

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

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

Bản án số: **73/2025/HC-PT**
Ngày: 20/8/2025
V/v: “*Khiếu kiện yêu cầu hủy
Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

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 **Lê Văn Thường**

Các thẩm phán: ông **Nguyễn Tấn Long**
bà **Trần Thị Kim Liên**

Thư ký phiên tòa: bà Nguyễn Thị Thoa - Thẩm tra viên 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 Đinh Văn Chánh – Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 8 năm 2025, tại Trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối
cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ
lý số 177/2025TLPT-HC ngày 08 tháng 5 năm 2025 về việc “*Khiếu kiện yêu cầu
hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 03/2025/HC-ST ngày 18/3/2025 của Tòa
án nhân dân tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 206/2025/QĐ-PT ngày 06 tháng 8
năm 2025, giữa các đương sự:

- *Người khởi kiện:* ông **Nguyễn Công T.** Địa chỉ: **P Khu tập thể G, quận B,
Thành phố Hà Nội** (nay thuộc **Phường G, Thành phố Hà Nội**); vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: ông **Lê Văn T1**, địa chỉ: **Số E đường A,
phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa** (nay thuộc **phường N, tỉnh Khánh Hòa**); có
mặt.

- *Người bị kiện:* **Ủy ban nhân dân huyện V**, tỉnh Khánh Hòa (Người kế thừa
quyền và nghĩa vụ tố tụng là **Ủy ban nhân dân xã V**, tỉnh Khánh Hòa); có đơn xin
xét xử vắng mặt.

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

1/ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện V, tỉnh Khánh Hòa (Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Chi nhánh Văn phòng Đ); vắng mặt.

2/ Ông Trần N, sinh năm 1944; Địa chỉ: Thôn X, xã V, huyện V, tỉnh Khánh Hòa (nay thuộc xã V, tỉnh Khánh Hòa); vắng mặt.

3/ Ông Trần Thanh H, sinh năm 1976; Địa chỉ: Thôn X, xã V, huyện V, tỉnh Khánh Hòa (nay thuộc xã V, tỉnh Khánh Hòa); vắng mặt.

4/ Ông Hà Văn V, sinh năm 1953; Địa chỉ: Khóm D, thị trấn V, huyện V, tỉnh Khánh Hòa (nay thuộc xã V, tỉnh Khánh Hòa); vắng mặt.

5/ Ông Trương Quang T2, sinh năm 1954; Địa chỉ: Tổ dân phố số I, thị trấn V, huyện V, tỉnh Khánh Hòa (nay thuộc xã V, tỉnh Khánh Hòa); vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Trương Quang T3, sinh năm 1979, Địa chỉ: 8 đường số D, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay thuộc 8 đường số D, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:

Luật sư Phạm Văn N1 – thuộc Đoàn luật sư thành phố Đ. Địa chỉ: D T, phường H, thành phố Đà Nẵng; có mặt.

6/ Bà Tạ Thị A, sinh năm 1957; địa chỉ: A P, phường X, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. (Chết ngày 23-5-2024).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Tạ Thị A:

6.1/ Ông Trương Quang T3, sinh năm 1979; Địa chỉ: 8 đường số D, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay thuộc 8 đường số D, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

6.2/ Bà Trương Vũ T4, sinh năm 1980; Địa chỉ: 1 đường số D, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay thuộc 1 đường số D, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

6.3/ Bà Trương Thị Vũ P, sinh năm 1982; Địa chỉ: D, Các tiểu vương quốc Ả thống nhất; vắng mặt.

6.4/ Ông Trương Quang T5, sinh năm 1984; Địa chỉ: A P, phường X, TP N, tỉnh Khánh Hòa (nay thuộc A P, phường N, tỉnh Khánh Hòa); vắng mặt.

6.5/ Ông Trương Quang K, sinh năm 1994; Địa chỉ: D, Các tiểu vương quốc Ả thống nhất; vắng mặt.

