

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH GIA LAI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – H1 phúc**

Bản án số: 10/2025/HC-ST

Ngày: 05/9/2025

*“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 ÁN NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Như Phượng

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Quốc Khánh

Ông Trần Minh Đức.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hương Giang - Thư ký Tòa án của
Toà án nhân dân tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa: Ông
Hoàng Văn H1 - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử
sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 07/2025/TLST-HC ngày 21 tháng 4 năm 2025
về “*Khiếu kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 109/2025/QĐXXST-HC ngày 20
tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

Người khởi kiện: Ông Rơ Châm Ch.

Sinh năm: 1957

CCCD: 064057003009.

Địa chỉ: Làng Beng, xã C, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

Người bị kiện: Ủy ban nhân dân huyện I, tỉnh Gia Lai.

Địa chỉ trụ sở: Số 298 đường Hùng Vương, thị trấn K, huyện I, tỉnh Gia
Lai.

*Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân huyện I,
tỉnh Gia Lai:* Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã C, tỉnh Gia Lai; Địa chỉ: Làng Biã,
xã C, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã C, tỉnh Gia Lai: Ông Rah Lan Gâu – Chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã C, tỉnh Gia Lai; Địa chỉ: Làng Biă, xã C, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Ksor B và bà Puih Y. Ông Ksor B có mặt, bà Puih Y vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Ông Cao Duy H1 và bà Lê Thị H2. Có mặt.

Cùng địa chỉ: Làng Beng, xã C, tỉnh Gia Lai

- Ông Rơ Mah M và bà Puih J. Có mặt.

- Bà Puih B. Vắng mặt.

- Bà Puih S. Vắng mặt.

- Bà Puih L. Vắng mặt.

- Ông Puih T. Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Làng Beng, xã C, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Rơ Mah M, bà Puih J, bà Puih B, bà Puih S, bà Puih L, ông Puih T: Ông Trần Mạnh Đ; Địa chỉ: 1054 Hùng Vương, tổ dân phố 12, xã S, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

- Người phiên dịch: Ông Siu V; Địa chỉ: Làng Biă, xã C, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Người khởi kiện là ông Rơ Châm Ch trình bày:

Năm 1997, ông và ông Ksor B cùng khai hoang thửa đất tại Làng Beng, xã C, huyện I, tỉnh Gia Lai. Cả hai thỏa thuận chia thửa đất trên thành 02 phần, phần của ông có diện tích khoảng 1.575m², phần của ông Ksor B diện tích khoảng 9.000m². Sau khi khai hoang đất thì ông trồng điều trên đất. Đến năm 2008, ông chuyển nhượng cho vợ chồng ông Cao Duy H1 và bà Lê Thị H2 có viết Giấy sang nhượng đất đề ngày 06/9/2008, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã C. Tại Giấy sang nhượng đất thể hiện đất có chiều rộng 15m mặt đường, chiều sâu giáp vườn ông Dung B và có người làm chứng là ông Rơ Mah M (con rể của ông Ksor B) có ký và xác nhận.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất từ ông thì vợ chồng ông H1, bà H2 trồng điều. Năm 2009, ông H1, bà H2 xây nhà trên đất. Đến năm 2024, ông Rơ Mah M tự ý chặt phá cây điều và làm hàng rào bao quanh phần đất mà ông đã chuyển nhượng cho ông H1, bà H2 vì ông M cho rằng đây là đất của gia đình ông. Khi Ủy ban nhân dân xã mời các bên đến làm việc giải quyết tranh chấp đất giữa ông Rơ Mah M với vợ chồng ông H1, bà H2 thì ông M biết thửa đất của ông đã được Ủy ban nhân dân huyện I, tỉnh Gia Lai (Nay là Ủy ban nhân dân xã C, tỉnh Gia

Lai) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ksor B. Sau khi khai hoang đất cho đến nay, ông chưa làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì chưa có điều kiện.

Do đó, ông Rơ Châm Ch khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số U585620 do Ủy ban nhân dân huyện I, tỉnh Gia Lai cấp ngày 15/10/2001 cho người sử dụng đất là hộ ông Ksor B đối với thửa đất số 29, tờ bản đồ số 36, diện tích là 1.808,6m² (theo biên bản xem xét thẩm định của Tòa án) tại Làng Beng, xã C, huyện I, tỉnh Gia Lai (Nay là Làng Beng, xã C, tỉnh Gia Lai).

