

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

Bản án số: 81/2023/HC-PT  
Ngày: 14 - 3 - 2023  
V/v “Kiện quyết định hành  
chính trong lĩnh vực quản lý  
đất đai”

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Trần Quốc Cường

Các Thẩm phán:

ông Nguyễn Văn Tào  
ông Phạm Tôn

- *Thư ký phiên tòa*: bà Nguyễn Phương Mai - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:  
ông Nguyễn Xuân Thanh - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 3 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng. Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 252/2021/TLPT-HC ngày 02 tháng 8 năm 2021 về việc “Kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 28/2021/HC-ST ngày 22/6/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 777/2023/QĐ-PT ngày 24 - 02 - 2023, giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: ông Đỗ Thanh D; địa chỉ: số 613 G, tổ dân phố 12, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Đỗ Văn T; địa chỉ: số 613 G, tổ dân phố 12, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, có mặt tại phiên toà.

2. Người bị kiện: Ủy ban nhân dân huyện E, tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: ông L Ngọc H - chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện E, tỉnh Đắk Lắk, có đơn xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người bị kiện: ông Tạ Văn T - chức vụ: Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện E, tỉnh Đắk Lắk, có đơn xét xử vắng mặt.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ủy ban nhân dân thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

3.2. bà Kpă H, sinh năm 1982; địa chỉ: buôn L, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: bà Kpă HT, sinh năm 2000; địa chỉ: buôn L, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, có đơn xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Kpă H: Luật sư Phạm Văn N, văn phòng luật sư B; địa chỉ: tỉnh Đắk Lắk, có mặt tại phiên toà.

3.3. ông Nguyễn Cao C, bà Nguyễn Thị Ngọc A; địa chỉ: tổ dân phố 08, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

3.4. bà Đoàn Thị C; địa chỉ: tổ dân phố 12, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Đỗ Văn T; địa chỉ: tổ dân phố 12, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, có mặt tại phiên toà.

3.5. Ngân hàng Thương mại Cổ phần N; địa chỉ: Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền: ông Nguyễn Đức L, chức vụ - Chuyên viên xử lý nợ, có mặt tại phiên toà.

3.6. Ngân hàng Thương mại Cổ phần S; địa chỉ: Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

3.7. ông A Y Iết; địa chỉ: buôn L, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

3.8. ông Nguyễn Xuân K, bà Bùi Thị H; địa chỉ: tổ dân phố 13, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

Người kháng cáo: bà Kpă H.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

1. Theo đơn khởi kiện, trình bày của người khởi kiện và người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện thể hiện:

Ngày 11/02/1996 gia đình ông Đỗ Thanh D nhận chuyển nhượng một thửa đất rẫy của ông Đỗ Văn D ở thôn 8, xã E (nay là TDP 10, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk) diện tích khoảng 2.000m<sup>2</sup>. Do đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) nên các bên chỉ viết giấy tay để sang nhượng, địa chỉ thửa đất tại thôn 8 xã E (nay là TDP 8, thị trấn E, E) với giá 35 chỉ vàng y, thửa đất có tứ cận:

- Phía Tây Nam giáp đường nhựa.
- Phía Tây Bắc giáp đất ông Y L Kpă và nương nước.
- Phía Nam giáp đường đất.
- Phía Bắc giáp đất ông Trần Văn N và đất bà Kpă H [nhận thừa kế từ ông R (A)].

Thời điểm nhận chuyển nhượng lô đất có khoảng 160 cây cà phê, gia đình ông D sử dụng đến năm 2016 thì chặt số cây cà phê trên và trồng bắp, đậu. Năm 2018 gia đình ông D trồng bơ. Kể từ lúc nhận sang nhượng đất đến nay gia đình ông D canh tác, sử dụng ổn định, liên tục, không có tranh chấp.

Tháng 10/2019 ông D liên hệ với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện E đề nghị đo đạc cấp trích lục để xin cấp GCNQSDĐ. Qua đo đạc, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện E ra Thông báo số 525/TB-CNEH ngày 12/12/2019 xác định thửa đất gia đình ông D đang sử dụng có diện tích 1.770,1m<sup>2</sup>; trong đó có 1.350,8m<sup>2</sup> Ủy ban nhân dân (UBND) huyện E đã cấp GCNQSDĐ số D0445993 ngày 19/11/1994 cho ông R (đã chết) tại thửa đất số 50, tờ bản đồ số 8, diện tích 1.802m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng khu dân cư ổn định. Sau khi ông A qua đời, bà Kpă H là con gái đã làm thủ tục nhận quyền thừa kế sử dụng đất vào năm 2019 và diện tích 352,2m<sup>2</sup> UBND huyện E đã cấp GCNQSDĐ số AO 281535 ngày 21/9/2019 cho ông Nguyễn Cao C (trong GCNQSDĐ ghi tại trang 2 với họ tên là Nguyễn Xuân C, nhưng tại trang 4 đã sửa họ tên là Nguyễn Cao C và họ tên đúng là Nguyễn Cao C) ở TDP 8, thị trấn E, huyện E tại thửa đất số 116, tờ bản đồ số 14, diện tích 4.612,3m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng trồng cây lâu năm.