7/ Ông **Phạm Đình K1**, sinh năm 1984; Địa chỉ: **thôn X, xã V, huyện V, tỉnh Khánh Hòa** (nay thuộc **xã V, tỉnh Khánh Hòa**); vắng mặt.

8/ Bà **Thái Thị Như P1**, sinh năm 1986; Địa chỉ: **Tổ D, khu V, phường B, thành phố Q, tỉnh Bình Định** (nay thuộc **Phường Q, tỉnh Gia Lai**) hoặc địa chỉ: **Thôn X, xã V, huyện V, tỉnh Khánh Hòa** (nay thuộc **xã V, tỉnh Khánh Hòa**); vắng mặt.

9/ Ông **Nguyễn T6**; Địa chỉ: **Tổ dân phố số I, thị trấn V, huyện V, tỉnh Khánh Hòa** (nay thuộc **xã V, tỉnh Khánh Hòa**); vắng mặt.

Người kháng cáo: Ông **Phạm Đình K1**, bà **Thái Thị Như P1**, ông **Trương Quang T2**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Tại Đơn khởi kiện đề ngày 22/3/2018, bản tự khai, biên bản đối thoại và quá trình tố tụng, người khởi kiện là ông **Nguyễn Công T** và người đại diện theo ủy quyền của ông **T** là ông **Lê Văn T1** trình bày:*

Năm 2000, ông **Nguyễn Công T** nhờ ông **T2** giao dịch và mua giùm 02 lô địa:

-Lô 1: Ngày 24-9-2000, sang nhượng lô địa của ông **Trần Thanh H** với giá 30.000.000 đồng, có vị trí: Đông giáp ông **Lê X**, Tây giáp **Quốc lộ A**, Nam giáp địa ông **T2**, B giáp địa ông **Lê Xuyên**.

-Lô 2: Ngày 24-9-2000, sang nhượng lô địa của ông **Hà Văn V** với giá 40.000.000 đồng, có vị trí: Đông giáp địa ông **T2**, Tây giáp **Quốc lộ A**, Nam giáp cống thoát nước, Bắc giáp địa ông **N**.

Vì 02 lô địa nói trên, tại thời điểm sang nhượng, chưa được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) nên chỉ lập bằng giấy tay, có xác nhận tứ cận, không xác định diện tích.

Sau khi sang nhượng, vì 02 lô địa giáp với lô địa của ông **T2** và thời điểm đó, ông **Nguyễn Công T** và ông **T2** có quan hệ bạn bè qua lại, nên ông **Nguyễn Công T** tin tưởng giao cho ông **T2** mượn để ông **T2** nuôi tôm.

Tháng 12/2017, khi được biết Nhà nước cho phép đăng ký quyền sử dụng đất chuyển nhượng bằng giấy tay trước thời điểm tháng 4-2008, ông **Nguyễn Công T** đã gặp ông **T2** yêu cầu giao lại 02 lô địa để làm GCNQSDĐ thì được biết ông **T2** đã được Ủy ban nhân dân (UBND) **huyện V** cấp GCNQSDĐ đối với 02 lô địa nói trên. Cụ thể là:

-Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 41, tờ bản đồ số 15, diện tích 1.599,4m² (1.019,9m² đất nuôi trồng thủy sản và 579,5m² đất thuộc quy hoạch giao thông), sổ vào sổ cấp GCN: CH07130, số phát hành BP 876609 ngày 02-12-2013 cho ông **Trương Quang T2** và bà **Tạ Thị A** (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ thửa số 41).

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 53, tờ bản đồ số 15, diện tích 1.943,6m² (1.257,1m² đất nuôi trồng thủy sản và 686,5m² đất thuộc quy hoạch giao thông), sổ vào sổ cấp GCN: CH07131, số phát hành BP 876610 ngày 02-12-2013 cho ông **Trương Quang T2** và bà **Tạ Thị A** (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ thửa số 53).