2. Người đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã C trình bày:

Thông nhất với ý kiến của Ủy ban nhân dân huyện I trình bày tại Công văn số 734/UBND-NN&MT, ngày 29/5/2025 v/v cung cấp tài liệu chứng cứ cho Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai, cụ thể:

Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên được thực hiện theo diện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đại trà cho nhân dân, được Ủy ban nhân dân huyện đồng ý cấp giấy chứng nhận tại Quyết định số: 202/QĐ-UBND ngày 15 tháng 10 năm 2001 cấp cho 1008 chủ sử dụng đất đang sử dụng đất trên địa bàn xã C với tổng diện tích cấp giấy chứng nhận 12.492.507 m². Việc thực hiện hồ sơ: Hồ sơ được Ủy ban nhân dân xã C niêm yết công khai, tổ chức xét duyệt và đề nghị cấp giấy chứng nhận tại tờ trình số 05/TT-UB ngày 29 tháng 10 năm 2001, chuyển phòng Địa chính huyện (nay là phòng Nông nghiệp và Môi trường) trình Ủy ban nhân dân huyện tại Tờ trình số: 23/TT-ĐC ngày 08 tháng 10 năm 2001 đề nghị cấp giấy chứng nhận theo quy trình, quy định của Luật đất đai năm 1993 và các văn bản hướng dẫn thi hành tại thời điểm cấp giấy chứng nhận.

Đối với nội dung yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc diện tích thửa đất số 29, tờ bản đồ số 36: Qua kiểm tra hồ sơ tranh chấp đất đai giữa ông Cao Duy H1 và ông Rơ Mah M do Ủy ban nhân dân xã C thụ lý thể hiện theo nội dung trình bày của Cao Duy H1, ông Rơ Châm Ch và ông Ksor B thì diện tích đất tranh chấp do ông Cao Duy H1 đã sử dụng đất trồng điều, có nguồn gốc do ông Cao Duy H1 nhận chuyển nhượng từ ông Rơ Châm Ch, ông Ch nhận chuyển quyền từ ông Ksor B, ông B được xã cấp. Vị trí đất thuộc diện tích đã cấp giấy chứng nhận cho hộ ông Ksor B từ năm 2001, tại thời điểm này ông Rơ Châm Ch cũng được cấp giấy chứng nhận vị trí gần đó (thửa 17 tờ 36 – cách khoảng 250 m) nhưng không có ý kiến gì, cho thấy ông Ch không tranh chấp, không ý kiến việc cấp giấy chứng nhận cho ông B.

Đối với việc trình bày của ông Rơ Mah M (con rể ông B) thì đất tranh chấp do nhận chuyển nhượng từ người dân trong làng Beng và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông Rơ Mah M không cung cấp

giấy tờ liên quan nên không có cơ sở xác định. Hiện Ủy ban nhân dân huyện chưa có thông tin về việc cấp giấy chứng nhận cho ông Rơ Mah M tại thửa đất số 29 tờ bản đồ số 36. Đồng thời ông Ksor B trình bày vị trí ông Rơ Mah M sử dụng làm nhà ở hiện nay do ông Ksor B cho con gái (vợ ông Rơ Mah M) sử dụng. Theo nội dung, thông tin hồ sơ tranh chấp của Ủy ban nhân dân xã C lập, Ủy ban nhân dân huyện xác định giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho hộ ông Ksor B đảm bảo quy định pháp luật tại thời điểm cấp giấy chứng nhận. Việc các hộ chuyển quyền sử dụng đất cho nhau thì phải thực hiện thủ tục đăng ký biến động theo quy định pháp luật.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Ksor B trình bày:

Năm 1997, vợ chồng ông cùng khai hoang thửa đất tại Làng Beng, xã C, huyện I, tỉnh Gia Lai. Ông không nhớ rõ diện tích và tứ cận của thửa đất. Sau đó ông có cho ông Rơ Châm Ch khai hoang một phần thửa đất có diện tích khoảng 15m ngang, chiều sâu giáp lô cao su ông Dung Bảy. Việc thỏa thuận phân chia đất giữa ông và ông Rơ Châm Ch chỉ thỏa thuận bằng miệng. Ông Rơ Châm Ch đã sử dụng đất ổn định phần thửa đất này từ năm 1997.

