

Bản án số: 42/2025/HC-ST

Ngày 23 - 9 - 2025

V/v khiếu kiện quyết định hành chính

Về 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 CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hiền

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lê Tuấn

Ông Dương Thành Công

- Thư ký phiên tòa: Ông Ngô Thế Bắc là Thẩm tra viên của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Hồng - Kiểm sát viên.

Trong ngày 23 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 55/2024/TLST-HC ngày 01 tháng 11 năm 2024 về Khiếu kiện quyết định hành chính về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 59/2025/QĐXXST-HC ngày 28 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- Người khởi kiện:

1. Ông Trần Văn T. Sinh năm: 1958. Số CCCD: 096058005946, cấp ngày 02/7/2021 (có mặt).

2. Bà Lê Thị Đ. Sinh năm: 1959. Số CCCD: 096159000988, cấp ngày 21/9/2022 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Khóm B, phường A, tỉnh Cà Mau.

(Địa chỉ cũ: Ấp E, xã A, thành phố C, tỉnh Cà Mau).

- Người bị kiện: Ủy ban nhân dân thành phố C.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng: Ủy ban nhân dân phường A, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Văn M là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường A, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Thanh D, chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường A, tỉnh Cà Mau (có mặt).

Địa chỉ: Số G, Khu dân cư P, phường A, tỉnh Cà Mau.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1- Trạm Y tế xã A (Nay là Trạm Y tế phường A, vắng).

Địa chỉ: Ấp E, phường A, tỉnh Cà Mau.

2- Ủy ban nhân dân xã A, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng: Ủy ban nhân dân phường A, tỉnh Cà Mau.

3- Bà Trần Kim C, sinh năm: 1981 (vắng).

4- Ông Từ Văn Đ1, sinh năm: 1981 (chồng bà Kim C, vắng).

5- Bà Trần Bích C1, sinh năm: 1983 (có mặt).

6- Ông Hồ Văn C2, sinh năm: 1979 (chồng bà Bích C1, vắng).

7- Ông Trần Trung T1, sinh năm: 1985 (có mặt).

8- Bà Ngô Xiểu H, sinh năm: 1986 (vợ ông T1, có mặt);

9- Ông Trần Trọng Đ2, sinh năm: 1987 (có mặt).

10- Bà Phan Phan N, sinh năm: 1990 (vợ ông Đ2, vắng)

11- Ông Trần Văn S, sinh năm 1966 (vắng).

Cùng địa chỉ: Ấp E, phường A, tỉnh Cà Mau.

(Địa chỉ cũ: Ấp E, xã A, thành phố C, tỉnh Cà Mau).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng, người khởi kiện ông Trần Văn T, bà Lê Thị Đ trình bày:

Người khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy toàn bộ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 431969 do Ủy ban nhân dân thị xã C cấp cho Trạm Y tế xã An Xuyên vào ngày 12/5/1998 đối với thửa đất số 713, tờ bản đồ số 07, diện tích 925m² tọa lạc Ấ, xã A, thành phố C.

Lý do và căn cứ yêu cầu hủy:

- Việc cấp Giấy chứng nhận cho Trạm Y tế xã A là sai. Vì ông Trần Văn T, bà Lê Thị Đ được cấp quyền sử dụng trên phần đất này. Nguồn gốc đất được cụ Lê Tấn P (cha bà Đ) tặng cho từ năm 1985, năm 1987 cất nhà ở cho đến nay. Trên đất có 04 căn nhà, trong đó căn nhà của ông T xây cất năm 1987, nhà của 03 người con (Trần Trung T1, Trần Kim C, Trần Bích C1), có 01 căn nhà cất năm 2009, 02 căn nhà cất năm 2012.

Năm 1993, bà Lê Thị Đ được Ủy ban nhân dân (UBND) thị xã C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất “Tắc đất, tắc vàng” với tổng diện tích 20.800m², trong đó có thửa đất T + cây lâu năm 4.400m² thuộc thửa số 160A, tờ bản đồ số 7 (phần đất 4.400m² liên quan đến tranh chấp). Diện tích đất còn lại 16.400m² được cấp thửa 64^B, 64 (đất này không liên quan đến tranh chấp, vị trí cách xa thửa đất

tranh chấp).