Ông **Nguyễn Công T** đã làm đơn khiếu nại đến **UBND xã V**, nhưng hòa giải không thành.

Việc **UBND huyện V** cấp GCNQSDĐ đối với 02 lô địa nói trên cho ông **T2** là trái pháp luật, vì 02 lô địa này là của ông **T** và giấy chuyển nhượng là ông **T** đứng tên; ông **T2** chỉ là người thay mặt ông **T** giao dịch và hành vi của ông **T2** kê khai quyền sử dụng đất của ông **T** là hành vi gian dối.

Vì lẽ đó, ông **Nguyễn Công T** khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy GCNQSDĐ mà **UBND huyện V** đã cấp cho ông **Trương Quang T2** tại 02 lô địa nói trên.

Tại Văn bản số 1454/UBND-TNMT ngày 26-6-2019, số 2586/UBND-TNMT ngày 13-7-2021, 2489/UBND-TNMT ngày 28-6-2024 của UBND huyện V biên bản đối thoại và quá trình tố tụng, người bị kiện trình bày:

Ngày 04-12-2012, ông **Trương Quang T2** đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 53, tờ bản đồ số 15 (Bản đồ địa chính **xã V**), diện tích 1.943,6m². Nguồn gốc là đất do ông **Nguyễn T6** khai hoang năm 1991 để nuôi trồng thủy sản, đến tháng 2-2004 chuyển nhượng lại cho ông **Trương Quang T2** và sử dụng ổn định cho đến nay. Tên trên sổ Mục kê là **Nguyễn Dư L** do bị nhầm lẫn tên trong quá trình tác nghiệp. Diện tích giảm 2.286,4m² do hiến đất làm mương (giấy tờ chuyển nhượng đất đã bị thất lạc). Tại thời điểm kê khai không phát sinh tranh chấp, khiếu nại liên quan đến thửa đất nêu trên. Trên cơ sở xác minh nguồn gốc sử dụng đất của **UBND xã V**, ngày 02-12-2013 UBND huyện đã thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu cho ông **Trương Quang T2** và bà **Tạ Thị A** đối với thửa đất số 53, tờ bản đồ số 15, diện tích 1.943,6m² (1.257,1m² Đất nuôi trồng thủy sản và 686,5m² đất thuộc quy hoạch giao thông), sổ vào sổ cấp GCN: CH 07131, số phát hành BP 876610. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu cho ông **Trương Quang T2** và bà **Tạ Thị A** thực hiện theo khoản 4 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003.

Ngày 04-12-2012, ông **Trương Quang T2** đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 41, tờ bản đồ số 15 (Bản đồ địa chính **xã V**), diện tích 1.599,4m². Nguồn gốc là đất do ông **Nguyễn T6** khai hoang sử dụng năm 1991 sử dụng ổn định đến tháng 2-2004 chuyển nhượng lại cho ông **Trương Quang T2** và ông **T2** nuôi trồng thủy sản ổn định cho đến nay. Tên trên sổ Mục kê là **Trần Ngọc L1** do bị nhầm lẫn tên trong quá trình tác nghiệp. Diện tích giảm 1,920,6m² do hiến đất làm nương (giấy tờ chuyển nhượng đất đã bị thời điểm kê khai không phát sinh tranh chấp, khiếu nại thửa đất nêu trên. Trên cơ sở xác minh nguồn gốc sử dụng đất **V**, ngày 02-12-2013 UBND huyện đã thực hiện việc có nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông **Trương Quang T2** và bà **Tạ Thị A** đối với thửa đất số 41, tờ bản đồ số 15, diện tích 1.599,4 m² (1.019,9m² Đất nuôi trồng thủy sản và 579,5m² đất thuộc quy hoạch giao thông), số vào sổ cấp GCN: CH 07130, số phát hành BP 876609. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu cho ông **Trương Quang T2** và bà **Tạ Thị A** thực hiện theo khoản 4 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003.