Năm 2001, chính quyền địa phương có chủ trương cấp đất cho người dân thì ông được Ủy ban nhân dân huyện I cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U585620 ngày 15/10/2001 đối với các thửa số 28, thửa số 04, thửa số 01, thửa số 29, tổng diện tích 24.764m² đất, vị trí tại Làng Beng, xã C, huyện I, tỉnh Gia Lai. Khi chính quyền địa phương thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân thì không có yêu cầu ông chỉ ranh giới đất nên ông không biết được thửa đất ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có cả phần diện tích đất của ông Rơ Châm Ch.

Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông không thực hiện tách thửa hay chuyển nhượng đất cho người khác. Tuy nhiên ông có chia đất thành 02 phần, cho 02 con gái là Puih J và Puih B. Sau đó, 02 con gái của ông xây nhà trên phần đất đã được cho và sống ổn định đến nay. Đối với phần đất đã có thỏa thuận giữa ông và ông Rơ Châm Ch thì ông không cho các con. Việc cho đất giữa ông và 02 con gái chỉ thỏa thuận bằng miệng. Việc con rể ông là Rơ Mah M cho rằng diện tích đất của ông Rơ Châm Ch là do vợ chồng M khai hoang là ông không đồng ý.

Nay, ông Rơ Châm Ch khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số U585620 do Ủy ban nhân dân huyện I cấp ngày 15/10/2001 cho người sử dụng đất là hộ ông Ksor B đối với thửa đất số 29, tờ bản đồ số 36, diện tích là 1.808,6m² tại Làng Beng, xã C, huyện I, tỉnh Gia Lai, ông đồng ý. Nếu Tòa án hủy toàn bộ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông thì ông không đồng ý.

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Cao Duy H1 và bà Lê Thị H2 trình bày:

Năm 2008, ông bà nhận chuyển nhượng của ông Rơ Châm Ch diện tích đất khoảng 1.575m² tại Làng Beng, xã C, huyện I, tỉnh Gia Lai. Đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hai bên có viết giấy sang nhượng đất và có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã. Lúc đó, ông Rơ Mah M (là con rể ông B) cũng có mặt, là người làm chứng và có ký xác nhận vào giấy sang nhượng đất ở giữa ông Rơ Châm Ch với vợ chồng ông bà.

Khi vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng đất từ ông Rơ Châm Ch thì phần đất của ông Ksor B đã được rào sẵn. Đối với phần đất của vợ chồng ông bà thì ông bà có dựng cọc gỗ và giăng hàng rào thép gai xung quanh phần đất của mình. Một thời gian sau thì các cọc gỗ bị mục và đổ. Vào ngày 04/4/2024 ông Rơ Mah M tự ý mang cọc và dây thép gai rào luôn cả phần đất của vợ chồng ông bà. Ông bà có nhắc nhở nhưng ông Rơ Mah M không nghe và cho rằng đất đó là của vợ chồng ông Rơ Mah M vì vợ chồng ông M đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên. Sau đó đến ngày 17/4/2025 ông Rơ Mah M lại tiếp tục tự ý chặt phá 17 cây điều của ông bà đã trồng trên đất từ năm 2008.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất thì ông bà trồng điều, đến năm 2009 thì đào giếng và làm nhà trên đất. Trước khi làm nhà, ông bà có gọi ông Rơ Mah M ra và xác định ranh giới đất, ông Rơ Mah M không có ý kiến gì. Vợ chồng ông bà đã sử dụng ổn định phần đất đó từ khi nhận chuyển nhượng cho đến năm 2024 ông Rơ Mah M tự ý dựng rào xung quanh đất, không cho vợ chồng ông bà vào sử dụng đất.

Nay, ông Rơ Châm Ch khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số U585620 do Ủy ban nhân dân huyện I cấp ngày 15/10/2001 cho người sử dụng đất là hộ ông Ksor B đối với thửa đất số 29, tờ bản đồ số 36, diện tích là 1.808,6m² tại Làng Beng, xã C, huyện I, tỉnh Gia Lai, ông bà đồng ý.

5. Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (ông Rơ Mah M, bà Puih J, bà Puih B, bà Puih S, bà Puih L, ông Puih T) là ông Trần Mạnh Đ trình bày:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U585620 do Ủy ban nhân dân huyện I cấp ngày 15/10/2001 cho hộ ông Ksor B đối với thửa đất số 29, tờ bản đồ số 36 tại Làng Beng, xã C, huyện I, tỉnh Gia Lai thuộc quyền sử dụng hợp pháp của hộ ông Ksor B (trong đó có các con của ông Ksor B). Đồng thời, hộ ông Ksor B đã sử dụng liên tục, ngay tình từ khi khai hoang và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đến nay. Các con của ông Ksor B không thừa nhận việc ông Ksor B và ông Rơ Châm Ch cùng khai hoang thửa đất trên vì tại thời điểm năm 1997, cả hai ông đều là cán bộ làm việc tại xã nên không có thời gian khai hoang. Việc khai hoang đất chỉ có vợ và các con của ông Ksor B làm.

Nay, ông Rơ Châm Ch khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số U585620 do Ủy ban nhân dân huyện I cấp ngày 15/10/2001 cho

người sử dụng đất là hộ ông Ksor B đối với thửa đất số 29, tờ bản đồ số 36, diện tích là 1.808,6m² tại Làng Beng, xã C, huyện I, tỉnh Gia Lai, các ông bà là con ông Ksor B không đồng ý.

Tại phiên tòa:

- Người khởi kiện giữ nguyên yêu cầu khởi kiện 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 U 585620 do Ủy ban nhân dân huyện I cấp ngày 15/01/2001 cho người sử dụng đất là hộ ông Ksor B đối với thửa đất số 29, tờ bản đồ số 36, diện tích là 1.808,6m² tại Làng Beng, xã C, huyện I, tỉnh Gia Lai.”

- Người đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã C không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Ksor B; ông Cao Duy H1 và bà Lê Thị H2 đồng ý với yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

- Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Rơ Mah M, bà Puih J, bà Puih B, bà Puih S, bà Puih L, ông Puih T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

- Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 193 của Luật tổ tụng hành chính; chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện về yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số U585620 do Ủy ban nhân dân huyện I cấp ngày 15/10/2001 cho người sử dụng đất là hộ ông Ksor B đối với thửa đất số 29, tờ bản đồ số 36, diện tích là 1.808,6m² tại Làng Beng, xã C, huyện I, tỉnh Gia Lai. Người bị kiện phải chịu án phí hành chính sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Chấp nhận sự tự nguyện của người khởi kiện tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về đối tượng khởi kiện:

- Người khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số U585620 do Ủy ban nhân dân huyện I cấp ngày 15/10/2001 cho người sử dụng đất là hộ ông Ksor B đối với thửa đất số 29, tờ bản đồ số 36, diện tích là 1.808,6m² tại Làng Beng, xã C, huyện I, tỉnh Gia Lai.

- Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Ksor B được thực hiện theo diện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đại trà cho nhân dân, được Ủy ban nhân dân huyện I, tỉnh Gia Lai cấp giấy chứng nhận tại Quyết định số 202/QĐ-UBND ngày 15 tháng 10 năm 2001 cấp cho 1.008 chủ sử dụng đất đang sử dụng đất trên địa bàn xã Ia Chia với tổng diện tích cấp giấy chứng nhận 12.492.507 m². Do vậy, Quyết định số 202/QĐ-UBND

ngày 15/10/2001 của Ủy ban nhân dân huyện I về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là Quyết định hành chính có liên quan đến quyết định hành chính bị kiện nên cần được xem xét giải quyết trong vụ án theo quy định tại khoản 1 Điều 6 Luật tổ tụng hành chính.

Các quyết định hành chính trên là đối tượng khởi kiện của vụ án hành chính theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Luật tổ tụng hành chính.

