

Bản án số: 864/2024/HC-PT

Ngày 16-8-2024

V/v “Khiếu kiện quyết định hành chính  
đối với trường hợp hủy Giấy chứng nhận  
quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Minh

*Các Thẩm phán:* Ông Đỗ Đình Thanh

Ông Đặng Văn Ý

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Trần Văn Nơi - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Cao Minh Trí - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 8 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 501/2024/TLPT-HC ngày 31 tháng 5 năm 2024 về “*Khiếu kiện quyết định hành chính đối với trường hợp hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 06/2024/HC-ST ngày 01 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2304/2024/QĐ-PT ngày 22 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

*Người khởi kiện:* Ông Vũ Minh T, sinh năm: 1959; Địa chỉ: Thôn L, xã A, huyện N, tỉnh Ninh Thuận; (có mặt).

*Người bị kiện:*

- Ủy ban nhân dân (UBND) huyện N, tỉnh Ninh Thuận. Chủ tịch Ủy ban nhân dân (UBND) huyện N: Ông Ngô Khánh.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Đàng Năng T1 – Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân (UBND) huyện N theo Giấy ủy quyền số 949/UQ- CTUB ngày 26/02/2024; (xin vắng mặt).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:* Ông Bùi Đăng D – Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện N, tỉnh Ninh Thuận; (vắng mặt).

- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Phạm Thanh H – Phó Giám đốc Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh N; (xin vắng mặt).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:* Ông Lưu Phước T2 – Phó Giám đốc Văn phòng Đ – Chi nhánh N1; (có mặt).

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

- Bà Vũ Thị B, sinh năm: 1959; (có mặt).

- Ông Nguyễn Trọng T3, sinh năm: 1954; (vắng mặt).

- Bà Phùng Thị N, sinh năm: 1958; (vắng mặt).

- Ông Nguyễn Trọng T4, sinh năm: 1984; (vắng mặt).

- Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm: 1980; (vắng mặt).

- Bà Nguyễn Thị P, sinh năm: 1982; (vắng mặt).

- Ông Nguyễn Trọng T5, sinh năm: 1990; (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn L, xã A, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

*Người đại diện theo ủy quyền của Các ông/bà Nguyễn Trọng T3, Phùng Thị N, Nguyễn Trọng T4, Nguyễn Trọng T5, Nguyễn Thị H1, Nguyễn Thị P:* ông Nguyễn Văn H2, luật sư thuộc Văn phòng luật sư Nguyễn Văn H2 và đồng sự. Địa chỉ văn phòng: 1 N, Phường G, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Các ông/bà Nguyễn Trọng T3, Phùng Thị N, Nguyễn Trọng T4, Nguyễn Trọng T5, Nguyễn Thị H1, Nguyễn Thị P là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Người khởi kiện – ông Vũ Minh T - trình bày:*

Năm 1987, gia đình ông và ông Nguyễn Trọng T3 được hợp tác xã L, An H3 cấp cho mỗi hộ một lô đất ở tại khu vực sân bóng thôn L (nay là khu dân cư sau lưng showroom ô tô Nam M thuộc thôn L). Phần đất phía trước thổ cư của gia đình ông và ông T3 được xác định là đất đường đi chung, cả hai gia đình cất nhà ở từ năm 1988, sử dụng ổn định kể cả đường đi chung từ đó đến tháng 6 năm 2022.

Trong đó:

- Thửa đất số 59 tờ bản đồ số 3b do gia đình ông sử dụng được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu chủ nhà đất số 10CN/UB- NP ngày

31/12/2001 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 227747 số vào sổ CH 02170 ngày 11/02/2015. Diện tích thửa đất 708 m<sup>2</sup>, bao gồm đất thổ cư 200m<sup>2</sup> và đất vườn 508 m<sup>2</sup>, phía Tây giáp hộ ông Nguyễn Trọng T3 (thửa đất số 60), phía Nam trước mặt là đường đi chung.