Phần diện tích đất mà gia đình ông D đang sử dụng từ trước đến nay gia đình bà Kpă H cũng như ông Nguyễn Cao C không sử dụng ngày nào.

Do đó, ông D yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy GCNQSDĐ số D0445993 đối với thửa đất số 50, tờ bản đồ số 08, diện tích 1.820m<sup>2</sup> do UBND huyện E cấp cho hộ ông R ngày 19/11/1994 (bà H thừa kế năm 2019) hiện bà Kpă H đang thế chấp tài sản trên vay vốn tại Ngân hàng N, Chi nhánh Đắk Lắk - Phòng giao dịch E.

- Hủy GCNQSDĐ số AO 281535 thửa đất số 116, tờ bản đồ số 14, diện tích 4.612,3m<sup>2</sup> do UBND huyện E cấp cho hộ ông Nguyễn Cao C ngày 21/09/2009, hiện vợ chồng ông C đang thế chấp tài sản trên vay vốn tại Ngân hàng S, Chi nhánh Đắk Lắk - Phòng giao dịch huyện E.

### 2. Trình bày của người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện thể hiện:

Về thông tin địa chính đối với hộ ông R: hộ ông R trú tại thôn 8, xã E (nay là thị trấn E) được UBND huyện E cấp GCNQSDĐ số D0445993 ngày 19/11/1994 đối với các thửa đất: thửa đất số 48, tờ bản đồ số 08, có diện tích 5.580m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng là đất cà phê và thửa đất số 50, tờ bản đồ số 08, có diện tích 1.820m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng là khu dân cư. Các thửa đất tọa lạc tại thôn 8, xã E (hiện tại là tổ dân phố 9), thị trấn E, huyện E. Ngày 21/10/2019 hộ ông R đã lập thủ tục thừa kế thửa đất số 48 và thửa đất số 50, tờ bản đồ số 08, tại thị trấn E cho bà Kpã H (là con gái của ông R) quản lý, sử dụng (được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện E xác nhận nội dung biến động vào trang 4 của GCNQSDĐ số D0445993 ngày 19/11/1994).

Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông R không lưu trữ tại UBND huyện E (thông tin địa chính thể hiện trong sổ địa chính):

Về thông tin địa chính đối với hộ ông Nguyễn Cao C: hộ ông Nguyễn Cao C trú tại buôn B, thị trấn E được UBND huyện E cấp GCNQSDĐ số AO 281535 ngày 21/9/2009 đối với thửa đất số 116, tờ bản đồ số 14, diện tích 4.612,3m<sup>2</sup>. Mục đích sử dụng là đất sản xuất nông nghiệp, đất tại TDP 9, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

UBND huyện E cấp GCNQSDĐ số AO 281535 ngày 21/9/2009 cho hộ ông C trên cơ sở cấp đổi theo hệ thống bản đồ địa chính mới từ GCNQSDĐ số AD816476 do UBND huyện E cấp ngày 19/7/2006 cho hộ ông C đối với thửa đất số 75, tờ bản đồ số 07, diện tích 3.816m<sup>2</sup>, đất tại TDP 9, thị trấn E, huyện E.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Thanh D, đề nghị Tòa án tiến hành kiểm tra thực địa, xác minh với những người liên quan để có thông tin chính xác, giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

3. Trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân thị trấn E thể hiện:

Về nguồn gốc đất ông Đỗ Thanh D ở TDP 12: vào ngày 11/02/1996 gia đình ông D nhận chuyển nhượng của ông D diện tích khoảng 2.000m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất tại thôn 8, xã E (nay là TDP 8, thị trấn E), đất chưa được cấp GCNQSDĐ. Sau khi sang nhượng, gia đình ông D canh tác, sử dụng đã 23 năm không ai tranh chấp cho đến năm 2020. Tháng 10/2019 ông Đỗ Thanh D liên hệ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện E đo đạc cung cấp trích lục để lập hồ sơ đăng ký, kê khai cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất. Trên cơ sở kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện E, tại Thông báo số 525/TB-CNEH ngày 12/12/2019 thì thửa đất của gia đình ông D đang sử dụng có diện tích thực tế 1.770,1m<sup>2</sup>, trong đó có 1.350,8m<sup>2</sup> UBND huyện E cấp GCNQSDĐ số D0445993 ngày 19/11/1994 cho ông R tại thửa đất số 50, tờ bản đồ số 08, diện tích 1.820m<sup>2</sup>, đất khu dân cư ổn định và có 352,2m<sup>2</sup> UBND huyện E cấp

GCNQSDĐ số AO 281535 ngày 21/9/2009 cho ông Nguyễn Cao C tại thửa đất số 116, tờ bản đồ số 14, diện tích 4.612,3m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, hiện trạng ông C không sử dụng.

