa đất phải thực hiện việc đo đạc địa chính nhưng thực tế, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K không thực hiện việc đo đạc trên thực địa để thực hiện tách thửa đối với thửa đất số 100, việc tách thửa được thực hiện trên cơ sở kết quả bản đồ địa chính được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ nghiệm thu theo dự án đo đạc 3425 (bút lục 440) là vi phạm so với quy định đã viện dẫn ở trên.

[2.2.4]. Như vậy, sau khi ông H8 chuyển nhượng một phần thửa đất số 100 cho ông Nguyễn Quang V1 và bà Ngô Thị H9 diện tích 453,2m² (nay là thửa đất số 51 theo GCNQSDĐ số CM 723644 do Sở T cấp ngày 05/7/2018) thì phần diện tích đất còn lại của thửa 100 – tức thửa số 52 chỉ còn lại là 4.038m² – 453,2m² = **3.584,8m²**. Tuy nhiên, ông H8 chuyển nhượng cho ông T3, bà Phước thửa đất số 52 vẫn ghi diện tích theo GCN đã được cấp (không đúng như nhận định tại mục [2.2.2], [2.2.3]) với diện tích chuyển nhượng 3.698,8m² là không đúng với diện tích đất ông H8 đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng tại GCNQSDĐ số AC 989293 do UBND huyện K cấp ngày 20/02/2006, từ đó diện tích quyền sử dụng đất được chỉnh lý biến động qua nhiều đời chủ sử dụng (ông T3, bà Phước, ông P1, bà D1, ông A) mà hiện nay là ông Phùng Tuấn A vẫn thể hiện diện tích là 3.698,8m².

[2.2.5]. Về vị trí ranh giới giữa đường đi chung và phần diện tích đất ông Phùng Tuấn A đang sử dụng: theo tất cả các GCNQSDĐ thì ranh giới thửa đất của ông

Phùng Tuấn A, bà Nguyễn Thị H10 có phần tiếp giáp đường đi là một đường thẳng (bút lục 24, 172); căn cứ lời khai của các đương sự có tại hồ sơ vụ án, nội dung Bản án số 08/2017/DS-ST ngày 24/4/2017 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng về vụ án “*Tranh chấp yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền sử dụng lối đi*” đều xác định con đường là lối đi chung của các hộ dân (nay là đường bê tông) chiều rộng khoảng 03m có từ năm 1998-1999. Tuy nhiên, theo kết quả xác minh của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tiến hành (bút lục 458-461) thì hàng rào ranh giới trước đây giữa phần tiếp giáp đất của ông Phùng Tuấn A và con đường có 1 trụ điện đôi trụ vuông + 1 trụ tròn của viễn thông, chạy thẳng theo hàng trụ điện xuống đến hàng rào nhà bà H10; hiện trạng hàng rào của bà H10 còn nguyên trạng, còn hàng rào của hộ ông Phùng Tuấn A dịch ra phía Tây giáp con đường chung với chiều ngang từ 60cm đến 120cm nên phần con đường tiếp giáp thửa đất hộ ông Phùng Tuấn A bị thu hẹp; tại Biên bản làm việc ngày 11/10/2022 (bút lục 26-30) ông Phùng Tuấn A cũng thừa nhận năm 2021 sau khi nhận chuyển nhượng ông đã tự rào lại nên con đường nhỏ lại, các hộ cùng sử dụng chung con đường mới có Đơn khiếu nại và tranh chấp.

[2.2.6]. Theo kết quả đo đạc xác minh của Chi nhánh Văn phòng Đ ngày 08/7/2025, thể hiện: hiện trạng con đường tại đoạn đang tranh chấp với thửa đất ông Phùng Tuấn A, phần rộng nhất là phần tiếp giáp với đường liên xã: 3,1m, phần còn lại của con đường có chiều ngang từ 2,4m đến 2,7m. Khi giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ nhưng vẫn xác định chiều rộng đường bê tông là 03m, các hộ dân đã dựng hàng rào ranh giới, lấy đó làm một trong những căn cứ xác định ranh giới sử dụng đất ổn định để từ đó bác yêu cầu của những người khởi kiện là thiếu cơ sở.

[2.2.7]. Theo Biên bản kiểm tra xác minh hiện trạng sử dụng đất ngày 06/6/2018 của Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Krông Năng xác định hiện trạng sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp, ranh giới sử dụng ổn định từ khi cấp giấy CNQSDĐ đến nay (bút lục 138-139) phù hợp với kết quả kiểm tra hiện trạng ngày 19/10/2021 (bút lục 43) thì hiện trạng ranh giới giữa thửa đất ông Phùng Tuấn A và đường đi là mương nước, phù hợp với lời khai của những người khởi kiện cũng như lời khai của ông Bùi Văn P1 (người sử dụng đất thửa 52 trước ông Phùng Tuấn A, bút lục 419) về việc xác định ranh giới thửa đất 52 và đường đi chung là hàng trụ điện hạ áp hiện tồn tại bên trong hàng rào thửa đất của ông Phùng Tuấn A. Do đó, có căn cứ xác định, quá trình sử dụng, ông Phùng Tuấn A tự lấn đường đi chung để mở rộng diện tích đất so với tổng diện tích 4.038 m² đã được Nhà nước công nhận cho hộ ông Bùi Văn H8 tại thửa đất số 100 (sau này tách thành thửa 51 và 52, như nhận định tại mục [2.2.4]) từ năm 2006.

