TOÀ ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 10 - ĐẮK LẮK**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 01/2025/HC-ST
Ngày: 15/9/2025
V/v: "Kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 10 - ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Phạm Minh Thuấn.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông: Bùi Văn Liên.

Bà: Nguyễn Thị Chinh.

- *Thư ký phiên toà*: Ông Y Sim Êban - Thư ký Toà án nhân dân Khu vực 10 - Đắk Lắk.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 10 - Đắk Lắk*: Ông Phạm Đức Bùi - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 15 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân Khu vực 10 - Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số: 03/2025/HCST, ngày 29 tháng 7 năm 2025, về việc *"Kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai"*. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 01/2025/QĐXXST-HC ngày 26/8/2025, giữa các đương sự:

Người khởi kiện: Ông Hồng Văn K, sinh năm: 1976 (Có mặt)

Địa chỉ: Thơn H, x̃ K, tỉnh Đắk Lắk.

Người bị kiện: Ủy ban nhân dân xã K, tỉnh Đắk Lắk (Thừa kế quyền, nghĩa vụ của UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cũ)

Địa chỉ: Số I N, xã K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại điện theo pháp luật: Ông Lê Hồng V - Chức vụ: Chủ tịch UBND xã K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Kim D - Chức vụ: Phó Chủ tịch UBND xã K, tỉnh Đắk Lắk. (có mặt)

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Thôn H, xã K, tỉnh Đắk Lắk. (Có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người khởi kiện là ông Hoàng Văn K *trình bày:*

Năm 2007 hộ gia đình tôi nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Quang V1 diện tích đất là 180m^2 sau khi làm hợp đồng chuyển nhượng đất theo quy định của

pháp luật, đến ngày 02/5/2007 tôi được UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp cho hộ ông Hoàng Văn K Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 678389, thửa đất số 139, tờ bản đồ số 8, diện tích 135m2. Địa chỉ thửa đất tại Thôn H, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, (nay là Thôn H, xã K, tỉnh Đắk Lắk). Lý do tôi đề nghị hủy là sau khi tôi nhận chuyển nhượng lô đất từ năm 2007 và sử dụng ổn định từ đó cho đến nay, đến đầu năm 2025 tôi đi làm thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới được biết là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk đã cấp không đúng với vị trí thực tế đất tôi đang sử dụng.

Đối với yêu cầu khởi kiện cấp lại giấy CNQSD đất theo diện tích thực tế đang sử dụng là 235,7 m^2 tại phiên Tòa hôm nay tôi xin rút yêu cầu khởi kiện này và đề nghị Tòa án không xem xét giải quyết.

Tại bản tự khai và tại phiên tòa đại diện ủy quyền của người bị kiện: Ủy ban nhân dân xã K*, tỉnh Đắk Lắk, ông* Huỳnh Kim D *trình bày:* Ngày 02/5/200, UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 678389, số vào sổ: 00169H; thuộc thửa đất số 139, tờ bản đồ số 8, diện tích 135m^2 cho hộ ông Hoàng Văn K, thửa đất thuộc thôn H, xã K, tỉnh Đắk Lắk (nay là thôn H, xã K, tỉnh Đắk Lắk).

Trong quá trình sử dụng, ông Hoàng Văn K có đến các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng nêu trên. Sau khi kiểm tra bản đồ địa chính, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cũng như đối chiếu hiện trạng sử dụng đất thì phát hiện thửa đất đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Hoàng Văn K không đúng vị trí so với thực tế sử dụng. Vị trí thực tế ông Hoàng Văn K sử dụng được xác định tại thửa 72, tờ bản đồ 22. (Nhưng do Giấy chứng nhận đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất nên không thể thu hồi theo quy định tại Khoản 4 Điều 152 Luật Đất đai năm 2024, cụ thể:

"4. Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất quy định tại Điều 136 của Luật này không thu hồi giấy chứng nhận đã cấp trong các trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều này nếu người được cấp giấy chứng nhận đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất. quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Việc xử lý thiệt hại do việc cấp giấy chứng nhận tại khoản này thực hiện theo bản án quyết định của Toà án. Người có hành vi vi phạm bị xử lý theo quy định tại Điều 239 và Điều 240 Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan".