Tại Biên bản làm việc với bà Kpă H vào ngày 17/06/2020: vào tháng 10/2019 bà nhận thừa kế quyền sử dụng đất lại của ông R và Kpă H, từ trước đến nay gia đình bà không canh tác tại thửa đất số 50, tờ bản đồ số 8, diện tích 1.820m<sup>2</sup>. Về nguồn gốc đất bà H không nắm được mà chỉ biết năm 1994 UBND huyện cấp GCNQSDĐ số D0445993 ngày 19/11/1994 gồm thửa đất số 48 và thửa đất số 50. Đến năm 2020 khi ông Đỗ Thanh D liên hệ gia đình bà để mượn GCNQSDĐ số D0445993 thì gia đình bà mới biết là đất ông D đã cấp cho gia đình hộ ông R.

Qua làm việc với ông Nguyễn Cao C ở TDP 8 ngày 25/5/2020 ông cho biết: vào năm 2003 ông nhận chuyển nhượng một lô đất sát lô đất về nhà ông L Trung K, theo chương trình đo đạc năm 2007 ông có đăng ký kê khai tại thửa đất số 116, tờ bản đồ số 14, diện tích 4.612,3m<sup>2</sup> và hiện nay ông được UBND huyện cấp GCNQSDĐ số AO281535 năm 2009. Theo kết quả đo đạc ngày 28/10/2019 thì trong GCNQSDĐ số AO281535 có 352,2m<sup>2</sup> là đất của ông D, giữa gia đình ông C và gia đình ông D không tranh chấp với nhau, ranh giới đất rõ ràng.

Theo hệ thống bản đồ đo đạc năm 1993, tại vị trí đất ông Đỗ Thanh D đang sử dụng có diện tích 1.350,8m<sup>2</sup> đã được UBND huyện cấp năm 1994 cho hộ ông R thuộc GCNQSDĐ số D0445993, cấp ngày 19/11/1994 tại thửa đất số 50, tờ bản đồ số 08, diện tích 1.820m<sup>2</sup> và hiện nay bà Kpă H nhận thừa kế năm 2019. Theo hệ thống bản đồ đo đạc năm 2017, tại vị trí đất hộ ông Đỗ Thanh D sử dụng thuộc thửa đất số 110, tờ bản đồ số 14, diện tích 1.326,3m<sup>2</sup>. Theo bản đồ đo đạc năm 2017, hiện trạng có thể hiện lối đi vào phía sau rẫy một số hộ (đường sát vị trí đất nhà ông C).

Do cấp GCNQSDĐ không đúng hiện trạng, không đúng đối tượng sử dụng đất và nhầm lẫn trong công tác đăng ký kê khai năm 1993. Vì thửa đất này từ trước đến nay hộ ông R (nay là bà H) không sử dụng, chỉ đến khi hộ ông D đo đạc liên hệ thì bà H mới biết.

Về hiện trạng GCNQSDĐ số AO281535 năm 2009 đã được UBND huyện E cấp cho ông Nguyễn Cao C tại thửa đất số 116, tờ bản đồ số 14, diện tích 4.612,3m<sup>2</sup> có 352,2m<sup>2</sup> là đất của ông D nằm trong GCNQSDĐ số AO281535, qua làm việc ông C đồng ý và không có ý kiến gì.

Đề nghị tiến hành kiểm tra thực địa, xác minh những người liên quan để có thông tin chính xác, giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

4. Trình bày của người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng Thương mại Cổ phần N thể hiện:

Ngày 04/11/2020 bà Kpă H, ông A Y Iệt thực hiện vay vốn tại Ngân hàng TMCP N theo Hợp đồng tín dụng số 0390/2020/507-CV, Hợp đồng thế chấp tài sản

số 0099/2020/507-BĐ, đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 04/11/2020 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện E.

Tài sản thế chấp: GCNQSDĐ số D0445993, số vào sổ cấp GCN: 56289QSDĐ/EH06 do UBND huyện E cấp ngày 19/11/1994.

Đối với yêu cầu của người khởi kiện đề nghị Tòa án hủy một phần GCNQSDĐ số D0445993 về thửa đất số 50, tờ bản đồ số 08, diện tích 1.820m<sup>2</sup> do UBND huyện E cấp cho hộ ông R ngày 19/11/1994 (bà H thừa kế năm 2019), hiện bà Kpă H đang thế chấp tài sản để vay vốn tại Ngân hàng N Việt Nam, Chi nhánh Đắk Lắk - Phòng giao dịch E. Ngân hàng đã thực hiện cho vay, thực hiện công chứng và đăng ký thế chấp tài sản theo đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

Ngân hàng không đồng ý theo đơn kiện của ông Đỗ Thanh D về việc đề nghị hủy một phần GCNQSDĐ nêu trên trước khi ông, bà Kpă H - A Y Iết hoàn trả toàn bộ nghĩa vụ tài chính cho Ngân hàng.