[1.2] Về thời hiệu khởi kiện:

Ông Rơ Châm Ch khai: Giữa ông Rơ Mah M (con rể ông Ksor B) với vợ chồng ông Cao Duy H1, bà Lê Thị H2 có tranh chấp diện tích đất ông Rơ Châm Ch đã chuyển nhượng cho và ông H1, bà H2. Ngày 11/12/2024, Ủy ban nhân dân xã C, huyện I, tỉnh Gia Lai (nay là Ủy ban nhân dân xã C, tỉnh Gia Lai) lập biên bản hòa giải giữa các bên đương sự. Khi đó ông Rơ Châm Ch mới biết diện tích đất trên đã được Ủy ban nhân dân huyện I cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Ksor B. Do đó, ngày 02/4/2025 ông Rơ Châm Ch nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai là còn thời hiệu khởi kiện theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 116 của Luật Tổ tụng hành chính.

[1.3] Về thẩm quyền giải quyết khiếu kiện:

Người khởi kiện khiếu kiện quyết định hành chính của Ủy ban nhân dân huyện I, tỉnh Gia Lai (nay người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân huyện I, tỉnh Gia Lai là Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã C, tỉnh Gia Lai) nên theo quy định tại khoản 4 Điều 32 Luật tổ tụng hành chính, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

[1.4] Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Puih Y vắng mặt và có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật tổ tụng hành chính, Hội đồng xét xử, xét xử vắng mặt đối với bà Puih Y.

[2] Về nội dung:

[2.1] Tại phiên tòa, ông Ksor B và ông Rơ Châm Ch khẳng định thửa đất số 29, tờ bản đồ số 36, vị trí tại Làng Beng, xã C, huyện I, tỉnh Gia Lai (nay là Làng Beng, xã C, tỉnh Gia Lai) do ông Ksor B cho ông Rơ Châm Ch cùng khai hoang năm 1997. Diện tích ông Ch khai hoang ít hơn ông B, cả hai ông không nhớ rõ diện tích, chỉ biết diện tích đất ông Ch khai hoang khoảng 15m ngang mặt đường, chiều dài sâu giáp đất cao su của hộ gia đình người dân, diện tích đất có một cạnh giáp đường đất nhỏ, một cạnh giáp đất ông B khai hoang (sau này ông B cho vợ chồng con gái bà Puih J và con rể là ông Rơ Mah M).

Sau khi khai hoang thì cả hai ông Ksor B và ông Rơ Châm Ch đều trồng cây trên đất. Sau đó, ông Ksor B cho vợ chồng 02 con gái là bà Puih J (chồng Rơ Mah M) và bà Puih B. Năm 2008, ông Rơ Châm Ch cũng đã chuyển nhượng phần diện tích đất khai hoang cho vợ chồng ông Cao Duy H1, bà Lê Thị H2.

Theo ông B khai: Việc tặng cho đất giữa ông Ksor B và 02 con gái là bà Puih J (chồng Rơ Mah M) và bà Puih B chỉ nói bằng miệng, hiện nay cả hai gia

định đều xây dựng nhà ở trên đất. Diện tích đất ông B cho vợ chồng con gái là bà Puih J (chồng Rơ Mah M) giáp với đất của ông Ch nên khi xây dựng nhà vợ chồng bà Puih J, ông Rơ Mah M đã làm hàng rào ngăn phần đất giữa nhà bà Puih J, ông Rơ Mah M với đất ông Rơ Châm Ch.

Theo ông Rơ Châm Ch và vợ chồng ông Cao Duy H1, bà Lê Thị H2 khai: Năm 2008, ông Rơ Châm Ch chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông Cao Duy H1, bà Lê Thị H2 có làm Giấy sang nhượng đất và có xác nhận của chính quyền địa phương, sau khi nhận chuyển nhượng đất thì vợ chồng ông H1, bà H2 trồng cây điều và xây dựng nhà cấp 4 năm 2009. Đến năm 2024, ông Rơ Mah M là con rể ông Ksor B tự ý chặt phá cây điều và làm hàng rào xung quanh đất ông H1, bà H2 không cho ông H1, bà H2 sử dụng đất vì ông M cho rằng diện tích đất này là của ông đã được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại Biên bản xem xét thẩm định ngày 11/6/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai (Bút lục từ số 87-90) thể hiện, phần diện tích đất ông Rơ Châm Ch chuyển nhượng cho vợ chồng ông Cao Duy H1, bà Lê Thị H2 có tứ cận:

- Phía Đông giáp đường hiện trạng dài 96,46m + 8,65m
- Phía Tây giáp đất ông Rơ Mah M, bà Puih J đang sử dụng dài 98,16m + 8,13m
- Phía Nam giáp đường liên xã dài 17,3m
- Phía Bắc giáp hào cao su dài 17m

Tổng diện tích: 1.808,6m². Trên đất có 01 nhà ở riêng lẻ được xây bằng gạch, nhà được xây năm 2009 có diện tích 65m².

