

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẠC LIÊU**

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

Bản án số: 36/2025/HC - ST

Ngày 20 tháng 6 năm 2025

V/v “*Khiếu kiện quyết định hành
chính về quản lý Nhà nước trong
lĩnh vực đất đai thuộc 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 TỈNH BẠC LIÊU**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Kiều Anh

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Huỳnh Mậu Thìn

Ông Trần Thanh Hùng

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Minh Thu, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Ngọc Quyên, Kiểm sát viên

Trong ngày 16 và ngày 20 tháng 6 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 40/2025/TLST-HC ngày 16 tháng 4 năm 2025 về việc “*Khiếu kiện quyết định hành chính về quản lý Nhà nước trong lĩnh vực đất đai thuộc trường hợp yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 52/2025/QĐXXST-HC ngày 28 tháng 5 năm 2025 giữa:

- Người khởi kiện: Ông Trần Thanh V, sinh năm 1962. Địa chỉ: Ấp T, xã L, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

- Người bị kiện: Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Bạc Liêu

Địa chỉ: Ấp Xẻo Chích, thị trấn Châu Hưng, huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Anh T, chức vụ: Chủ tịch

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Chiêm Bích L, sinh năm 1981. Địa chỉ: Số G, Ấp T, xã L, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

(Ông V, bà L có mặt; người bị kiện có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa, người khởi kiện ông Trần Thanh V trình bày:

Năm 2000, ông có nhận chuyển nhượng của ông Hứa Văn T1 phần đất diện tích 3,4 công tầm cây, đất tọa lạc ấp T, xã L, huyện V, tỉnh Bạc Liêu, phần đất này ông T1 được Ủy ban nhân dân huyện V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 521375 ngày 25/02/1999. Thời điểm chuyển nhượng, ông T1 có viết giấy tay có xác nhận của trưởng ấp T ông Lữ Văn B. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông đã nhận đất và canh tác ổn định đến nay; do bận công việc cho đến nay ông chưa đi làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất.

Đến đầu năm 2024, khi ông làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất mới biết phần đất này một phần đã được Ủy ban nhân dân huyện V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà C Bích Liễu; ông đã nhiều lần đến gặp bà L để thương lượng làm thủ tục chuyển trả lại do Giấy chứng nhận cấp không đúng thực tế hiện trạng các bên sử dụng nhưng bà L không đồng ý.

Đến tháng 3/2025, ông nhận được Thông báo số 48/TB-CNVPĐKĐĐHVL ngày 10/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện V xác định: Thửa đất ông yêu cầu cấp Giấy chứng nhận đã cấp cho bà C Bích Liễu do đó tạm dừng giải quyết hồ sơ cấp Giấy chứng nhận của ông cho đến nay.

Do việc Ủy ban nhân dân huyện V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L là không đúng trình tự, không đúng đối tượng và hiện trạng sử dụng đất làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông nên nay ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 981219 do Ủy ban nhân dân huyện V cấp ngày 14/4/2006 cho bà C Bích Liễu tại thửa đất số 1073, tờ bản đồ số 05, diện tích 1918m² (hệ thống bản đồ địa chính năm 1997), tương ứng thửa đất số 1462, tờ bản đồ số 05 (hệ thống bản đồ địa chính năm 2019), đất tọa lạc ấp T, xã L, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

Người bị kiện Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Bạc Liêu: Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu giải quyết vụ án đúng quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Chiêm Bích L trình bày: Nguồn gốc đất là của cha mẹ cho bà nên bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông V. Ngoài ra, bà không còn ý kiến nào khác.

Tòa án đã tiến hành tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và đối thoại để các đương sự thống nhất với nhau về việc giải quyết vụ án, nhưng người bị kiện có đơn yêu cầu vắng mặt mọi giai đoạn tố tụng nên Tòa án không tiến hành đối thoại được. Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu mở phiên tòa xét xử công khai vụ án hành chính để Hội đồng xét xử xem xét quyết định.

Tại phiên tòa: Người khởi kiện ông Trần Thanh V giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử vào phòng nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Luật tố tụng hành chính.