Do khoản vay của bà Kpă H, ông A Y Iết chưa đến hạn nên Ngân hàng chưa yêu cầu bà Kpă H, ông A Y Iết phải thanh toán khoản vay theo quy định pháp luật.

5. Trình bày của người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP S thể hiện:

Ngày 11/09/2017 ông Nguyễn Xuân K và bà Bùi Thị H có ký Hợp đồng cho vay số LD 1725100339 với Ngân hàng TMCP S, Chi nhánh Đắk Lắk – Phòng giao dịch E để vay 1.500.000.000 đồng; mục đích sử dụng tiền vay: sản xuất nông nghiệp; lãi suất vay: 10,8%/năm tại thời điểm ký Hợp đồng; thời hạn vay 60 tháng; dư nợ hiện tại: 600.000.000 đồng.

Để đảm bảo cho khoản vay nói trên, ông Nguyễn Xuân K và bà Bùi Thị H đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 1300A/2017/TC/EHL ngày 11/09/2017 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 1300A/2017/TC/EHL ngày 11/09/2017 với Ngân hàng TMCP S, Chi nhánh Đắk Lắk – Phòng giao dịch E. Ngoài ra, để đảm bảo cho khoản vay trên, ông Nguyễn Xuân K và bà Bùi Thị H còn ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác số 1300C/2017/TC/EHL ngày 12/09/2017 được ký kết giữa ông Nguyễn Cao C và bà Nguyễn Thị Ngọc A (Bên bảo đảm).

Các tài sản là quyền sử dụng đất bảo đảm tại S gồm:

- GCNQSDĐ số AH 439923 do UBND huyện E cấp ngày 28/12/2006; GCNQSDĐ số AH 439921 do UBND huyện E cấp ngày 28/12/2006; GCNQSDĐ số AH 439922 do UBND huyện E cấp ngày 28/12/2006; GCNQSDĐ số BĐ 920626 do UBND huyện E cấp ngày 30/08/2006. Tất cả đều thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Xuân K và bà Bùi Thị H.

- GCNQSDĐ số AO 281535 do UBND huyện E cấp ngày 21/09/2009 thuộc

quyền sở hữu của ông Nguyễn Cao C và bà Nguyễn Thị Ngọc A (Bên bảo đảm).

Việc vay vốn của ông Nguyễn Xuân K và bà Bùi Thị H là đúng với quy định pháp luật, quy định của Ngân hàng Nhà nước và S cho nên S PGD E tiến hành các thủ tục đảm bảo tiền vay và cấp tín dụng theo quy định.

Nay người khởi kiện yêu cầu hủy GCNQSDĐ số AO 281535 do UBND huyện E cấp ngày 21/09/2009 cho ông Nguyễn Cao C và bà Nguyễn Thị Ngọc A thì Ngân hàng không đồng ý.

6. Trình bày của người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Kpă H thể hiện:

T bộ quyền sử dụng đất theo GCNQSDĐ số D0445993 đối với thửa đất số 50, tờ bản đồ số 08, diện tích 1.820m<sup>2</sup> do UBND cấp cho hộ ông R ngày 19/11/1994. Gia đình ông R đã quản lý sử dụng đất này từ trước khi được cấp GCNQSDĐ và đã được Nhà nước công nhận từ năm 1994. Từ khi được cấp quyền sử dụng đất, gia đình đã nhiều lần thế chấp cho Ngân hàng để vay vốn làm ăn.

Thời gian trước đây lợi dụng gia đình bà Kpă H là người đồng bào dân tộc thiểu số, chưa xây dựng nhà kiên cố và hàng rào kiên cố xung quanh thửa đất nên một số người có ý định chiếm đất của gia đình bà.

Năm 2019 bà Kpă H được nhận thừa kế quyền sử dụng đất. Đến đầu năm 2020 ông Đỗ Thanh D vô cớ tranh chấp đất với bà Kpă H với lý do năm 1996 ông D mua lại đất của ông Đỗ Văn D. Sau đó ông D xin cấp GCNQSDĐ nhưng không được, nên đã kiện UBND huyện E để yêu cầu hủy GCNQSDĐ mang tên bà Kpă H được hưởng thừa kế.

Việc ông Đỗ Thanh D mua đất của ông Đỗ Văn D vào năm 1996 đối với thửa đất thuộc quyền sử dụng đất của gia đình bà là bất hợp pháp. Do đó ông D không thể có các quyền sử dụng đất và ông D không thể được UBND huyện E cấp GCNQSDĐ là đúng pháp luật.

bà Kpă H không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Thanh D. Đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu của người khởi kiện Đỗ Thanh D và xem xét hủy một phần GCNQSDĐ của ông Nguyễn Cao C đối với phần cấp chồng lấn lên đất đã được công nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông R.