Ông **T2**, bà **A** chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 41 tờ bản đồ số 15 cho ông **Phạm Đình K1**, bà **Thái Thị Như P1** theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được **UBND xã V** chứng thực số 390, quyền số 01/2016 ngày 01-8-2016. Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ** thực hiện chỉnh lý biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất cho ông **K1**, bà **P1** ngày 16-9-2016 tại trang 4 của GCNQSDĐ số BP87609. Ngày 12-4-2017, **UBND huyện V** chuyển mục đích sử dụng đất thửa đất số 41, tờ bản đồ 15 tại Quyết định số 316/QĐ-UBND. Theo đó, thửa 41 được tách thành 3 thửa số 227, 228, 229 tờ bản đồ số 15, cụ thể: thửa đất số 227, diện tích 719.9 m², mục đích sử dụng: đất nuôi trồng thủy sản được cấp GCNQSDĐ số CH902088, số vào sổ CH 11633 do **UBND huyện V** cấp ngày 28-4-2017 cho ông **Phạm Đình K1**, bà **Thái Thị Như P1**, đã cập nhật chỉnh lý biến động ngày 29-7-2019 chuyển mục đích sử dụng đất từ nuôi trồng thủy sản sang đất ở diện tích 135,4m² theo Quyết định số 1201/QĐ-UBND ngày 29-7-2019 của **UBND huyện V**; thửa đất số 228 diện tích 160m², mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn, được cấp GCNQSDĐ số CH902051, số vào sổ CH11634 ngày 28/4/2017; thửa đất số 229 diện tích 140m², mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn, được cấp GCNQSDĐ số CH902502, số vào sổ CH 11635 ngày 28-4-2017 cho ông **Phạm Đình K1**, bà **Thái Thị Như P1**.

UBND huyện V không thống nhất việc hủy các GCNQSDĐ theo yêu cầu của người khởi kiện. Lý do việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông **T2**, bà **A** thực hiện đúng trình tự pháp luật quy định.

3. Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

*3.1. Tại Văn bản số 2351/CVCNVN ngày 04/6/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tại **huyện V** trình bày:*

Căn cứ khoản 4 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003, việc cấp GCNQSDĐ cho ông **Trương Quang T2** và bà **Tạ Thị A** là đúng quy định pháp luật. Căn cứ khoản 1 Điều 88, Điều 52, 57 Luật Đất đai năm 2013, Điều 74, 79 Nghị định số 43/2024/NĐ-CP, Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT, Thông tư số 30/2024/TT-BTNMT ngày 19/5/2014, Quyết định số 4110/QĐ-UBND ngày 28/12/2018 của **UBND tỉnh K** thì việc chuyển mục đích, gia hạn thời hạn sử dụng đất đối với ông **Trương Quang T2**, bà **Phạm Đình K1**, bà **Thái Thị Như P1** là đúng quy định pháp luật.

3.2. *Tại Văn bản số 178/UBND ngày 05-4-2024, số 303/UBND ngày 05-6-2024 của **UBND xã V**, **huyện V** trình bày:*

Thửa đất số 41 tờ bản đồ số 15 (bản đồ địa chính VN2000) theo sổ mục kê lập năm 2012 thể hiện chủ sử dụng là ông **Trương Quang T2**. Ngày 02-12-2013, thửa đất được **UBND huyện V** cấp GCNQSDĐ cho ông **Trương Quang T2**, bà **Tạ Thị A**. Hiện tại, thửa đất đã được tách 03 thửa đất số 227, 228, 229 và chuyển một phần diện tích của 03 thửa đất trên sang đất ở tại nông thôn.