Do đó, UBND xã K đồng ý theo yêu cầu của người khởi kiện, đề nghị TAND khu vực 10 - Đắk Lắk xem xét, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 678389 do UBND huyện K cấp ngày 02/5/200 theo quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N *trình bày:* Tôi đồng ý với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Văn K, không bổ sung gì thêm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 10 - Đắk Lắk tại phiên toà:

- Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử, những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Luật tố tụng hành chính.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 193 Luật tố tụng hành chính: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Văn K về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 678389, số vào sổ: 00169H; thuộc thửa đất số 139, tờ bản đồ số 8, diện tích 135m^2 cấp cho hộ ông Hoàng Văn K ngày 02/7/2007, đã đăng ký biến động chuyển quyền theo Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung hộ gia đình cho ông Hoàng Văn K, bà Nguyễn Thị N ngày 30/5/2024. Tại phiên tòa ông K rút yêu cầu cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo diện tích hiện trạng đang sử dụng nên đề nghị HĐXX đình chỉ đối với yêu cầu này.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa; ý kiến trình bày của các bên đương sự, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk. Hội đồng xét xử sơ thẩm vụ án hành chính nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Hộ ông Hoàng Văn K được UBND huyện K cấp GCNQSDĐ số AI 678389 ngày 02/5/2007 số vào sổ: 00169H; thuộc thửa đất số 139, tờ bản đồ số 8, diện tích 135m^2. Ngày 30/5/2024, ông Hoàng Văn K, bà Nguyễn Thị N nhận tài sản theo văn bản thỏa thận quyền sử dụng đất nêu trên và đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K xác nhận tại trang 4 Giấy chứng nhận. Đầu tháng 7 năm 2025 ông Hoàng Văn K liên hệ Văn phòng đăng ký đất đai để cấp đổi lại GCNQSD đất, thì được biết GCNQSD đất của mình bị cấp sai vị trí tực tế sử dụng nên không cấp đổi được. Nên ngày 15/7/2025, ông K khởi kiện yêu cầu hủy GCNQSD đất số AI 678389 ngày 02/5/2007 mà UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk đã cấp cho mình. Do đó, yêu cầu hủy GCNQSD đất và buộc thực hiện hành vi cấp GCNQSDĐ là đối tượng khởi kiện của vụ án, thời hiệu khởi kiện trong hạn luật định và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Đắk Lắk theo quy định tại các Điều 30, khoản 4 Điều 32 và Điều 116 của Luật tố tụng Hành chính.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về thẩm quyền ban hành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 678389 đã được điều chỉnh cơ sở pháp lý cho ông Hoàng Văn K, bà Nguyễn Thị N theo hồ sơ số CQ.010:

Ngày 02/5/2007, UBND huyện K cấp GCNQSDĐ số 678389, số vào sổ: 00169H; thuộc thửa đất số 139, tờ bản đồ số 8, diện tích 135m^2 tọa lạc ở thôn H xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K điều chỉnh cơ sở pháp lý chuyển quyền theo Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung hộ gia đình cho ông Hoàng Văn K, bà Nguyễn Thị N theo hồ sơ số CQ.010

ngày 30/5/2024 là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 2 Điều 52 Luật Đất đai năm 2003.

[2.2] Xét đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân khu vực 10 – Đắk Lắk hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng số 678389 đã được điều chỉnh cơ sở pháp lý cho ông Hoàng Văn K, bà Nguyễn Thị N theo hồ sơ số CQ.010:

HĐXX nhận thấy: Tại bản tự khai đề ngày 13/8/2025, UBND xã K, tỉnh Đắk Lắk xác định: Ngày 0225/2007, UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 678389, số vào sổ: 00169H; thuộc thửa đất số 139, tờ bản đồ số 8, diện tích 135m^2 cho hộ ông Hoàng Văn K, thửa đất thuộc thôn H, xã K đã điều chỉnh cơ sở pháp lý cho ông Hoàng Văn K, bà Nguyễn Thị N theo hồ sơ số CQ.010 ngày 30/5/2024. Trong quá trình sử dụng, ông Hoàng Văn K có đến các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng nêu trên. Sau khi kiểm tra bản đồ địa chính, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cũng như đối chiếu hiện trạng sử dụng đất thì phát hiện thửa đất đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Hoàng Văn K không đúng vị trí so với thực tế sử dụng. Nguyên nhân của việc sai sót trên là do trong quá trình tách thửa chuyển nhượng đã xác định sai vị trí thửa đất ngoài thực tế so với thửa đất trên bản đồ. Do nguồn gốc lô đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K, bà N là nhận chuyển nhượng không thể thu hồi theo quy định tại khoản 4 Điều 152 Luật Đất đai năm 2024. Do đó UBND xã K, tỉnh Đắk Lắk đề nghị TAND khu vực 10 - Đắk Lắk xem xét chấp nhận đơn khởi kiện của ông Hoàng Văn K, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AI 678389 do UBND huyện K cấp ngày 02/5/2007 theo quy định.