7. Trình bày của ông A Y Iệt: ông là chồng của bà Kpă H, ông thống nhất với quan điểm trình bày của bà H.

8. Trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông là Nguyễn Cao C và bà Nguyễn Thị Ngọc A thể hiện:

Vào năm 2003 ông C có mua lại của ông L Trung K thửa đất mà hiện nay ông C đang sử dụng. Phía Đông Nam giáp ông Trần Hữu V, phía Tây là đường đi, phía Bắc giáp đường đi và ông Đỗ Thanh D, ông Trần Văn N. Giữa ông C và ông Đỗ Thanh D giáp nhau là một con đường đi nhỏ xuống rẫy ông H và ông C, nay là ông

Trần Văn N đang sử dụng. Qua thời gian đi lại khó khăn, ông C đã bỏ đất để mở rộng ra cho phương tiện đi lại được thuận tiện hơn. Từ khi ông C sử dụng tới nay không có tranh chấp gì với ai.

Theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng của đất do cán bộ đo đạc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cung cấp có kết quả cho rằng: trong GCNQSDĐ được cấp cho hộ ông C có 352,2m<sup>2</sup> là diện tích đất của ông Đỗ Thanh D. Đồng thời, bà Nguyễn Thị Ngọc A là vợ của ông C cũng đồng ý với ý kiến của ông C. Về yêu cầu khởi kiện của ông D, ông C và bà A không có ý kiến gì và đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án do đi lại khó khăn, công việc bận rộn nên ông C và bà A đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt ông bà.

9. Trình bày của ông Nguyễn Xuân K và bà Bùi Thị H thể hiện:

Ngày 11/09/2017 ông Nguyễn Xuân K và bà Bùi Thị H có ký Hợp đồng số LD 1725100339 với Ngân hàng TMCP S, Chi nhánh Đắk Lắk – Phòng giao dịch E để vay số tiền là 1.500.000.000 đồng, dư nợ hiện tại là 600.000.000 đồng. Để đảm bảo cho khoản vay nói trên, ông Nguyễn Xuân K và bà Bùi Thị H đã ký các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất; trong đó có Hợp đồng thế chấp số 1300C/2017/TC/EHL ngày 12/09/2017 được ký kết giữa ông Nguyễn Cao C và bà Nguyễn Thị Ngọc A (Bên bảo đảm). Thế chấp GCNQSDĐ số AO 281535 do UBND huyện E cấp ngày 21/09/2009 thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Cao C và bà Nguyễn Thị Ngọc A. Việc vay vốn, thế chấp của ông Nguyễn Xuân K và bà Bùi Thị H là đúng với quy định pháp luật. Người khởi kiện yêu cầu hủy GCNQSDĐ số AO 281535 do UBND huyện E cấp ngày 21/09/2009 cho ông Nguyễn Cao C và bà Nguyễn Thị Ngọc A thì ông, bà không đồng ý.

10. Người làm chứng ông Nguyễn Huy N trình bày:

Năm 1978 ông N vào huyện E, tỉnh Đắk Lắk sinh sống. Từ năm 1978 đến năm 2012 ông N công tác tại Công an huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Năm 1985 ông N khai hoang được khoảng 2.000m<sup>2</sup> đất tại khu đất C, thôn 8, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (nay là tổ dân phố 8, thị trấn D, huyện E), thửa đất có tứ cận: phía Tây Nam giáp đường mòn; phía Tây Bắc giáp đất ông Kpă Y L và nương nước; phía Nam giáp đường mòn; phía Bắc giáp đất ông R (A). Sau khi khai hoang ông N trồng lúa và trồng bắp. Đến năm 1986 ông N trồng cà phê trên đất. Năm 1987 ông N chuyển nhượng lại cho ông Đỗ Văn D. Sau đó ông D sang nhượng lại cho ông Đỗ Thanh D và ông D sử dụng đến nay.

Từ khi ông N khai hoang, sử dụng thửa đất, ông N với các hộ sử dụng đất xung quanh không có tranh chấp, không có mâu thuẫn gì với các hộ xung quanh.

11. Người làm chứng ông Đỗ Văn D trình bày:

Năm 1986 tôi đi kinh tế mới vào huyện E, tỉnh Đắk Lắk sinh sống và nhận



chuyển nhượng từ ông Nguyễn Huy N một thửa đất với diện tích khoảng 2.000m<sup>2</sup>, thửa đất tọa lạc tại khu đất C, thôn 8, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (nay là tổ dân phố 8, thị trấn D, huyện E), đất chưa được cấp GCNQSDĐ. Thửa đất có tứ cận: phía Tây Nam giáp đường mòn; phía Tây Bắc giáp đất ông Kpă Y L và nương nước; phía Nam giáp đường mòn; phía Bắc giáp đất ông R (A). Khi nhận chuyển nhượng trên đất có trồng cà phê. Sau khi nhận chuyển nhượng ông D sử dụng thửa đất liên tục và không tranh chấp với các hộ sử dụng đất xung quanh. Đến năm 1996 ông D chuyển nhượng lại phần diện tích đất này cho ông Đỗ Thanh D. Khi chuyển nhượng cho ông D trên đất vẫn còn cây cà phê. Sau khi ông D nhận chuyển nhượng thì sử dụng ổn định cho đến nay.