Đôi chiếu tương ứng 01 phần thửa đất số 249 tờ bản đồ số 13 (Bản đồ địa chính năm 1996), theo sổ mục kê được lập năm 1996 thì thửa đất số 249, tờ bản đồ số 13 thể hiện tên chủ sử dụng là ông **Trần N**, **Ủy ban nhân dân xã V** đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo đúng quy định pháp luật.

3.3. *Ông **Trương Quang T2**, bà **Tạ Thị A** và người đại diện theo ủy quyền là ông **Nguyễn Xuân T7**, ông **Trương Quang T3** trình bày:*

Ngày 01-8-2000, ông **T2** được ông **Nguyễn Công T** (là Giám đốc **Công ty TNHH T9**; địa chỉ **A L**, **thành phố Hà Nội**) nhận vào Công ty làm việc với chức vụ đại diện bán hàng. Từ mối quan hệ đó, ông **T** nhờ ông **T2** mua 02 lô địa của ông **Hà Văn V** và ông **Trần Thanh H** (về tứ cận và giá cả như ông **T** trình bày) và giao kèo với ông **T2** là sau khi ông **T2** giao giấy tờ mua bán địa cho ông **T**, ông **T** về **miền B** chuyển tiền trả cho ông **T2**. Vì ông **T** là Giám đốc, là người tuyển dụng ông **T2** vào Công ty làm việc; ông **T2** đang giữ 2000 xe mô tô ông **T** giao cho ông **T2** bán nên ông **T2** đồng ý yêu cầu của ông **T**. Nhưng sau đó, ông **T** không trả tiền công lao động (hai năm) cho ông **T2** trong thời gian ông làm việc tại **công ty TNHH T9** và cũng không trả tiền mua đất cho ông **T2**.

Việc mua bán 02 lô địa là do ông **T2** trực tiếp giao dịch với ông **V** và ông **H** và toàn bộ số tiền mua 02 lô địa là tiền của vợ chồng ông **T2** và bà **A** trả cho người bán. Vợ chồng ông **T2** có khoảng 08 ha địa; 02 lô địa ông **T2** mua của ông **V**, ông **H** đều tiếp giáp với địa của ông **T2**, không xác định được diện tích và khi Nhà nước mở rộng **Quốc lộ A** vào năm 2004 và 2014 thì 02 lô địa không còn nữa. Giữa ông **T2** và ông **T** không có quan hệ mua bán; ông **T2** không nhận tiền của ông **T**, ông **T** không phải là người mua 02 lô địa trên, chưa một lần biết lô địa ở

đâu, không làm nghĩa vụ của người sử dụng đất đối với Nhà nước. Đến nay, thấy giá đất cao nên ông T yêu cầu Tòa án hủy GCNQSD đất của vợ chồng ông T2 là không chấp nhận được.

Hai thửa đất của gia đình ông T2, bà A được UBND huyện V cấp GCNQSD đất nói trên có nguồn gốc do ông Nguyễn T6 khai hoang năm 1991 để nuôi trồng thủy sản, đến tháng 02 năm 2004 chuyển nhượng lại cho ông T2 và sử dụng ổn định cho đến nay, không phải là lô địa ông T nhờ ông T2 mua. Vì vậy, ông T2, bà A không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông T.

3.4. Tại Bản tự khai ngày 07-6-2018 ông Hà Văn V trình bày:

Tháng 10-1999, ông V có mua của ông Nguyễn D 02 lô địa tọa lạc tại thôn X, xã V, huyện V với số tiền là 22 chỉ vàng 96% để nuôi trồng thủy sản. Tuy nhiên, do điều kiện neo người và gia đình ông không nuôi trồng thủy sản nữa nên sang nhượng lại cho ông Nguyễn Công T. Họ tên, địa chỉ, số CMND của ông T do ông Trương Quang T2 cung cấp cho ông, còn ông T không có mặt. Toàn bộ giấy tờ sang nhượng từ ông D sang ông thì ông đã giao cho ông Nguyễn Công T (ông T2 trực tiếp nhận), còn số tiền 40.000.000 đồng ông nhận trực tiếp từ ông T2.