Qua lồng ghép với tờ bản đồ địa chính thì diện tích đất ông Rơ Châm Ch chuyển nhượng cho vợ chồng ông Cao Duy H1, bà Lê Thị H2 thuộc một phần thửa đất số 29, tờ bản đồ số 36 tại Làng Beng, xã C, huyện I, tỉnh Gia Lai (nay là Làng Beng, xã C, tỉnh Gia Lai) đã được Ủy ban nhân dân huyện I, tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U585620, ngày 15/10/2001 cho người sử dụng đất là hộ ông Ksor B.

Như vậy, thực tế diện tích đất vợ chồng ông Cao Duy H1, bà Lê Thị H2 đang sử dụng do nhận chuyển nhượng của ông Rơ Châm Ch là phù hợp với diện tích, vị trí đất do ông Ksor B và ông Rơ Châm Ch khai hoang theo lời khai của hai ông và cũng phù hợp với Giấy sang nhượng đất ở đề ngày 06/9/2008 giữa ông Rơ Châm Ch với vợ chồng ông Cao Duy H1, bà Lê Thị H2 có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã C (Bút lục số 08-09).

[2.2] Quá trình giải quyết vụ án, ông Rơ Mah M (con rể ông Ksor B) vắng mặt nhưng tại phiên tòa ông M có mặt và cho rằng phần diện tích đất mà vợ chồng ông Cao Duy H1, bà Lê Thị H2 đang sử dụng là đất của vợ chồng ông tự khai hoang và đã được Ủy ban nhân dân huyện I cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó ông cho một người tên Hùng thuê trồng điều và xây nhà trên đất. Sau này, ông Hùng không ở mà thấy vợ chồng ông H1, bà H2 sử dụng, ông

không biết ông H1, bà H2 là ai nên vợ chồng ông đã ngăn cản, rào lại đất không cho ông H1, bà H2 sử dụng đất nữa.

Theo ông Cao Duy H1, bà Lê Thị H2 trình bày: Ông Hùng mà ông M có nhắc đến là cháu của ông bà, sau khi nhận chuyển nhượng đất thì ông bà trông điều và xây nhà nhưng không ở mà giao cho ông Hùng ở để chăm sóc cây điều.

Tại phiên tòa ông Rơ Mah M được xem Giấy sang nhượng đất ở đề ngày 06/9/2008 giữa ông Rơ Châm Ch với vợ chồng ông Cao Duy H1, bà Lê Thị H2 (Bút lục số 08-09) thể hiện diện tích đất ông Ch chuyển nhượng cho ông H1, bà H2 có một cạnh giáp nhà Rơ Mah M và có chữ ký người làm chứng là ông M ký ghi họ tên. Tuy nhiên, ông M cho rằng ông bị lừa dối nên M ký vào giấy sang nhượng đất chỗ người làm chứng, ông không được đọc và không biết nội dung giấy viết gì. Do ông H1 nói nhờ ông ký thì ông ký.

Như vậy, việc ông M khai nhận không biết vợ chồng ông Cao Duy H1, bà Lê Thị H2 là không phù hợp thực tế. Ngoài ra, ông M còn khai nhận không biết rõ họ tên đầy đủ và địa chỉ của ông Hùng là người ông M khai cho thuê đất, việc thuê đất giữa ông M với ông Hùng cũng không có giấy tờ gì. Ông M cũng không có chứng cứ chứng minh là mình bị lừa dối ký vào phần người làm chứng trong giấy sang nhượng đất. Tại Biên bản xem xét thẩm định ngày 11/6/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai, thể hiện diện tích đất ông Cao Duy H1, bà Lê Thị H2 nhận chuyển nhượng của ông Rơ Châm Ch đã được Ủy ban nhân dân huyện I cấp cho hộ ông Ksor B, còn diện tích đất vợ chồng ông Rơ Mah M được Ủy ban nhân dân huyện I cấp đất là ở vị trí khác (*Bút lục từ số 87-90*). Do đó, có cơ sở xác định diện tích đất ông Cao Duy H1, bà Lê Thị H2 nhận chuyển nhượng của ông Rơ Châm Ch không phải là diện tích đất của vợ chồng ông Rơ Mah M và bà Puih J.