Phần diện tích đất mà ông Đỗ Thanh D nhận chuyển nhượng từ ông D từ trước đến nay hộ ông R (A) chưa sử dụng ngày nào.

12. Người làm chứng ông L Trung K trình bày:

Năm 1977 ông K vào công tác tại Công an tỉnh Đắk Lắk. Năm 1982 ông K được điều chuyển xuống công tác tại Công an huyện E. Đến năm 1985 theo chủ trương tự túc lương thực, ai khai hoang được diện tích đất bao nhiêu thì là của người đó để trồng trọt. Tại thời điểm này có ông K, ông Nguyễn Huy N, Kpă Y L cùng công tác tại Công an huyện E; còn ông R (A) công tác tại huyện Đ. Mọi người đều khai hoang, ông K khai hoang được khoảng 2.000m<sup>2</sup>, ông N cũng khai hoang được khoảng 2.000m<sup>2</sup>, thửa đất tọa lạc tại khu đất C, thôn 8, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (nay là tổ dân phố 8, thị trấn D, huyện E). Thửa đất của ông N có tứ cận: phía Tây Nam giáp đường mòn; phía Tây Bắc giáp đất ông Kpă Y L và nương nước; phía Nam giáp đường mòn; phía Bắc giáp đất ông R (A).

Phần diện tích đất ông N khai hoang nằm phía dưới diện tích đất mà ông K khai hoang được và ông N trồng bắp, lúa, cà phê. Sau đó ông N chuyển nhượng lại cho ông Đỗ Văn D, rồi ông Đỗ Văn D chuyển nhượng lại cho ông Đỗ Thanh D. Ông D nhận chuyển nhượng sử dụng ổn định từ đó đến nay. Quá trình ông D sử dụng, ông K có tưới cà phê giúp cho ông D.

Phần diện tích đất của ông Đỗ Thanh D đang sử dụng ổn định, không có tranh chấp với ai. Từ trước đến nay hộ gia đình ông R (A) chưa sử dụng phần diện tích đất này ngày nào.

*Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 28/2021/HC-ST ngày 22/6/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:*

Căn cứ khoản 4 Điều 32; điểm b khoản 2 Điều 193; Điều 194; Điều 195 Luật Tổ tụng hành chính. Điểm d khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai 2013. Khoản 2, khoản 3 mục I chương 3 Thông tư số 1990/2001/TT-TCĐC ngày 30/11/2001 của Tổng Cục địa chính. 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, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Thanh D.

Hủy giá trị pháp lý đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0445993 do Ủy ban nhân dân huyện E cấp ngày 19/11/1994 cho hộ ông R (đã đăng ký biến động cho bà Kpă H nhận thừa kế ngày 21/10/2019) đối với thửa đất số 50, tờ bản đồ số 08, diện tích 1.820m<sup>2</sup> tại xã E (đã thay đổi thành thị trấn E), huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Hủy giá trị pháp lý đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO281535 do Ủy ban nhân dân huyện E cấp ngày 21/9/2009 cho hộ ông Nguyễn Cao C đối với thửa đất số 116, tờ bản đồ số 14, diện tích 4.612,3m<sup>2</sup> tại tổ dân phố 09, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

ông Đỗ Thanh D, bà Kpă H, hộ ông Nguyễn Cao C có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng diện tích, hiện trạng, vị trí sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.

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

Ngày 26 tháng 6 năm 2021 bà Kpă H kháng cáo bản án sơ thẩm.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Đỗ Thanh D trình bày giữ nguyên đơn khởi kiện. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Kpă H trình bày nội dung kháng cáo.

Luật sư Phạm Văn N trình bày: Giấy mua bán quyền sử dụng đất viết tay năm 1996 giữa ông Đỗ Thanh D và ông Đỗ Văn D đối với diện tích đất đã cấp GCNQSDĐ cho bà Kpă H từ năm 1994 là không đúng pháp luật, vô hiệu do vi phạm điều cấm của Luật. Tòa án nhân dân huyện E và Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã xét xử sơ thẩm, phúc thẩm vụ án dân sự theo đơn khởi kiện của bà Kpă H về yêu cầu tuyên bố HĐ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Thanh D với ông Đỗ Văn D và không chấp nhận đơn khởi kiện của bà Kpă H. Tuy nhiên, hiện nay bà Kpă H đang yêu cầu giám đốc thẩm. Hơn nữa, ông Đỗ Thanh D không có quyền khởi kiện vụ án hành chính này, vì ngày 19/11/1994 ông R được cấp GCNQSDĐ, còn ông D năm 1996 mới mua đất. Như vậy tại thời điểm năm 1994 thì ông D không có quyền đối với thửa đất này. Đề nghị HĐXX chấp nhận nội dung kháng cáo của bà Kpă H, huỷ bản án hành chính sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án.