3.5. Tại Bản tự khai ngày 13-6-2018, ngày 23-6-2021 ông Trần N trình bày:

Ông N là cha của ông Trần Thanh H, ông H đi biển nên không đến Tòa án. Ông N là người trực tiếp khai hoang và sản xuất địa nuôi tôm theo Đơn xin khai hoang phục hóa ngày 27-4-1992 mà ông Trần Thanh H, ông Nguyễn D và ông Nguyễn Tấn H1 ký tên. Năm 1993, các ông chia đôi địa: ông N một phần, ông Nguyễn D và Nguyễn Tấn H1 một phần. Nhưng do nuôi tôm thua lỗ, ông N có sang nhượng cho ông Trương Quang T2 toàn bộ địa của ông N do anh Trần Thanh H là con trai ký tên thay. Việc sang nhượng giữa ông N và ông T2 đã xong, ông không biết gì về ông T. Ông N xin vắng mặt, không tham gia tố tụng tại Tòa án.

3.6. Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 13-3-2025 bà Thái Thị Như P1 trình bày:

Ngày 01-8-2016, ông Trương Quang T2, bà Tạ Thị A có chuyển nhượng thửa đất số 41 cho ông Phạm Đình K1 và bà Thái Thị Như P1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chứng thực số 390 bởi Chủ tịch UBND xã V và sau đó ông K1, bà P1 đã nhận đất để quản lý sử dụng ổn định cho đến nay. Thời điểm giao dịch giữa hai bên, ông T chưa có tranh chấp để yêu cầu hủy các GCNQSDĐ được Nhà nước cấp cho ông T2, bà cho đến gần đây khi được ông T2 thông tin thì bà P1 mới được biết. Vì vậy, bà P1 đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Công T8 về việc hủy các GCNQSDĐ để bảo vệ quyền lợi của ông K1, bà P1 là người thứ ba ngay tình theo quy định tại Điều 133 Bộ luật Dân sự 2015.

3.7. Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông **Phạm Đình K1**, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà **Tạ Thị A** gồm các ông bà: **Trương Vũ T4**, **Trương Thị Vũ P**, **Trương Quang T5**, **Trương Quang K**: Tòa án tiến hành thông báo về việc thụ lý, nội dung vụ án và thời gian, địa điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và đối thoại, thời gian mở phiên tòa trên phương tiện thông tin đại chúng nhưng các ông bà không có mặt để tham gia.

Tại Bản án số 16/2020/HC-ST ngày 31-8-2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa đã tuyên xử: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông **Nguyễn Công T** về hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 41 tờ bản đồ số 15, diện tích 1.599,4m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH07130, số phát hành BP876609 ngày 02-12-2013 và thửa đất số 53 tờ bản đồ số 15, diện tích 1943.6m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH07131, số phát hành BP876610 ngày 02-12-2013 do Ủy ban nhân dân huyện V cấp cho ông **Trương Quang T2**, bà **Tạ Thị A**.

Tại Bản án số 170/2021/HCPT ngày 30-6-2021 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đã tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Nguyễn Công T** về hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 41 tờ bản đồ số 15, diện tích 1.599,4m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH07130, số phát hành BP876609 ngày 02-12-2013 và thửa đất số 53 tờ bản đồ số 15, diện tích 1.943.6m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH07131, số phát hành BP876610 ngày 02-12-2013 do Ủy ban nhân dân huyện V cấp cho ông **Trương Quang T2**, bà **Tạ Thị A**.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 73/2023/QĐ-GĐT ngày 20-12-2023 của Tòa án nhân dân tối cao đã quyết định: Hủy Bản án số 170/2021/HCPT ngày 30-6-2021 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng và Bản án số 16/2020/HC-ST ngày 31-8-2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa về phần liên quan đến thửa đất số 41, tờ bản đồ số 15 diện tích 1.599,4m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH07130, số phát hành BP876609 ngày 02-12-2013 của UBND huyện V.