- Thửa đất số 60 do hộ ông Nguyễn Trọng T3 sử dụng được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG350652, số vào sổ H00843 ngày 10/01/2007. Diện tích thửa đất 900m<sup>2</sup>, gồm đất ở ONT 200m<sup>2</sup>, đất nông nghiệp khác 700m<sup>2</sup>. Sau đó ông T3 làm thủ tục cho tặng con trai là ông Nguyễn Trọng T4, ông T4 được Sở Tài nguyên - Môi trường tỉnh N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác số CT 710201, số vào sổ CS05206 ngày 08/01/2020.

Tuy nhiên phần đất làm đường đi chung tiếp giáp phía Nam trước mặt thửa số 59 của hộ ông Vũ Minh T lại được UBND huyện N cấp quyền sử dụng riêng theo giấy chứng nhận số AG350652, số vào sổ H00843 từ ngày 10/01/2007. Suốt thời gian qua, cho đến tháng 6 năm 2022 phần đất này vẫn được sử dụng là đường đi chung. Đến ngày 25/6/2022 ông T3 xây cổng trên đường đi chung, ông T mới biết phần đất này đã được cấp giấy chứng nhận cho ông T3. Do đó, Ông Vũ Minh T đã khiếu nại đến UBND xã A, UBND xã A đã tổ chức hòa giải hai lần vào ngày 26/10/2022 và 10/01/2023. Ngày 11/5/2023, Sở Tài nguyên - Môi trường tỉnh N có văn bản số 2168/STNMT- TTr trả lời đơn khiếu nại ngày 17/4/2023 và hướng dẫn khởi kiện vụ án hành chính.

*Yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Minh T:*

- Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSD đất) số AG350652 ngày 10/01/2007 của UBND huyện N cấp cho ông Nguyễn Trọng T3.

- Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 710201, số vào sổ CS 05206 ngày 08/01/2020 do Sở Tài nguyên - Môi trường tỉnh N cấp cho ông Nguyễn Trọng T4.

Hủy một phần giấy chứng nhận đối với phần đất chôn lấp đường đi chung với diện tích khoảng 60 m<sup>2</sup>. Sau khi Tòa án lập Hội đồng xem xét thẩm định tại chỗ, ông đồng ý diện tích phần đường đi chung là 74,7 m<sup>2</sup> như kết quả đo đạc.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Vũ Thị B, vợ ông Vũ Minh T - đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Minh T và không bổ sung gì thêm.*

*Người bị kiện - UBND huyện N - trình bày tại Công văn số 3534/UBND - NC ngày 16/8/2023 và Công văn số 5634/UBND - NC ngày 19/12/2023:*

Về nguồn gốc: Căn cứ theo Công văn số 130/UBND- KT ngày 15/8/2023 của UBND xã A, thửa đất số 60 tờ bản đồ địa chính số 3b tại xã A có nguồn gốc do HTX L cấp cho hộ ông Nguyễn Trọng T3 vào năm 1987.

Vào thời điểm đo đạc, thành lập bản đồ địa chính năm 1996 thì phần diện tích lối đi chung 60 m<sup>2</sup> của thửa đất số 60 tờ bản đồ địa chính số 3b của hộ ông Nguyễn Trọng T3 và thửa đất số 59 tờ bản đồ địa chính số 3b của ông Vũ Minh

T đã được đo đạc, xác lập chung vào thửa đất số 60 tờ bản đồ địa chính số 3b. Đến năm 2002, hộ ông Nguyễn Trọng T3 đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 60 tờ bản đồ địa chính số 3b diện tích 900m<sup>2</sup> (bao gồm cả 60 m<sup>2</sup> lối đi chung) được UBND xã A xác nhận nguồn gốc sử dụng đất là do HTX L cấp năm 1987 và được cơ quan có thẩm quyền xác nhận hộ ông Nguyễn Trọng T3 đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 30 tháng 9 năm 2004. Đến ngày 10/01/2007, hộ ông Nguyễn Trọng T3 đã được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG350652 tại thửa đất số 60 tờ bản đồ số 3b diện tích 900m<sup>2</sup> loại đất ODT + NKH tại xã A.