ông Đỗ Văn T trình bày: việc ông D chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D vào năm 1996 có viết giấy với giá 35 chỉ vàng y. Sau khi nhận chuyển nhượng gia đình tôi sử dụng liên tục, ổn định cho đến nay, không tranh chấp với ai. Năm 2019 cha mẹ tôi liên hệ với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để làm giấy GCNQSDĐ thì biết đất đã được cấp GCNQSDĐ cho ông R và ông Nguyễn Cao C.

Thực tế diện tích đất này ông R, bà Kpă H và ông Nguyễn Cao C đều không sử dụng ngày nào. Do vậy tôi đề nghị HĐXX giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ngân hàng N trình bày: thửa đất số 50, tờ bản đồ số 08 đang được thế chấp để đảm bảo khoản vay tại Ngân hàng N. Khi nhận thế chấp thì bất động sản này không bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, không bị áp dụng biện pháp bảo đảm để thi hành án. Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm và quyết định đã xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng N. Do vậy, đề nghị HĐXX không chấp nhận đơn khởi kiện.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: từ khi thụ lý vụ án theo trình tự phúc thẩm đến trước nghị án, người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã thực hiện việc tuân theo pháp luật đúng các quy định của Luật Tố tụng hành chính. Đơn kháng cáo của bà Kpă H là trong thời hạn luật định.

Về nội dung vụ án: nguồn gốc đất ông D đã nhận chuyển nhượng cho đến nay sử dụng liên tục, lâu dài ổn định và không tranh chấp với ai. Quá trình giải quyết vụ án, các ông N, ông D, ông K đều cho rằng: ông N khai hoang sau đó chuyển nhượng cho ông D và ông D chuyển nhượng cho ông D. ông R, bà Kpă H và ông Nguyễn Cao C đều không sử dụng diện tích đất mà ông D nhận chuyển nhượng. UBND huyện E cấp GCNQSDĐ cho hộ ông R, hộ ông Nguyễn Cao C là không đúng hiện trạng, không đúng đối tượng sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận đơn khởi kiện của ông D là có căn cứ. Do vậy, đề nghị HĐXX bác kháng cáo của bà Kpă H, giữ nguyên quyết định bản án sơ thẩm.

*Sau khi nghe đương sự trình bày, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên; căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án; sau khi thảo luận, nghị án.*

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

[1] Về tố tụng:

Ngày 26 tháng 6 năm 2021 bà Kpă H kháng cáo toàn bộ Bản án hành chính sơ thẩm số 28/2021/HC-ST ngày 22/6/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk. Như vậy, kháng cáo của bà Kpă H là trong thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 206 Luật Tố tụng hành chính, do đó Hội đồng xét xử quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm.

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

Ngày 12/12/2019 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện E ban hành Thông báo số 525/TB-CNEH về việc thực hiện Hợp đồng dịch vụ đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính riêng từng thửa đất tại thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk và có gửi cho ông Đỗ Thanh D. Tại Thông báo thể hiện trong tổng diện tích 1.770,1m<sup>2</sup> đất của ông Đỗ Thanh D có 1.350,8m<sup>2</sup> đất đã được cấp GCNQSDĐ cho hộ ông R ngày 29/10/1994 và 352,2m<sup>2</sup> đất đã được cấp GCNQSDĐ cho ông Nguyễn Xuân C ngày

21/9/2009. Ngày 28/10/2020 ông Đỗ Thanh D khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk giải quyết hủy GCNQSDĐ số D0445993 do UBND huyện E cấp ngày 19/11/1994 cho hộ ông R và hủy GCNQSDĐ số AO281535 do UBND huyện E cấp ngày 21/9/2009 cho hộ ông Nguyễn Cao C. Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền và trong thời hiệu khởi kiện quy định tại Điều 30; Điều 32; Điều 116 Luật Tổ tụng hành chính.

[3] Về nội dung:

[3.1] Vụ án có liên quan:

Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, bà Kpă H trình bày: hiện nay bà đang khởi kiện vụ án dân sự tại Tòa án nhân dân huyện E về “yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, giữa nguyên đơn bà Kpă H với bị đơn ông Đỗ Thanh D. Do đó Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đã tạm đình chỉ giải quyết vụ án để chờ kết quả giải quyết vụ án khác có liên quan. Ngày 23/8/2022 Tòa án nhân dân huyện E xét xử sơ thẩm tại Bản án dân sự sơ thẩm số 66/2022/DS-ST và ngày 10/01/2023 Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm tại Bản án dân sự phúc số 30/2023/DS-PT với quyết định: không chấp nhận đơn khởi kiện của bà Kpă H về yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Văn D và ông Đỗ Thanh D đối với thửa đất số 50, tờ bản đồ số 8 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0445993 do Ủy ban nhân dân huyện E cấp ngày 19/11/1994 cho hộ ông R. Như vậy, Bản án dân sự phúc số 30/2023/DS-PT ngày 10/01/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đang có hiệu lực pháp luật.