Về nội dung: Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 193 Luật Tố tụng hành chính, đề nghị Hội đồng xét xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Thanh V. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 981219 do Ủy ban nhân dân huyện V cấp ngày 14/4/2006 cho bà C Bích Liễu tại thửa đất số 1073, tờ bản đồ số 05, diện tích 1918m² (hệ thống bản đồ địa chính năm 1997), tương ứng thửa đất số 1462, tờ bản đồ số 05 (hệ thống bản đồ địa chính năm 2019), đất tọa lạc ấp T, xã L, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

- Về án phí hành chính sơ thẩm: Ủy ban nhân dân huyện V phải chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, các quy định của pháp luật Hội đồng xét xử sơ thẩm vụ án hành chính nhận thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Tại phiên tòa, người khởi kiện ông Trần Thanh V và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Chiêm Bích L có mặt; người bị kiện có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại Điều 158 Luật Tố tụng hành chính vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt đương sự nêu trên là đúng quy định pháp luật.

[1.2] Về đối tượng khởi kiện và thẩm quyền giải quyết: Ông Trần Thanh V yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện V cấp cho bà Chiêm Bích L. Căn cứ theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 3, khoản 1 Điều 30 và khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là Quyết định hành chính, là đối tượng khởi kiện vụ án hành chính nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

[1.3] Về thời hiệu khởi kiện: Năm 2024, ông V làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất, đến ngày 10/3/2025 Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện V có Thông báo số 48/TB-CNVPĐKĐĐHVL tạm dừng giải quyết hồ sơ yêu cầu đo đạc để đăng ký cấp Giấy chứng nhận lần đầu của ông Trần Thanh V với lý do một phần đất ông V yêu cầu đã được Ủy ban nhân dân huyện V cấp cho bà Chiêm Bích L. Ngày 19/3/2025, ông V nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu nên căn cứ theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 116 của Luật Tố tụng hành chính, thời hiệu khởi kiện vẫn còn trong thời hạn pháp luật quy định (01 năm).

[2] Về nội dung: Xét tính hợp pháp và có căn cứ của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Bạc Liêu cấp cho bà Chiêm Bích L, thấy rằng:

[2.1] Về nguồn gốc đất và quá trình quản lý, sử dụng đất: Ông V xác định nguồn gốc đất là do ông nhận chuyển nhượng của ông Hứa Văn T1, phần đất này ông T1 được Ủy ban nhân dân huyện V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 521375 ngày 25/02/1999; khi chuyển nhượng hai bên có làm giấy tay có xác nhận của trưởng ấp T là ông Lữ Văn B. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông V đã nhận đất và canh tác ổn định cho đến nay.

[2.2] Căn cứ Thông báo số 48/TB-CNVPĐKĐĐHVL ngày 10/3/2025 của Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai huyện V (Bút lục số 47) xác định *“Vị trí thửa đất ông Trần Thanh V đề nghị đo đạc cấp Giấy chứng nhận nằm tại thửa đất số 1073, tờ bản đồ số 05, diện tích 1.918m² LUC (hệ thống bản đồ địa chính năm 1997), tương ứng thửa 1462, tờ bản đồ số 5 (hệ thống bản đồ địa chính năm năm 2019), đã được Ủy ban nhân dân huyện V cấp cho bà C Bích Liễu theo Giấy chứng nhận số phát hành AĐ 981219, số vào sổ H11.969, ngày cấp 14/4/2006 ...”*

[2.3] Căn cứ Công văn số 43/UBND-KT ngày 06/5/2025 của Ủy ban nhân dân xã L, huyện V (Bút lục số 43) có nội dung *“Nguồn gốc thửa đất số 1073, tờ bản đồ số 05 là của ông Hứa Kim Q khai phá sử dụng trồng lúa từ trước năm 1975. Đến khoảng năm 1981 – 1982, ông Q tặng cho lại con ruột là ông Hứa Văn T1 tiếp tục quản lý sử dụng trồng lúa. Năm 2000, ông Hứa Văn T1 chuyển nhượng lại cho ông Trần Thanh V tiếp tục quản lý, sử dụng trồng lúa cho đến nay.”*

[2.4] Như vậy, căn cứ vào lời trình bày của ông V và ý kiến của Ủy ban nhân dân xã L, huyện V, có căn cứ xác định nguồn gốc phần đất tranh chấp là ông Vũ nhận chuyển nhượng từ ông T1 và sau khi nhận chuyển nhượng ông V đã quản lý, sử dụng phần đất trên cho đến nay.

[2.5] Bà Chiêm Bích L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông V nhưng ngoài lời trình bày bà L không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình; trong khi đó theo xác định của chính quyền địa phương phần đất này từ trước đến nay do ông V quản lý, sử dụng. Tại phiên tòa bà L cũng xác định thực tế sử dụng đất giữa bà và ông V từ trước đến nay không có tranh chấp.