[2.3] Theo nội dung, thông tin hồ sơ tranh chấp của Ủy ban nhân dân xã C lập, Ủy ban nhân dân huyện I xác định giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho hộ ông Ksor B được Ủy ban nhân dân xã C niêm yết công khai, hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận đảm bảo theo quy trình, quy định của Luật đất đai năm 1993 và các văn bản hướng dẫn thi hành tại thời điểm cấp giấy chứng nhận. Việc các hộ chuyển quyền sử dụng đất cho nhau thì phải thực hiện thủ tục đăng ký biến động theo quy định pháp luật.

Như vậy, Ủy ban nhân dân huyện I cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cho hộ ông Ksor B năm 2001 là theo quy định của Luật đất đai năm 1993. Tại Thông tư số 346/1998/TT-TCĐC ngày 16/3/1998 của Tổng cục Địa chính *hướng dẫn thủ tục đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* theo Luật đất đai năm 1993 quy định:

- Tại mục 1.2.3 phần II “*Chủ sử dụng đất kê khai và nộp hồ sơ kê khai tại Ủy ban nhân dân xã (phường, thị trấn), hồ sơ bao gồm: Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất; Các giấy tờ pháp lý kèm theo về nguồn gốc của đất đang sử dụng; ...*”

- Tại mục I.2.4 phần II “Ủy ban nhân dân xã (phường, thị trấn) chịu trách nhiệm xét để xác nhận vào đơn đăng ký của từng chủ sử dụng đất trên cơ sở nghiên cứu kết luận của Hội đồng đăng ký đất và các quy định của pháp luật. Trình tự thực hiện như sau: Trên cơ sở kê khai của chủ sử dụng đất, Tổ đăng ký đất đai tiến hành thẩm tra, xác minh và lập hồ sơ đầy đủ cho từng chủ sử dụng đất; sơ bộ phân loại hồ sơ theo mức độ hoàn thiện: đầy đủ hoặc chưa đầy đủ, hợp lệ hoặc chưa hợp lệ, rõ về nguồn gốc đất đai hoặc chưa rõ, v.v... để trình Hội đồng đăng ký đất đai...”

Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, ông Ksor B và ông Rơ Châm Ch đều khẳng định thửa đất hộ ông Ksor B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có phần diện tích đất ông Ksor B cho ông Rơ Châm Ch khai hoang và sử dụng từ năm 1997. Ngoài ra, ông Ksor B còn khai nhận khi chính quyền địa phương thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân thì không có yêu cầu ông chỉ ranh giới đất nên ông không biết được thửa đất ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có cả phần diện tích đất của ông Rơ Châm Ch. Tại phiên tòa, ông Ksor B được xem đơn đăng ký quyền sử dụng đất (Bút lục số 81-82), ông khẳng định chữ viết và chữ ký trong đơn không phải của ông. Do đó, căn cứ quy định tại Thông tư số 346/1998/TT-TCĐC ngày 16/3/1998 của Tổng cục Địa chính thì việc Ủy ban nhân dân huyện I chưa tiến hành thẩm tra, xác minh làm rõ về nguồn gốc đất mà thực hiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Ksor B là không đúng quy định.

[2.4] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện là ông Rơ Châm Ch 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 U585620 do Ủy ban nhân dân huyện I cấp ngày 15/10/2001 cho người sử dụng đất là hộ ông Ksor B.

Mặc dù, quá trình tham gia tố tụng trong vụ án, ông Rơ Châm Ch chỉ yêu cầu hủy một phần đất bị cấp sai có diện tích 1.808,6m² thuộc thửa đất số 29, tờ bản đồ số 36 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên. Tuy nhiên, theo hướng dẫn tại điểm 1 mục IV Công văn 196/TANDTC-PC ngày 03/10/2023 của Tòa án nhân dân tối cao “v/v thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc trong công tác xét xử” thì:

“Trường hợp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp chung cho nhiều thửa đất riêng biệt; trình tự, thủ tục, thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng quy định của pháp luật, nhưng có sai sót đối với một hoặc một số thửa đất về diện tích, tư cận hay loại đất và phần này độc lập, không ảnh hưởng đến phần còn lại thì Tòa án chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện, tuyên hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (đối với thửa đất hoặc những thửa đất có sai sót).