UBND huyện N xác định việc cấp GCNQSD đất số phát hành P 045472 ngày 25/01/2002 cho hộ ông Vũ Minh T tại thửa đất số 59 tờ bản đồ số 3b diện tích 708 m<sup>2</sup> tại xã A được thực hiện theo đúng quy định tại Luật đất đai năm 1993, Nghị định số 64 - CP ngày 27/9/1993 của Chính Phủ.

*Người bị kiện - Người đại diện của Sở Tài nguyên - Môi trường tỉnh N - trình bày tại văn bản ngày 13/7/2023. Tại phiên tòa, ông Lưu Phước T2 trình bày:*

Ngày 10/01/2007, ông Nguyễn Trọng T3 đã được UBND huyện N cấp GCNQSD đất số phát hành AG350652 đối với thửa đất số 60 tờ bản đồ số 3b diện tích 900m<sup>2</sup> trong đó có 200 m<sup>2</sup> đất ở nông thôn và 700 m<sup>2</sup> đất nông nghiệp khác. Địa chỉ thửa đất tại thôn L, xã A, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Ngày 19/12/2019, vợ chồng ông Nguyễn Trọng T3 và bà Phùng Thị N lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho con là Nguyễn Trọng T4 theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 383 quyền số 01- SCT/HĐ- GD ngày 19/12/2019 đã được UBND xã A chứng thực cùng ngày. Sau khi nhận tặng cho, ông T4 đã nộp hồ sơ đăng ký đất đai và đề nghị cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hồ sơ đã nộp đầy đủ theo quy định tại khoản 2 Điều 9 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2017 của Bộ T8. Ông Nguyễn Trọng T4 đã thực hiện nghĩa vụ tài chính đầy đủ theo quy định của pháp luật, trong suốt quá trình lập thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất, Văn phòng Đ và Văn phòng Đ chi nhánh N1 không phát hiện tranh chấp và không tiếp nhận đơn ngăn chặn nội dung giao dịch quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên.

Căn cứ khoản 1 Điều 37 Nghị định số 43/014/NĐ - CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai, Thông tư số 23/2014/TT- BTNMT ngày 19/5/2014 và khoản 2 Điều 9 Thông tư 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2017 của Bộ T8, Sở Tài nguyên - Môi trường tỉnh N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Trọng T4 số phát hành CT 710201 ký ngày 08/01/2020 là đúng trình tự, đúng đối tượng sử dụng đất và đúng thẩm quyền theo quy định.

Nội dung yêu cầu của ông Vũ Minh T yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 710201 số vào sổ CS 05206 ngày 08/01/2020 do Sở T cấp cho ông Nguyễn Trọng T4 là không có cơ sở giải quyết.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Trọng T3, ông Nguyễn*

*Trọng T4, bà Phùng Thị N, bà Nguyễn Thị H1 trình bày tại Biên bản đối thoại ngày 04 tháng 01 năm 2024. Tại phiên tòa, ông Nguyễn Trọng T4, bà Phùng Thị N, bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị P, ông Nguyễn Trọng T5 trình bày:*

Ông Nguyễn Trọng T3 và vợ là bà Phùng Thị N có các con chung: ông Nguyễn Trọng T4, bà Phùng Thị N, bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị P, ông Nguyễn Trọng T5. Hiện vợ chồng ông bà và các con đang sinh sống tại thửa đất số 60 tờ bản đồ số 3b tọa lạc tại thôn L, xã A, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Năm 1987, ông Vũ Minh T và ông Nguyễn Trọng T3 cùng nộp đơn xin cấp đất tại Hợp tác xã L và được hợp tác xã cấp cho 2 lô đất ở phía Tây- Bắc sân bóng L đồng thời cắm mốc chia thành 02 lô nhưng không rõ thửa nào giao cho ai.