[3]. Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ nhưng nhận định việc cấp giấy CNQSDĐ cho ông T3, bà Phước đối với thửa đất số 52 đúng hiện trạng sử dụng đất trên thực địa là thiếu căn cứ. Các đương sự trình bày tranh chấp phần đất phía Tây thửa đất số 52 tiếp giáp đường đi, bản án sơ thẩm căn cứ việc ông Nguyễn Văn H11, ông Bùi Văn P1 ký xác nhận ranh giới phía Đông thửa đất 52 để xác định việc sử dụng đất phía Tây là ổn định, diện tích tăng thêm 114m² do đo đạc

lại, không thay đổi hiện trạng là không phù hợp với các tình tiết khách quan của vụ án đã được Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định ở trên.

[4]. Từ các nhận định nêu trên, có căn cứ xác định việc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 723643 cho ông Nguyễn Văn T3, bà Võ Thị P vào ngày 05/7/2018, đối với thửa đất số 52, tờ bản đồ số 82, tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K, đăng ký biến động quyền sử dụng đất cho ông Phùng Tuấn A vào ngày 21/01/2020 là không đúng về thủ tục và hiện trạng sử dụng đất thực tế. Nên yêu cầu của những người khởi kiện là có cơ sở chấp nhận, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bác yêu cầu khởi kiện là không phù hợp với các tình tiết khách quan của vụ án cũng như kết quả xác minh thu thập chứng cứ bổ sung của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của những người khởi kiện ông Nguyễn Hữu H, ông Tổng Quốc T, ông Tổng Ngọc H1, ông Lê Văn T1, ông Lê Văn H2 và ông Lê Văn D cùng người đại diện theo ủy quyền là ông Nông Văn N1 và chấp nhận Quyết định kháng nghị số 567/QĐ-VKS-HC của Viện trưởng VKSND tỉnh Đắk Lắk, sửa bản án sơ thẩm.

[5]. Về án phí: do sửa án sơ thẩm nên Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định lại nghĩa vụ án phí hành chính sơ thẩm và án phí hành chính phúc thẩm.

[5.1]. Án phí hành chính sơ thẩm: yêu cầu khởi kiện của những người khởi kiện ông Nguyễn Hữu H, ông Tổng Quốc T, ông Tổng Ngọc H1, ông Lê Văn T1, ông Lê Văn H2 và ông Lê Văn D được chấp nhận nên những người khởi kiện không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm.

- Hoàn trả lại cho các ông Tổng Quốc T, ông Tổng Ngọc H1, ông Lê Văn H2, ông Lê Văn D mỗi người 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí hành chính sơ thẩm đã nộp tại các biên lai thu số 0004628, 0004629, 0004630, 0004631 cùng ngày 01/12/2023 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đ).

- Buộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ) phải nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí hành chính sơ thẩm.

[5.2]. Án phí hành chính phúc thẩm: do nội dung kháng cáo được chấp nhận nên những người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

- Chấp nhận kháng cáo của những người khởi kiện ông Nguyễn Hữu H, ông Tổng Quốc T, ông Tổng Ngọc H1, ông Lê Văn T1, ông Lê Văn H2 và ông Lê Văn D;

- Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 567/QĐ-VKS-HC ngày 11/7/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Sửa Bản án hành chính sơ thẩm số 86/2025/HC-ST ngày 26/6/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

2. Căn cứ khoản 1 Điều 30; khoản 4 Điều 32; điểm a khoản 2 Điều 116; Điều 157; Điều 158; điểm a khoản 2 Điều 193; Điều 194; Điều 204; Điều 206; Điều 348 của Luật tổ tụng hành chính; điểm d khoản 2 Điều 152 Luật Đất đai; Điều 75 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, Nghị định quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Tuyên xử:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu H, ông Tống Quốc T, ông Tống Ngọc H1, ông Lê Văn T1, ông Lê Văn H2 và ông Lê Văn D.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 723643, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho ông Nguyễn Văn T3, bà Võ Thị P vào ngày 05/7/2018, đối với thửa đất số 52, tờ bản đồ số 82, tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K, đăng ký biến động quyền sử dụng đất cho ông Phùng Tuấn A vào ngày 21/01/2020.

3. Về án phí: căn cứ khoản 1 Điều 348, khoản 2 Điều 349 của Luật Tổ tụng hành chính; áp dụng khoản 2 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;

3.1. Án phí hành chính sơ thẩm:

- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ) phải nộp 300.000 (*ba trăm nghìn*) đồng án phí hành chính sơ thẩm;

- Hoàn trả lại cho các ông Tống Quốc T, Tống Ngọc H, Lê Văn H1, Lê Văn D mỗi người 300.000 (*ba trăm nghìn*) đồng tạm ứng án phí hành chính sơ thẩm đã nộp tại các biên lai thu số 0004628, 0004629, 0004630, 0004631 cùng ngày 01/12/2023 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đ).

3.2. Án phí hành chính phúc thẩm: các ông Nguyễn Hữu H2, Tống Quốc T, Tống Ngọc H, Lê Văn T1, Lê Văn H1 và Lê Văn D không phải chịu.

Hoàn trả cho các ông Tống Quốc T, Tống Ngọc H, Lê Văn H1, Lê Văn D mỗi người 300.000 (*ba trăm nghìn*) đồng tạm ứng án phí hành chính phúc thẩm đã nộp tại các biên lai thu số: 0000021, 0000022, 0000023 và 0000024 cùng ngày 01/8/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao - Vụ GDKT IV;
- Viện CT&KSXXPT tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu: HSVA; LT; phòng HCTP.

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

Trần Đức Kiên