Đồng thời, căn cứ vào hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà C Bích Liễu đối với thửa đất 1073, tờ bản đồ số 05, diện tích 1918m² (hệ thống bản đồ địa chính năm 1997) thể hiện việc cấp Giấy chứng nhận không có đo đạc thực tế. Phần đất ông V nhận chuyển nhượng của ông T1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện V cấp cho ông Hứa Văn T1 ngày 25/02/1999 tại các thửa đất 1074, 1075, 1076 cùng tờ bản đồ số 05 và có vị trí tiếp giáp với thửa đất 1073, tờ bản đồ số 05; theo Bản trích đo bản đồ địa chính trong hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L thể hiện thửa 1073 cũng có tiếp giáp một phần với thửa 1075 của ông T1.

[2.6] Từ những căn cứ nêu trên cho thấy phần đất của bà L là phần đất tiếp giáp với phần đất ông V nhận chuyển nhượng của ông Tốt; thực tế bà L cũng không có sử dụng phần đất này. Việc Ủy ban nhân dân huyện V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 981219 ngày 14/4/2006 cho bà C Bích Liễu tại thửa đất số 1073, tờ bản đồ số 05, diện tích 1918m² do không có đo đạc thực tế nên đã cấp không đúng đối tượng sử dụng đất.

Theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai 2013; điểm d khoản 2 Điều 152 Luật Đất đai năm 2024; khoản 4 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 và khoản 3 Điều 46 Nghị Định 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai thì việc cấp sai vị trí, chồng lấn ranh giới, 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 thì Nhà nước thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp hoặc hủy Giấy chứng nhận để cấp lại cho đúng vị trí thực tế sử dụng đất. Lẽ ra, khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cơ quan có thẩm quyền phải xác minh, tiến hành đo đạc thực tế người được cấp Giấy chứng nhận có sử dụng đất thực tế hay không. Trên thực tế ông Trần Thanh V quản lý, sử dụng đất nhưng lại cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Chiêm Bích L. Do đó về trình tự thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Chiêm Bích L là không đúng quy định của pháp luật đất đai.

Theo quy định nêu trên, Tòa án có căn cứ hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà C Bích Liễu để cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đúng với hiện trạng sử dụng đất thực tế của các bên.

[3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Thanh V; Kiểm sát viên đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Thanh V là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Án phí hành chính sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của ông Trần Thanh V được Tòa án chấp nhận nên ông Trần Thanh V không phải chịu án phí. Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Bạc Liêu phải chịu án phí 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

Vì các lẽ nêu trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 và khoản 2 Điều 3; khoản 1 Điều 30; khoản 4 Điều 32; điểm a khoản 2 Điều 116; Điều 157; Điều 158; điểm b khoản 2 Điều 193; Điều 348 của Luật Tổ tụng hành chính; điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai 2013; điểm d khoản 2 Điều 152 Luật Đất đai năm 2024; khoản 4 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 và khoản 3 Điều 46 Nghị Định 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị quyết 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 và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Thanh V yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 981219 do Ủy ban nhân dân huyện V cấp ngày 14/4/2006 cho bà C Bích Liễu tại thửa đất số 1073, tờ bản đồ số 05, diện tích 1918m² (hệ thống bản đồ địa chính năm 1997), tương ứng thửa đất số 1462, tờ bản đồ số 05 (hệ thống bản đồ địa chính năm 2019), đất tọa lạc ấp T, xã L, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 981219 do Ủy ban nhân dân huyện V cấp ngày 14/4/2006 cho bà C Bích Liễu tại thửa đất số 1073, tờ bản đồ số 05, diện tích 1918m² (hệ thống bản đồ địa chính năm 1997), tương ứng thửa đất số 1462, tờ bản đồ số 05 (hệ thống bản đồ địa chính năm 2019), đất tọa lạc ấp T, xã L, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

3. Về án phí hành chính sơ thẩm:

3.1. Ông Trần Thanh V không phải chịu án phí.

3.2. Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Bạc Liêu phải nộp án phí số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bạc Liêu.

Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TANDCC tại TP . HCM;
- VKSND tỉnh Bạc Liêu;
- Cục THADS tỉnh Bạc Liêu;
- Đương sự;
- Tổ HCTP;
- Lưu: HSVA,THC.

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

Huỳnh Thị Kiều Anh