Căn cứ quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 của Luật đất đai:

"2. Nhà nước thu hồi giấy chứng nhận đã cấp trong các trường hợp sau:

d) Giấy chứng nhận đã cấp không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích đất, không đủ điều kiện được cấp, không đúng mục đích sử dụng đất hoặc thời hạn sử dụng đất hoặc nguồn gốc sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai, trừ trường hợp người được cấp Giấy chứng nhận đó đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai".

Và khoản 6 Điều 87 của 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 quy định:

"Việc thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp không thuộc trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai chỉ được thực hiện khi có bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân đã được thi hành."

Từ những nhận định nêu trên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện ông Hoàng Văn K. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng số AI 678389 được UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 02/5/2007 vào sổ cấp số: 00169H. Diện tích 135m^2 trong đó (60m^2 đất ở tại nông thôn, 75m^2 đất trồng cây lâu năm) thửa đất số 139, tờ bản đồ số 8, tọa lạc ở thôn H xã E, huyện K, tỉnh Đắk

Lắk đã được điều chỉnh cơ sở pháp lý cho ông Hoàng Văn K, bà Nguyễn Thị N theo hồ sơ số CQ.010: ngày 30/5/2024.

[2.3] Xét yêu cầu buộc UBND xã K, tỉnh Đắk Lắk phải thực hiện hành vi cấp GCNQSDĐ, thấy rằng: Như đã phân tích và nhận định ở mục [2.2] ông K, bà N là người sử dụng đất hợp pháp nên có các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất được quy định từ Điều 166 đến Điều 168 của Luật đất đai năm 2013. Do đó, cần chấp nhận yêu cầu của ông K, buộc UBND xã K, tỉnh Đắk Lắk phải thực hiện hành vi cấp GCNQSDĐ cho ông K, bà N theo quy định của pháp luật hiện hành.

Ông Hoàng Văn K, bà Nguyễn Thị N được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và thực hiện các nghĩa vụ khi làm các thủ tục theo quy định của pháp luật.

[3] Đối với yêu cầu của ông Hoàng Văn K buộc UBND xã K, tỉnh Đắk Lắk cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng với hiện trạng diện tích thực tế đang sử dụng, tại phiên tòa ông K xin rút đối với yêu cầu này, việc rút đơn đối với yêu cầu này là hoàn tự nguyện, đúng pháp luật nên hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[4] Về án phí hành chính sơ thẩm: Do được chấp nhận đơn khởi kiện nên ông Hoàng Văn K không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm. Ủy ban nhân dân xã K, tỉnh Đắk Lắk phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản Điều 31; khoản 4 Điều 32; điểm a khoản 2 Điều 116; Điều 157; Điều 193; Điều 194; khoản 1 Điều 206 Luật tố tụng hành chính sửa đổi bổ sung ngày 25/6/2025;

Áp dụng khoản 3 Điều 100; điểm d khoản 2 Điều 106 Luật đất đai năm 2013; khoản 6 Điều 87 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của luật đất đai.

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Văn K.

- Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 678389 do UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 02/5/2007 đối với thửa đất số 139, tờ bản đồ số 8, diện tích 135m^2 (60m^2 đất ở tại nông thôn, 75m^2 đất trồng cây lâu năm) tọa lạc tại: Thôn H, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay là thôn H, xã K, tỉnh Đắk Lắk) đã được điều chỉnh cơ sở pháp lý cho ông Hoàng Văn K, bà Nguyễn Thị N theo hồ sơ số. CQ.010. ngày 30/5/2024.

- Buộc Ủy ban nhân dân xã K, tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hoàng Văn K, bà Nguyễn Thị N theo quy định của pháp luật hiện hành.

- Ông Hoàng Văn K, bà Nguyễn Thị N được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và thực hiện các nghĩa vụ khi làm các thủ tục theo quy định của pháp luật.

Đình chỉ yêu cầu cấp cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo diện tích thực tế ông K đang sử dụng.

2. Về án phí: Ông Hoàng Văn K không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Hoàng Văn K 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí hành chính sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số AA/2023/001281 ngày 22/7/2025 tại Thi hành án Dân sự tỉnh Đắk Lắk.

Buộc Ủy ban nhân dân xã K, tỉnh Đắk Lắk phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính sơ thẩm.

3. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án hành chính sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND khu vực 10 - Đắk Lắk;
- THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án

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

Phạm Minh Thuấn