Do đó, không thể hủy một phần diện tích 1.808,6m² đất bị cấp sai như yêu cầu của ông Rơ Châm Ch mà cần thiết phải hủy toàn bộ thửa đất số 29, tờ bản đồ số 36 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản

khác gắn liền với đất số U585620 do Ủy ban nhân dân huyện I cấp ngày 15/10/2001 cho người sử dụng đất là hộ ông Ksor B. Đồng thời, buộc Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã C, tỉnh Gia Lai thực hiện nhiệm vụ công vụ xem xét cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự theo đúng nguồn gốc, thực tế các bên đang sử dụng.

[2.5] Do Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện là ông Rơ Châm Ch yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có liên quan đến Quyết định số 202/QĐ-UBND ngày 15/10/2001 của Ủy ban nhân dân huyện I về cấp Giấy chứng nhận cho 1.008 chủ sử dụng đất đang sử dụng đất trên địa bàn xã Ia Chia với tổng diện tích cấp giấy chứng nhận 12.492.507 m², trong đó có thửa đất số 29, tờ bản đồ số 36 tại Làng Beng, xã C, huyện I, tỉnh Gia Lai cấp cho hộ ông Ksor B. Nên cần hủy một phần Quyết định số 202/QĐ-UBND ngày 15/10/2001 của Ủy ban nhân dân huyện I về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 29, tờ bản đồ số 36 tại Làng Beng, xã C, huyện I, tỉnh Gia Lai cho hộ ông Ksor B.

[3] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện được chấp nhận nên người bị kiện phải chịu án phí hành chính sơ thẩm.

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 11.000.000 đồng (*Mười một triệu đồng*). Người khởi kiện là ông Rơ Châm Ch tự nguyện chịu toàn bộ nên HĐXX chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3, 4 Điều 3, Điều 30, khoản 4 Điều 32, Điều 116, điểm c khoản 1 Điều 143, khoản 2 Điều 165, Điều 191, điểm b khoản 2 Điều 193, Điều 194, Điều 206 của Luật tổ tụng hành chính; Điều 32 của Nghị quyết số 326/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Căn cứ Luật Đất đai năm 1993; Thông tư số 346/1998/TT-TCĐC ngày 16/3/1998 của Tổng cục Địa chính hướng dẫn thủ tục đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

Căn cứ điểm h, điểm i khoản 1 Điều 5 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ “*Quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai*”.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện 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 U585620 do Ủy ban nhân dân huyện I cấp ngày 15/10/2001 cho người sử dụng đất là hộ ông Ksor B đối với thửa đất số 29, tờ bản đồ số 36 tại Làng Beng, xã C, huyện I, tỉnh Gia Lai.

- Hủy một phần Quyết định số 202/QĐ-UBND ngày 15/10/2001 của Ủy ban nhân dân huyện I về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 29, tờ bản đồ số 36 tại Làng Beng, xã C, huyện I, tỉnh Gia Lai cho hộ ông Ksor B.

Buộc Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã C, tỉnh Gia Lai thực hiện nhiệm vụ công vụ xem xét cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự theo đúng nguồn gốc, thực tế các bên đang sử dụng.

2. Về án phí:

Buộc Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã C, tỉnh Gia Lai phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí hành chính sơ thẩm.

Ông Rơ Châm Ch không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm. Hoàn lại cho ông Rơ Châm Ch số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo Biên lai số 0000234 ngày 21 tháng 4 năm 2025 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai.

3. Về chi phí tố tụng:

Người khởi kiện là ông Rơ Châm Ch tự nguyện chịu số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 11.000.000 (*Mười một triệu đồng*). Ông Rơ Châm Ch đã nộp đủ số tiền trên.

4. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo yêu cầu Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm. Riêng đương sự không có mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo được tính kể từ ngày bản án được giao hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- Tòa Phúc thẩm TANDTC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Gia Lai;
- Cục THA Dân sự tỉnh Gia Lai;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Toà HC, VT.

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

Đinh Thị Như Phượng