Bản án hành chính sơ thẩm số 03/2025/HC-ST ngày 18/3/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Nguyễn Công T**; Hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau đây:

-Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BP876609, số vào sổ cấp GCN: CH07130 ngày 03-12-2013 do UBND huyện V cấp cho ông **Trương Quang T2**, bà **Tạ Thị A**, đăng ký biến động ngày 16-9-2016.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CH 902088, số vào sổ CH 11633 ngày 17-10-2019 do UBND huyện V cấp cho ông Phạm Đình K1 và bà Thái Thị Như P1, đăng ký biến động ngày 29-7-2019.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CH 902051, số vào sổ CH 11634 ngày 28-4-2017 do UBND huyện V cấp cho ông Phạm Đình K1 và bà Thái Thị Như P1.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CH 902055, số vào sổ CH 11635 ngày 28-4-2017 do UBND huyện V cấp cho ông Phạm Đình K1 và bà Thái Thị Như P1.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo.

Ngày 26/3/2025, ông Phạm Đình K1, bà Thái Thị Như P1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 31/3/2025, người đại diện theo ủy quyền của ông Trương Quang T2 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Sau khi xem xét các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến của đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng đề nghị xét xử vắng mặt đương sự và không chấp nhận kháng cáo của ông K1, bà P1, người đại diện theo ủy quyền của ông Trương Quang T2 và giữ nguyên quyết định của án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét nội dung kháng cáo của ông Trương Quang T2; Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1.1] Tại Bản tự kê khai ngày 04-12-2012, ông Trương Quang T2 kê khai nguồn gốc sử dụng thửa đất số 41 tờ bản đồ số 15 là do mua lại ông Nguyễn T6 vào năm 2004 (giấy tờ mua bán bị thất lạc), sử dụng ổn định, không có tranh chấp. Ngày 12-7-2013, UBND xã V đã xác nhận nguồn gốc thửa đất số 41 do ông Nguyễn T6 khai hoang và sử dụng ổn định từ năm 1991 đến tháng 02/2004 chuyển nhượng cho ông T2. Ông T2 sử dụng đến nay. Ngày 26-6-2013, UBND xã V đã lấy ý kiến khu dân cư về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất đối với thửa đất số 41: Đất do ông Nguyễn T6 khai hoang, sử dụng ổn định từ năm 1991, đến tháng 02 năm 2004 chuyển nhượng lại cho ông Trương Quang T2 nuôi trồng thủy sản cho đến nay. Diện tích giảm 1920m² do hiến đất làm mương, sổ mục kê ghi tên Trần Ngọc .1 Ngày 13-11-2013, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện V xác định thửa đất số 41, tờ bản đồ số 15, diện tích 1599,4m² đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nhưng các tài liệu chứng cứ, lời trình bày của UBND huyện V, UBND xã V đều xác định tại sổ mục kê năm 1996 ghi

tên chủ sử dụng đất là ông **Trần N** và cho rằng là do bị nhầm lẫn tên trong quá trình tác nghiệp. Tại Công văn số 2586/UBND ngày 13-7-2021, **UBND huyện V** xác định: ông **Nguyễn T6** từ năm 1991 đến năm 2004 không có tên trong sổ địa chính và không đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất mục đích sử dụng Nuôi trồng thủy sản tại **xã V, huyện V**. Ông **T6** cũng không có tên trong sổ địa chính đăng ký, quản lý thửa đất nào tại khu vực **xã V, huyện V**.