Năm 1987, ông T tự nhận và xây dựng nhà trên thửa đất gần đường lộ nay là thửa đất số 59 tờ bản đồ số 3b diện tích 708 m<sup>2</sup> tại xã A. Năm 1988 ông T xây nhà và mặc định rẻo đất trước nhà ông T có chiều rộng 04 m là đường đi chung của hai nhà.

Căn cứ theo Luật Đất đai năm 1993, Chỉ thị 299/TTg ngày 10/11/1980 của Thủ tướng Chính phủ, Luật Đất đai năm 1987. Năm 1996 cơ quan quản lý ruộng đất huyện N tiến hành đo đạc, cập nhật bản đồ địa chính xã A. Khi đo đạc thửa đất số 59 tờ bản đồ số 3b diện tích 708 m<sup>2</sup> tại xã A của nhà ông T, ông T là người chỉ ranh, mốc giới cho cán bộ đo đạc, không khai báo đến rẻo đất rộng 4m trước nhà ông T (ông T cho rằng đây là lối đi chung). Tuy nhiên, khi đo đạc, cán bộ cho rằng đất không phải đường đi công cộng nên đã nhập luôn vào thửa đất số 60 tờ bản đồ số 3b của gia đình ông T3. Sau khi đo đạc bản đồ địa chính được thẩm định, nghiệm thu và được cấp có thẩm quyền ban hành, được niêm yết công khai và có hiệu lực pháp luật.

Do đó các ông bà không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Minh T.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Trọng T4 và ông Nguyễn Trọng T3 - Luật sư Nguyễn Văn H2 - trình bày quan điểm:*

GCNQSD đất số AG350652 ngày 10/01/2007 do UBND huyện N cấp cho ông Nguyễn Trọng T3 dựa trên bản đồ địa chính xã A lập năm 1996, ranh giới mốc giới khi lập bản đồ giải thửa do ông Vũ Minh T xác định, việc cấp giấy chứng nhận này có căn cứ và phù hợp pháp luật. Ngày 19/12/2019, vợ chồng ông Nguyễn Trọng T3 và bà Phùng Thị N lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho con là Nguyễn Trọng T4 theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 383 quyền số 01- SCT/HĐ- GD ngày 19/12/2019 đã được UBND xã A chứng thực cùng ngày. Ông Nguyễn Trọng T4 được Sở Tài nguyên - Môi trường tỉnh N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 710201 số vào sổ CS 05206 ngày 08/01/2020 đúng theo quy định của pháp luật. Căn cứ Luật đất đai 2003, Nghị định 181 ngày 29/10/2004 của Chính Phủ, Luật đất đai 2014, Nghị định 43 ngày 15/5/2014 của Chính Phủ, Thông tư 23, 24, 25 ngày 19/5/2014 của Bộ T8, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa và thực tế sử dụng, đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Minh T.

*Ủy ban nhân dân xã A cung cấp thông tin tại Công văn số 130/UBND- KT ngày 15/8/2023:*

Thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Trọng T3 năm 2004 thuộc thửa 60 tờ bản đồ số 3b diện tích 900m<sup>2</sup>, đất có nguồn gốc là được HTX L giao khoán năm 1987. Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T3 thì đã cấp luôn phần diện tích lối đi chung của hai hộ (Vũ Minh T, Nguyễn Trọng T6) có diện tích khoảng 60 m<sup>2</sup> (20 x 3).

Lối đi chung nằm phía trước thửa đất số 59 tờ bản đồ số 3b của ông Vũ Minh T. Khi đo đạc thành lập bản đồ địa chính năm 1996 thì phần diện tích đất lối đi chung của hai hộ đã đo đạc xác lập chung vào thửa đất số 60 của ông Nguyễn Trọng T3. Khi lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hai hộ năm 2000, 2002 không đo đạc lại trích lục thửa đất, sử dụng diện tích và hình thể thửa đất theo bản đồ địa chính lập năm 1996. Nay ông Vũ Minh T đề nghị hủy một phần diện tích đất là lối đi chung của hai hộ ra khỏi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Trọng T3 là phù hợp và đúng với thực tế sử dụng đất.

*Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 06/2024/HC-ST ngày 01/4/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận đã tuyên xử:*

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Minh T về việc yêu cầu tòa án giải quyết:

- Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG350652, số vào sổ H00843 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho ông Nguyễn Trọng T3 ngày 10 tháng 01 năm 2007 đối với diện tích đường đi chung 74,7 m<sup>2</sup>.

- Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 710201, số vào sổ CS 05206 do Sở Tài nguyên - Môi trường tỉnh N cấp cho ông Nguyễn Trọng T4 ngày 08 tháng 01 năm 2020 đối với diện tích đường đi chung 74,7 m<sup>2</sup>.

Vị trí tứ cận của đường đi chung diện tích 74,7 m<sup>2</sup>: Phía Đông tiếp giáp đường. Phía Tây tiếp giáp nhà và phần còn lại của thửa 60. Phía Nam tiếp giáp thửa 61. Phía Bắc tiếp giáp thửa 59.

Theo trích lục bản đồ địa chính do Văn phòng Đ lập ngày 20 tháng 12 năm 2023 được ký hiệu là 1.2.5.6.

*(Có trích lục bản đồ địa chính kèm theo).*

2. Buộc Ủy ban nhân dân huyện N, Sở Tài nguyên - Môi trường tỉnh N thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định của pháp luật đất đai.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 09/4/2024 Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận nhận đơn kháng cáo của các ông/bà Nguyễn Trọng T3, Phùng Thị N, Nguyễn Trọng T4, Nguyễn Trọng T5, Nguyễn Thị H1, Nguyễn Thị P là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm số 06/2024/HC-ST ngày 01/4/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của các ông/bà Nguyễn Trọng T3, Phùng Thị N, Nguyễn Trọng T4, Nguyễn Trọng T5, Nguyễn Thị H1, Nguyễn Thị P là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày: Tòa án sơ thẩm vi phạm tố tụng như sau: ông T3 có yêu cầu thẩm định lối đi thứ 2 của ông T nhưng Tòa án không thực hiện, Bản trích lục kèm theo bản án không đúng vì Văn phòng đăng ký đất đai tự ý thêm 02 điểm nữa thành 6 điểm là vi phạm quy định của Bộ T8, sai so với Biên bản thẩm định tại chỗ, ông T3 xây công rào không làm bất lối đi của hộ ông T, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T3 có lối đi, ông T biết nhưng không phản đối. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo.

Người khởi kiện ông Vũ Minh T trình bày: Hộ gia đình tôi và gia đình ông T3 đều được Hợp tác xã Long Bình cấp mỗi người một lô đất, giấy cấp cho tôi có thể hiện rõ tiếp giáp lối đi chung 4m, nhưng khi cấp giấy cho ông T3 lại cấp luôn cả lối đi là không đúng, tôi cũng không có lối đi thứ 2 như phía ông T3 khai. Tôi thống nhất theo bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người bị kiện trình bày: Thống nhất theo bản án sơ thẩm.

*Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:*

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật; các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Luật Tố tụng hành chính.

Về nội dung: Lối đi tranh chấp theo hồ sơ thể hiện là lối đi chung của hộ ông T và ông T3, nhưng khi kê khai đăng ký ông T3 được cấp giấy cả phần lối đi, xét nguồn gốc quá trình sử dụng đất và lối đi thì việc Ủy ban nhân dân huyện N cấp quyền sử dụng cho ông T3 là không đúng, việc ông T cho đất cho con là anh T4 có lối đi này cũng không đúng, án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T là có căn cứ, những người liên quan kháng cáo cho rằng sơ thẩm vi phạm tố tụng yêu cầu hủy án nhưng không có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo giữ nguyên án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ ý kiến của các bên đương sự và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Các đương sự vắng mặt và xin vắng mặt đã được tổng đạt hợp lệ nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử theo quy định tại khoản 2 Điều 225 Luật Tố tụng hành chính.