[3.2] Quá trình giải quyết vụ án, bà Kpă H xác định từ trước đến nay gia đình bà không canh tác tại thửa đất số 50, tờ bản đồ số 8, diện tích 1.820m<sup>2</sup>. Mặc dù sau đó bà có thay đổi lời trình bày, nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh. Người bị kiện trình bày cho rằng: hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông R không lưu trữ tại UBND huyện E, do đó đề nghị Tòa án tiến hành kiểm tra thực địa, xác minh với những người liên quan để có thông tin chính xác làm căn cứ giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. UBND thị trấn E cho rằng: diện tích đất tranh chấp ông Đỗ Thanh D nhận chuyển nhượng của ông Đỗ Văn D năm 1996 khoảng 2.000m<sup>2</sup>, sau khi nhận chuyển nhượng gia đình ông D canh tác, sử dụng liên tục 23 năm, không ai tranh chấp cho đến năm 2020. Năm 1994 UBND huyện E cấp GCNQSDĐ số D0445993 cho hộ ông R thuộc thửa đất số 50, tờ bản đồ số 08, diện tích 1.820m<sup>2</sup> và hiện nay bà Kpă H nhận thừa kế. Còn ông Nguyễn Cao C cho biết, năm 2003 ông nhận chuyển nhượng một lô đất và được UBND huyện cấp GCNQSDĐ số AO281535 năm 2009 có 352,2m<sup>2</sup> là đất của ông D, giữa gia đình ông C và gia đình ông D không tranh chấp với nhau, ranh giới đất rõ ràng. Việc cấp GCNQSDĐ không đúng hiện trạng, không đúng đối tượng sử

dụng đất và nhằm lẫn trong công tác đăng ký kê khai năm 1993. Vì thửa đất này từ trước đến nay hộ ông R (nay là bà H) không sử dụng, chỉ đến khi hộ ông D đo đạc liên hệ thì bà H mới biết. Ông C thừa nhận 352,2m<sup>2</sup> là đất của ông D. Ngoài ra, những người làm chứng là ông Nguyễn Huy N, ông Đỗ Văn D, L Trung K đều khẳng định: năm 1985 ông N khai hoang được khoảng 2.000m<sup>2</sup> đất tại khu đất C, thôn 8, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (nay là tổ dân phố 8, thị trấn D, huyện E) và trồng lúa, bắp, cà phê. Sau đó ông N chuyển nhượng lại cho ông Đỗ Văn D và ông D sang nhượng lại cho ông Đỗ Thanh D và ông D sử dụng đến nay. Từ trước đến nay hộ gia đình ông R chưa sử dụng phần diện tích đất này ngày nào. Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 03/3/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk thể hiện: diện tích đất ông D đang sử dụng có tranh chấp được rào xung quanh bằng dây thép gai, trụ bê tông do gia đình ông D rào năm 2019. Trên đất có có khoảng 50 cây bơ do gia đình ông D trồng năm 2018 (bút lục số 133, 134).

[4] Căn cứ vào những tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của đương sự và nội dung được phân tích tại các mục [1], [2] và [3] nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng: Bản án hành chính sơ thẩm số 28/2021/HC-ST ngày 22/6/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã quyết định chấp nhận đơn khởi kiện của ông Đỗ Thanh D là có căn cứ, đúng pháp luật. Bác kháng cáo của bà Kpă H, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

[5] Án phí hành chính phúc thẩm: bà Kpă H phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

1. Căn cứ vào khoản 1 Điều 241 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015. Bác kháng cáo của bà Kpă H, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

2. Căn cứ khoản 4 Điều 32; điểm b khoản 2 Điều 193; Điều 194; Điều 195 Luật Tổ tụng hành chính. Điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai 2013. Khoản 2, khoản 3 mục I chương 3 Thông tư số 1990/2001/TT-TCĐC ngày 30/11/2001 của Tổng Cục địa chính. 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, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Thanh D.

Hủy giá trị pháp lý đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0445993 do Ủy ban nhân dân huyện E cấp ngày 19/11/1994 cho hộ ông R (đã đăng ký biến động cho bà Kpă H nhận thừa kế ngày 21/10/2019) đối với thửa đất số 50, tờ bản đồ số 08, diện tích 1.820m<sup>2</sup> tại xã E (đã thay đổi thành thị trấn E), huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Hủy giá trị pháp lý đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO281535

do Ủy ban nhân dân huyện E cấp ngày 21/9/2009 cho hộ ông Nguyễn Cao C đối với thửa đất số 116, tờ bản đồ số 14, diện tích 4.612,3m<sup>2</sup> tại tổ dân phố 09, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

ông Đỗ Thanh D, bà Kpă H, hộ ông Nguyễn Cao C có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng diện tích, hiện trạng, vị trí sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.

3. Án phí hành chính phúc thẩm: bà Kpă H phải chịu 300.000đ, được trừ vào số tiền bà Kpă H đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 60AA/2021/0007336 ngày 07/7/2021 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

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

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

**Thành viên Hội đồng xét xử**

**Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa**

(Đã ký)

(Đã ký)

**Nguyễn Văn Tào**

**Phạm Tồn**

**Trần Quốc Cường**