[1.2] Các tài liệu, chứng cứ của **UBND huyện V**, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại **huyện V** cung cấp về hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa có cơ sở pháp lý xác định nguồn gốc thửa đất số 41, tờ bản đồ số 15 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông **Nguyễn T6**, không có giấy tờ pháp lý thể hiện ông **T6** chuyển nhượng cho ông **T2**. Trong khi đó, sổ mục kê lập năm 1996, Bản đồ địa chính năm 1996 xác định tên người chủ sử dụng đất là ông **Trần N**. Lời trình bày của ông **Trương Quang T2**, bà **Tạ Thị A** đều xác định có việc ông **T2** mua đất giúp cho ông **Nguyễn Công T**.

[1.3] Như vậy, quá trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông **T2**, bà **A** đối với thửa đất số 41, tờ bản đồ số 15, **UBND huyện V** không làm rõ về nguồn gốc đất, việc thực tế ai là người sử dụng đất, lý do vì sao sổ mục kê ghi tên ông **Trần Ngọc H2** tài liệu, chứng cứ chứng minh có sai sót trong quá trình tác nghiệp dẫn đến nhầm lẫn, không xác minh về việc chuyển nhượng đất giữa ông **T6** và ông **T2**. Do đó, việc **UBND huyện V** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 41, tờ bản đồ số 15 cho ông **Trương Quang T2** và bà **Tạ Thị A** là chưa có cơ sở về nguồn gốc và đối tượng sử dụng đất, chưa đúng quy định về đất sử dụng ổn định trước ngày 15/10/1993 theo quy định tại điểm i khoản 2, khoản 4 Điều 3 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ, khoản 4 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003.

[2] Xét nội dung kháng cáo của ông **Phạm Đình K1**, bà **Thái Thị Như P1**; Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] **UBND huyện V** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BP876609, sổ vào sổ cấp GCN: CH07130 ngày 03-12-2013 là chưa đúng quy định pháp luật. Ông **T2**, bà **A** sử dụng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông **Phạm Đình K1**, bà **Thái Thị Như P1** và làm ảnh hưởng tới quyền, lợi ích hợp pháp của ông **Nguyễn Công T**.

[2.1] Như vậy, hủy phần nội dung đăng ký biến động sang tên ông **Phạm Đình K1**, bà **Thái Thị Như P1** do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện **Đ** xác nhận ngày 16-9-2016 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BP876609, sổ vào sổ cấp GCN: CH07130 ngày 03-12-2013 và hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 902088, sổ vào sổ cấp GCN: CHI 1633

ngày 28-4-2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ đăng ký biến động ngày 17-10-2019; Giấy chứng nhận số CH 902051, sổ vào sổ cấp GCN: CH11634 cấp ngày 28-4-2017 và Giấy chứng nhận số CH 902052, sổ vào sổ cấp GCN: CHI 1635 cấp ngày 28-4-2017 do Ủy ban nhân dân huyện V cấp cho ông Phạm Đình K1, bà Thái Thị Như P1.

[3] Theo quy định Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH về án phí và lệ phí Tòa án thì ông K1, bà P1 mỗi người phải chịu án phí hành chính phúc thẩm, còn ông T2 được miễn.

[4] Các quyết định khác của bản án hành chính sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 241, Điều 97, Điều 98, Điều 100, 101, 106 Luật Đất đai năm 2013; 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, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Bác kháng cáo của ông Phạm Đình K1, bà Thái Thị Như P1, ông Trương Quang T2 và giữ nguyên quyết định Bản án hành chính sơ thẩm số 03/2025/HC-ST ngày 18/3/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa:

2. Án phí hành chính phúc thẩm: Ông Phạm Đình K1, bà Thái Thị Như P1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn) được trừ theo Biên lai thu tiền số 0000708 và 0000781 ngày 09/4/2025 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa (đã nộp xong). Ông Trương Quang T2 không phải chịu.

3. Các quyết định khác của Bản án hành chính sơ thẩm không bị kháng cáo, 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:

- TANDTC;
- VCT&XXPT tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Khánh Hòa;
- THADS tỉnh Khánh Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, P.HCTP.

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

Lê Văn Thường