[2] Về quan hệ pháp luật, thời hiệu khởi kiện:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG350652 ngày 10/01/2007 của Ủy ban nhân dân huyện N cấp giấy cho ông Nguyễn Trọng T3 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CT710201 ngày 08/01/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp cho ông Nguyễn Trọng T4. Đây là quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý Nhà nước về đất đai. Ngày 26/5/2023, ông Vũ Minh T khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Do đó, Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận thụ lý, xét xử vụ án là đúng quan hệ pháp luật, đúng thẩm quyền và trong thời hạn khởi kiện được quy định tại Điều Điều 30, khoản 3 Điều 32 và điểm a khoản 2 Điều 116 Luật Tố tụng hành chính năm 2015.

[3] Xét kháng cáo của các ông/bà Nguyễn Trọng T3, Phùng Thị N, Nguyễn Trọng T4, Nguyễn Trọng T5, Nguyễn Thị H1, Nguyễn Thị P, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Về trình tự thủ tục, thẩm quyền ban hành Quyết định: Ủy ban nhân dân huyện N, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N đã áp dụng đúng quy định pháp luật về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp theo các căn cứ quy định tại Điều 49, Điều 50, 52 Luật đất đai năm 2003, Điều 105 Luật đất đai năm 2013, 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, Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

[3.2] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Minh T về việc hủy một phần GCNQSD đất số AG350652 ngày 10/01/2007 do UBND huyện N cấp cho ông Nguyễn Trọng T3 đối với phần đất đường đi chung diện tích 74,7 m<sup>2</sup>:

[3.2.1] Thửa đất số 60 tờ bản đồ số 3b diện tích 900m<sup>2</sup> do Ủy ban nhân dân huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Trọng T3 năm 2004 và thửa đất số 59 tờ bản đồ số 3b do Nhà nước cấp giấy chứng nhận cho ông Vũ Minh T đều có nguồn gốc là được HTX L giao năm 1987. Phần con đường đi phía trước thửa đất ông Vũ Minh T và dẫn vào nhà ông Nguyễn Trọng T3 có tứ cận: Phía Đông tiếp giáp đường, Phía Tây tiếp giáp nhà, phần còn lại của thửa 60, Phía Nam tiếp giáp thửa 61, Phía Bắc tiếp giáp thửa 59. Theo trích lục bản đồ địa chính được ký hiệu là 1.2.5.6 diện tích 74,7 m<sup>2</sup>. Phần đường đi chung này là phần đất nằm trong GCNQSD đất số AG350652 ngày 10/01/2007 do UBND huyện N cấp cho ông Nguyễn Trọng T3 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 710201, số vào sổ CS 05206 ngày 08/01/2020 do Sở T cấp cho ông Nguyễn Trọng T4. Trên thực tế ông T vẫn đang sử dụng một phần đường đi này.

[3.2.2] Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đất số 10 ngày 31/12/2001 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho ông Vũ Minh T diện tích 708m<sup>2</sup> vị trí thửa đất phía đông tiếp giáp đường 4m. Tuy nhiên, khi Ủy ban nhân dân huyện N lập thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/01/2002 cho ông T thì



phần tiếp giáp đường đi chung không còn thể hiện trên giấy chứng nhận là có thiếu sót, ông T không phát hiện để khiếu nại.