Đến năm 2002, UBND thành phố C cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Giấy chứng nhận), theo đó thửa số 160A, tờ bản đồ số 7 diện tích 4.400m² ông Trần Văn T, Lê Thị Đ được cấp lại Giấy chứng nhận với diện tích 4.516m² thuộc thửa 1142, tờ bản đồ 08.

Sau đó, UBND thành phố phát hiện Giấy chứng nhận của ông T bà Đ cấp trùng lên đất của ông Trần Văn S 01 công tằm lớn (1.296m² ở phần hậu đất); trên thực tế ông S quản lý, sử dụng 01 công đất, cho nên ông bà đồng ý điều chỉnh Giấy chứng nhận; vì vậy, năm 2018 ông Trần Văn T, Lê Thị Đ được cấp lại Giấy chứng nhận 2.062,2m² thuộc thửa 123, tờ bản đồ 55.

Nếu như phần đất thuộc về Trại y tế xã, tại sao qua các lần cấp đổi Giấy chứng nhận cơ quan chuyên môn không phát hiện, mà vẫn cấp lại diện tích đất và toàn bộ mặt tiền của thửa đất vẫn giáp Quốc lộ F, không thay đổi về hiện trạng đất.

Quá trình giải quyết vụ án, người bị kiện cung cấp tài liệu và người đại diện theo ủy quyền trình bày ý kiến:

Nguồn gốc đất của Trại Y tế xã A: Trước đây phần đất Trại Y tế là của địa chủ để lại, sau đó Nhà nước quản lý. Đến năm 1980 xã dự kiến xây dựng Trại Y tế trên phần đất và có cho lực lượng bồi đắp đất để xây dựng, do không có kinh phí nên không xây dựng. Năm 1998, UBND thị xã C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Trại Y tế xã A. Sau khi được cấp giấy, Trại Y tế có bồi đắp thêm đất để cho các hộ dân phía sau có đường đi ra Q.

Vị trí của phần đất 925m² cấp cho Trại Y tế:

- + Mặt tiền: Phía đông giáp Quốc lộ F;
- + Phía bắc giáp kênh D;
- + Phía tây giáp đất Lê Thị Đ;
- + Phía nam (cạnh nhìn từ mặt tiền vào), giáp phần đất ông Lê Văn C3.

- Thời gian ông T bà Đ xây dựng nhà, Ủy ban xã có đến lập biên bản yêu cầu dừng việc xây dựng nhà. Ủy ban xã về kiểm tra thì phát hiện phần đất ông T và bà Đ được cấp Giấy chứng nhận cấp chồng lên phần đất Trại Y tế được cấp giấy chứng nhận.

- Hiện nay, phần đất cấp cho Trại Y tế có 04 căn nhà của ông T xây cất trên một phần đất trong giấy chứng nhận của Trại Y tế. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Trại Y tế xã An Xuyên do UBND xã A đang lưu giữ bản gốc. Sẽ cung cấp bản gốc cho Tòa án để đối chiếu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đại diện Trại Y tế xã A (cũ) trình bày:

Bà Từ Thị T2 nhận nhiệm vụ Trưởng Trại Y tế xã vào năm 2020, bà nhận bàn giao tài sản (trong đó có hai Giấy chứng nhận), một Giấy chứng nhận gốc là phần đất xây dựng Trụ sở Trại Y tế đang hoạt động tại ấp T xã A và một bản phô tô Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho Trại Y tế tại xã A, do UBND thị xã C cấp năm 1998; bà T2 chỉ nhận Giấy chứng nhận phô tô chứ không tiếp nhận phần

đất.

Phần đất Nhà nước cấp cho Trại Y tế, quyền sử dụng đã được Nhà nước cấp cho Trại thì thuộc quyền quản lý của Trại y tế. Yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa:

- Người khởi kiện trình bày: Giữ nguyên nội dung khởi kiện, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận do UBND thị xã C cấp cho Trại y tế xã A (cũ). Vào năm 1998. Bởi vì, UBND cấp Giấy chứng nhận cho Trại y tế là sai; đất có nguồn gốc từ cha mẹ bà Đ khai phá, tặng cho bà Đ và ông bà quản lý, sử dụng ổn định từ năm 1985 đến nay.