[3.2.3] Xét nguồn gốc hình thành lối đi: Theo ông Lê Văn T7, nguyên là chủ nhiệm HTX L từ năm 1985- 1990 xác nhận tại văn bản ngày 04/9/2022: HTX cấp đất thổ cư cho các hộ xã viên nói chung và các hộ cán bộ được huyện giới thiệu về nói riêng, đều là diện tích theo thửa đất. Thửa đất số 60 của ông Nguyễn Trọng T3 được cấp quyền sử dụng trong đó có con đường là không đúng, vì con đường có hộ ông Vũ Minh T sử dụng từ năm 1987 đến nay. Tại Biên bản hòa giải tranh chấp đất đai giữa hộ ông Vũ Minh T với hộ ông Nguyễn Trọng T3 do UBND xã A tiến hành ngày 10/01/2023, ông Lê Văn T7 khẳng định: Khi giao đất cho các hộ dân đều có đường đi. Phía trước nhà của ông Vũ Minh T là đường đi chung chứ không phải đất hợp tác xã cấp cho ông Nguyễn Trọng T3.

[3.2.4] Đại diện Ủy ban nhân dân xã A khẳng định: Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T3 thì đã cấp luôn phần diện tích lối đi chung của hai hộ (Vũ Minh T, Nguyễn Trọng T3) có diện tích khoảng 60 m<sup>2</sup> (20 x 3). Lối đi chung nằm phía trước thửa đất số 59 tờ bản đồ số 3b của ông Vũ Minh T. Khi đo đạc thành lập bản đồ địa chính năm 1996 thì phần diện tích đất lối đi chung của hai hộ đã đo đạc xác lập chung vào thửa đất số 60 của ông Nguyễn Trọng T3. Khi lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hai hộ năm 2000, 2002 không đo đạc lại trích lục thửa đất, sử dụng diện tích và hình thể thửa đất theo bản đồ địa chính lập năm 1996.

[3.2.5] Ủy ban nhân dân huyện N thừa nhận: Vào thời điểm đo đạc, thành lập bản đồ địa chính năm 1996 thì phần diện tích lối đi chung 60 m<sup>2</sup> của thửa đất số 60 tờ bản đồ địa chính số 3b của hộ ông Nguyễn Trọng T3 và thửa đất số 569 tờ bản đồ địa chính số 3b của ông Vũ Minh T đã được đo đạc, xác lập chung vào thửa đất số 760 tờ bản đồ địa chính số 3b.

[3.2.6] Do đó, UBND huyện N khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Trọng T3 không thẩm tra, xác minh hiện trạng sử dụng đất và hồ sơ quản lý đất nên cấp GCNQSD đất số AG350652 ngày 10/01/2007 cho ông Nguyễn Trọng T3 đối với phần đất đường đi chung diện tích 74,7 m<sup>2</sup> đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của hộ ông Vũ Minh T nên ông Vũ Minh T khởi kiện yêu cầu hủy một phần GCNQSD đất của ông Nguyễn Trọng T3 đối với diện tích 74, 7 m<sup>2</sup> là có căn cứ, đúng với thực tế sử dụng đất, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện là có cơ sở.

[3.3] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Minh T về việc hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 710201, số vào sổ CS 05206 ngày 08/01/2020 do Sở T cấp cho ông Nguyễn Trọng T4 đối với phần đất đường đi chung diện tích 74,7 m<sup>2</sup>: Tuy việc ông Nguyễn Trọng T3 và bà Phùng Thị Nhung t1 cho quyền sử dụng đất cho con là Nguyễn Trọng T4 theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 383 quyền số 01- SCT/HĐ- GD ngày 19/12/2019 đã được Sở Tài nguyên - Môi trường tỉnh N đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác

cho ông Nguyễn Trọng T4 số phát hành CT 710201 ngày 08/01/2020 được thực hiện là đúng trình tự, thẩm quyền, đối tượng sử dụng đất. Song, về nội dung UBND huyện N đã có sai sót khi cấp GCNQSD đất số phát hành AG350652 ngày 10/01/2007 cho ông Nguyễn Trọng T3 bao gồm cả phần diện tích đường đi chung của ông T3 và ông T là không đúng, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là đúng.

[4] Quan điểm của Luật sư bảo vệ cho những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan yêu hủy bản án sơ thẩm do vi phạm tố tụng, không thẩm tra lỗi đi thứ hai, bản vẽ thêm điểm,... qua đối chiếu kiểm tra, quan điểm này không đúng với chứng cứ trong hồ sơ vụ án, không phù hợp với yêu cầu khởi kiện vụ án hành chính, không chấp nhận đề nghị hủy án với các lý do đã nêu.

[5] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử đúng pháp luật, các ông/bà Nguyễn Trọng T3, Phùng Thị N, Nguyễn Trọng T4, Nguyễn Trọng T5, Nguyễn Thị H1, Nguyễn Thị P kháng cáo nhưng không đưa ra được chứng cứ nào mới để làm thay đổi nội dung vụ án. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm như đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị.

[6] Về án phí hành chính phúc thẩm: Do kháng cáo của các ông/bà Nguyễn Trọng T3, Phùng Thị N, Nguyễn Trọng T4, Nguyễn Trọng T5, Nguyễn Thị H1, Nguyễn Thị P không được chấp nhận nên căn cứ theo Điều 349 Luật Tố tụng hành chính, điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 34 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án phải nộp án phí hành chính phúc thẩm theo quy định. Riêng ông Nguyễn Trọng T3 và bà Phùng Thị N là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên;

## **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ: khoản 1 Điều 241; Điều 349 của Luật Tố tụng hành chính năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 34 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

**1/.** Không chấp nhận kháng cáo của ông/bà Nguyễn Trọng T3, Phùng Thị N, Nguyễn Trọng T4, Nguyễn Trọng T5, Nguyễn Thị H1, Nguyễn Thị P. Giữ nguyên quyết định của Bản án hành chính sơ thẩm số 06/2022/HC-ST ngày 01/4/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận. Cụ thể tuyên:

Căn cứ vào: Điều 3, khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32, điểm b khoản 2 Điều 116, Điều 157, điểm b khoản 2 Điều 193, Điều 194, Điều 348 Luật Tố tụng hành chính Luật đất đai 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH1430/12/2016 của Ủy Ban T quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Minh T về việc yêu cầu tòa án giải quyết:

- Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG350652, số vào sổ H00843 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho ông Nguyễn Trọng T3 ngày 10 tháng 01 năm 2007 đối với diện tích đường đi chung 74,7 m<sup>2</sup>.

- Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 710201, số vào sổ CS 05206 do Sở Tài nguyên - Môi trường tỉnh N cấp cho ông Nguyễn Trọng T4 ngày 08 tháng 01 năm 2020 đối với diện tích đường đi chung 74,7 m<sup>2</sup>.

*Vị trí tứ cận của đường đi chung diện tích 74,7 m<sup>2</sup>:  
Phía Đông tiếp giáp đường.*

*Phía Tây tiếp giáp nhà và phần còn lại của thửa 60.*

*Phía Nam tiếp giáp thửa 61.*

*Phía Bắc tiếp giáp thửa 59.*

Theo trích lục bản đồ địa chính do Văn phòng Đ lập ngày 20 tháng 12 năm 2023 được ký hiệu là 1.2.5.6.

*(Có trích lục bản đồ địa chính kèm theo).*

2. Buộc Ủy ban nhân dân huyện N, Sở Tài nguyên - Môi trường tỉnh N thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định của pháp luật đất đai.

2/. Về án phí hành chính phúc thẩm:

Các ông/bà Nguyễn Trọng T4, Nguyễn Trọng T5, Nguyễn Thị H1, Nguyễn Thị P phải nộp tiền án phí hành chính phúc thẩm là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) nhưng được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu số 0000072, 0000073, 0000074, 0000075 ngày 20/10/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Thuận là đủ. Riêng ông Nguyễn Trọng T3 và bà Phùng Thị N được miễn án phí.

3/. Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm 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:**

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Ninh Thuận;
- VKSND tỉnh Ninh Thuận;
- Cục THADS tỉnh Ninh Thuận;
- Các Đương sự;
- Lưu HSVA, VTLT, (22b-TVN).

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

**Nguyễn Văn Minh**