- Đại diện hợp pháp của người bị kiện trình bày: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện. Nguồn gốc đất là của địa chủ chứ không phải của gia đình ông T, bà Đ; bà Đ được cấp Giấy chứng nhận “Tắc đất tắc vàng”, Giấy chứng nhận này chỉ là cơ sở để xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; ông T, bà Đ được cấp đổi Giấy chứng nhận năm 2002 và 2018 là cấp sau Trại y tế, Giấy chứng nhận cấp cho Trại y tế A đến nay vẫn còn giá trị pháp lý. Năm 2020, ông T xây cất nhà bị UBND xã lập biên bản.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: Thực hiện đúng các quy định của Luật tố tụng hành chính.

Về nội dung: Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 193 Luật tố tụng hành chính, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T, bà Đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên và đương sự về việc giải quyết vụ án, nhận định:

[1] Về tố tụng: Căn cứ khoản 1 và điểm b, d khoản 2 Điều 157 của Luật tố tụng hành chính xét xử vắng mặt đối với những người tham gia tố tụng vắng và có yêu cầu xin vắng: Trại y tế Phường A, Từ Văn Đ1, Trần Bích C1, Hồ Văn C2, Phan Phan N và ông Trần Văn S.

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

Người khởi kiện yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đây là quyết định hành chính, thuộc đối tượng khởi kiện của vụ án hành chính và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau và còn trong thời hiệu khởi kiện.

(Được quy định tại khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32, điểm a khoản 2 Điều 116 Luật tố tụng hành chính).

[3] Xem xét yêu cầu khởi kiện và trình tự, thủ tục ban hành Giấy chứng nhận

Qua xem xét toàn diện chứng cứ, thể hiện: Cụ Lê Tấn P (cha bà Đ) khai phá đất và cho bà Đ, năm 1987 gia đình bà Đ xây cất nhà ở cho đến nay; năm 1993, bà Lê Thị Đ được UBND thị xã C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất “Tắc đất, tắc vàng”, trong đó có thửa số 160A, tờ bản đồ số 7, diện tích 4.400m². Đối với Giấy chứng nhận “Tắc đất, tắc vàng” cấp cho bà Lê Thị Đ, UBND thị xã C căn cứ vào các Điều 9, 13, 48, 49 Luật đất đai và căn cứ vào đề nghị của UBND xã A; Giấy chứng nhận “Tắc đất, tắc vàng” thể hiện nội dung ghi chú: *Giấy này cấp cho tổ chức và cá nhân được giao đất để sử dụng sau khi đã kê khai đăng ký và được hội đồng đăng ký đất đai xét duyệt*; với nội dung ghi chú, cho thấy trước đó người sử dụng đất đã kê khai, đăng ký và Giấy chứng nhận “Tắc đất tắc vàng” có giá trị pháp lý.

Đến năm 2022, UBND thành phố C (cũ) đổi lại Giấy chứng nhận, ông bà được cấp lại với diện tích 4.516m² thuộc thửa 1142, tờ bản đồ 08; đến năm 2018, UBND thành phố C phát hiện Giấy chứng nhận cấp cho ông T bà Đ chồng lên phần đất của ông Trần Văn S (em ruột ông T), cho nên cấp đổi lại Giấy chứng nhận cho ông Trần Văn T, bà Lê Thị Đ thuộc thửa 123, tờ bản đồ 55, diện tích 2.062,2m²; trên đất có bốn căn nhà xây dựng cơ bản (một căn của ông T xây cất từ năm 1987 sau đó sửa lại, một căn xây dựng năm 2009 và hai căn xây dựng năm 2012).

Như vậy, qua nhiều lần cấp đổi lại Giấy chứng nhận cho ông T, bà Đ cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận vẫn không cập nhật được phần đất cấp cho Trạm y tế xã và cũng không thông tin cho ông T biết về việc đất của ông T bà Đ có một phần cấp cho Trạm y tế; mà thửa đất của ông T được cấp lại năm 2002 và 2018 thì mặt tiền thửa đất vẫn giáp với Quốc lộ F, về mặt tiền thửa đất không thay đổi so với Giấy chứng nhận cấp năm 1993.

Đối với Giấy chứng nhận cấp cho Trạm y tế An Xuyên năm 1998 tại tờ bản đồ số 07, thửa 0713, diện tích 925m², sơ đồ vị trí thửa đất giáp Quốc lộ F. Giấy chứng nhận cấp cho Trạm y tế năm 1998 là cấp sau ông T, bà Đ. Tòa án yêu cầu cung cấp thông tin về thửa đất cấp cho Trạm y tế, tại văn bản số 611 ngày 17/6/2025 của Trung tâm K thể hiện: *Trung tâm không lưu trữ thông tin về hồ sơ cấp Giấy chứng nhận của Trạm y tế A, diện tích 925m² được cấp ngày 12/5/1998, nên không có hồ sơ, tài liệu cung cấp cho Tòa án.*

Xem xét Giấy chứng nhận cấp cho Trạm y tế thì có 925m² đất trùng với vị trí thửa đất của ông T; tuy nhiên, qua hai lần đo đạc để cấp lại và trích lục bản đồ địa chính năm 2002, 2018 không thể hiện phần đất của Trạm y tế mà là đất của ông T, bà Đ. Đối với Trạm y tế của xã đã được xây dựng tại ấp T, xã A (cũ) kể từ thời điểm Trạm y tế hoạt động.

Với tài liệu và phân tích trên, cho thấy Nhà nước đã công nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà Đ từ năm 1993, không vi phạm về nghĩa vụ của người sử dụng đất, Nhà nước không có quyết định thu hồi đất nhưng lại cấp đất cho Trạm y tế là vi phạm Điều 21 Luật đất đai 1993: *“Việc quyết định giao đất đang có người sử dụng cho người khác chỉ được tiến hành sau khi có quyết định thu hồi đất”*; ông bà quản lý sử dụng đất ổn định từ năm 1987 cho đến nay, trên đất xây dựng bốn căn nhà cơ bản. Căn cứ Điều 73 Luật đất đai 1993, ông T bà Đ được hưởng các quyền của người sử dụng đất, nên được cấp Giấy chứng nhận là đúng quy định pháp luật.

[4] Từ nhận định trên, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T, bà Lê Thị Đ đúng như đề nghị của Viện kiểm sát phát biểu tại phiên tòa.

[5] Tòa án ra quyết định đo đạc phần liên quan đến tranh chấp, nhưng cơ quan chuyên môn không thực hiện được việc đo đạc. Tòa án chỉ xem xét, thẩm định tại chỗ.

[6] Về án phí hành chính sơ thẩm:

Người khởi kiện được chấp nhận yêu cầu nên không chịu án phí sơ thẩm; tuy nhiên, ông T bà Đ tự nguyện nộp án phí sơ thẩm, xét thấy sự tự nguyện này không trái pháp luật, nên Hội đồng xét xử chấp nhận; người bị kiện không phải nộp án phí hành chính sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

Khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32, điểm a khoản 2 Điều 116, khoản 1 và điểm b, d khoản 2 Điều 157, điểm b khoản 2 Điều 193 Luật tổ tụng hành chính.

Điều 21 và Điều 73 Luật đất đai 1993;

Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T, bà Lê Thị Đ: Hủy toàn bộ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 431969 do Ủy ban nhân dân thị xã C cấp cho Trại Y tế xã An Xuyên vào ngày 12/5/1998 đối với thửa đất số 713, tờ bản đồ số 07, diện tích 925m² tọa lạc Ấ, xã A, thành phố C.

2. Về án phí hành chính sơ thẩm: Ông Trần Văn T, bà Lê Thị Đ tự nguyện nộp 300.000 đồng.

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn là 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Cà Mau;
- THADS tỉnh Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu: Văn thư, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Hiền

