

**TÒA 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: 02/2026/HC - ST

Ngày: 25 – 5 - 2026

*“V/v: Yêu cầu hủy Quyết định hành chính
trong lĩnh vực đất đai”.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 10 - ĐẮK LẮK**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Ngọc San.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Hữu Nghị và ông Nguyễn Hữu Thanh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nông Thị Thu Huyền – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 10 – Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 – Đắk Lắk gia phiên tòa: Bà Giản Thị Chung - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 5 năm 2026, tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 10 – Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 04/2026/TLST - HC ngày 09 tháng 02 năm 2026, về việc “Kiện yêu cầu hủy Quyết định hành chính trong lĩnh vực đất đai”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 03/2026/QĐXXST - HC ngày 08 tháng 5 năm 2026, giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Ông Hoàng Văn T và bà Đinh Thị Hồng Đ.

Địa chỉ: Thôn T, xã T, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện: Bà Phạm Thị Ngọc U.

Địa chỉ: Thôn T, xã E, tỉnh Đắk Lắk

(Văn bản ủy quyền ngày 24/01/2026, có mặt).

- Người bị kiện: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Ký S – Chủ tịch UBND xã T.

Địa chỉ: Thôn T, xã T, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện: Ông Lê Đình Đ1

Chức vụ, đơn vị công tác: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh Đắk Lắk.

(Văn bản ủy quyền ngày 25/02/2026, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt).

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

+ Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ.

Địa chỉ: Số D P, phường B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Y Vương Ê – Phó Giám đốc Chi nhánh K2 - Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ (Văn bản ủy quyền ngày 15/3/2026, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Trong đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người khởi kiện là ông Hoàng Văn T, bà Đinh Thị Hồng Đ và người đại diện theo ủy quyền là

bà Phạm Thị Ngọc U' trình bày:

Ngày 18/02/2025 vợ chồng ông bà Hoàng Văn T - Đinh Thị Hồng Đ nhận chuyển nhượng của ông Hoàng Việt T1 và bà Vi Thị N, trú tại thôn B, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã E, tỉnh Đắk Lắk) 02 thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cụ thể như sau:

- Nhận chuyển nhượng thửa đất số 26, tờ bản đồ số 48, diện tích 18.785m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, địa chỉ thửa đất xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã T, tỉnh Đắk Lắk) đã được ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 784677 ngày 29/01/2011, mang tên ông Nguyễn Quốc K và bà Nguyễn Thị V, nhưng đã chỉnh lý biến động sang tên ông Hoàng Việt T1 và bà Vi Thị N ngày 29/9/2016. Trên cơ sở hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và bà Đ với ông T1 và bà N, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên đã được chỉnh lý biến động sang tên vợ chồng ông bà Hoàng Văn T - Đinh Thị Hồng Điệp ngày 18/3/2025, theo hồ sơ số 520 CN.011.

- Nhận chuyển nhượng thửa đất số 31, tờ bản đồ số 48, diện tích 14.830m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, địa chỉ thửa đất xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã T, tỉnh Đắk Lắk), đã được ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 331809, ngày 29/9/2004 mang tên hộ ông/ bà Phan N1, nhưng đã chỉnh lý biến động sang tên ông T1, bà N ngày 23/6/2017. Trên cơ sở hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và bà Đ với ông T1 và bà N, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên đã được chỉnh lý biến động sang tên vợ chồng ông bà Hoàng Văn T - Đinh Thị Hồng Điệp ngày 18/3/2025, theo hồ sơ số 520 CN.011.

Từ khi nhận chuyển nhượng đến nay, vợ chồng ông Hoàng Văn T và bà Đinh Thị Hồng Đ quản lý, sử dụng ổn định, không có tranh chấp với ai. Đến tháng 10/2025, gia đình ông T và bà Đ có nhu cầu xin cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên nên đã nộp hồ sơ tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh khu vực K, trong quá trình thẩm định và cấp trích lục hồ sơ đối với 02 thửa đất của ông T và bà Đ thì nhận thấy: 02 thửa đất mà ông T và bà Đ nhận chuyển nhượng và đang quản lý sử dụng bị cấp sai vị trí, sai hiện trạng sử dụng và sai diện tích sử dụng so với thông tin trên hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp trước đó, nên không thể thực hiện việc cấp đổi, cụ thể:

- Đối với thửa đất số 26, tờ bản đồ số 48, diện tích 18.785m² được Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 784677 ngày 29/01/2011 mang tên ông Nguyễn Quốc K1 và bà Nguyễn Thị V: Theo kết quả đo đạc của Chi nhánh K2 - Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ tại trích lục số 6009 ngày 11/11/2025 thì thửa đất này thực tế có diện tích 11.557,7m², thuộc thửa đất số 102, tờ bản đồ số 147 (Bản đồ đo đạc mới).

- Đối với thửa đất số 31, tờ bản đồ số 48, diện tích 14.830m², đã được ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 331809, ngày 29/9/2004 mang tên hộ ông/bà Phan N1: Theo kết quả đo đạc của Chi nhánh K2 - Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ tại trích lục số 5479 ngày 03/11/2025 thì thửa đất này thực tế có diện tích 12.871,7m², thuộc thửa đất số 117, tờ bản đồ số 147 (Bản đồ đo đạc mới).

Việc Ủy ban nhân dân huyện K thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với hai thửa đất nêu trên cho ông Nguyễn Quốc K1, bà Nguyễn Thị V và hộ ông Phan N1 không đúng với diện tích, hiện trạng quản lý, sử dụng đất trên thực tế, sai vị trí khiến sau khi nhận chuyển nhượng và thực hiện việc đăng ký biến động thì ông

Hoàng Văn T và bà Đinh Thị Hồng Đ không thể thực hiện việc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định, gây ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông Hoàng Văn T và bà Đinh Thị Hồng Đ .

Nay ông Hoàng Văn T và bà Đinh Thị Hồng Đ yêu cầu Tòa án nhân dân khu vực 10 - Đắk Lắk giải quyết: Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 784677, vào sổ cấp GCN000520 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 19/01/2011 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 331809, vào sổ cấp GCN00198 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 29/09/2004, để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới cho vợ chồng ông Hoàng Văn T và bà Đinh Thị Hồng Đ2 đúng với vị trí, hiện trạng thực tế mà ông T và bà Đ2 đang sử dụng để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông T và bà Đ2 .

Ngoài yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất, để cấp lại giấy chứng nhận QSD đất theo đúng diện tích, hình thể thực tế sử dụng thì phía người khởi kiện không có yêu cầu xem xét quyền và nghĩa vụ giữa người khởi kiện với người chuyển nhượng đất, liên quan đến giao dịch chuyển nhượng QSD đất.

- *Quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện, ông Lê Đình Đ1 trình bày:*

Sau khi xem xét yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Văn T và bà Đinh Thị Hồng Đ, về việc: Yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 784677, do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 19/01/2011, mang tên ông Nguyễn Quốc K và bà Nguyễn Thị V, nhưng đã đăng ký biến động sang tên ông Hoàng Văn T và bà Đinh Thị Hồng Đ ngày 18/3/2025, đối với thửa đất số 26, tờ bản đồ số 48, diện tích 18.785m²; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 331809, do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 29/9/2004, mang tên Hộ ông Phan N1, nhưng đã đăng ký biến động sang tên ông Hoàng Văn T và bà Đinh Thị Hồng Đ ngày 18/3/2025, đối với thửa đất số 31, tờ bản đồ số 48, diện tích 14.830m². Địa chỉ các thửa đất tại xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Nay là xã T, tỉnh Đắk Lắk), Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh Đắk Lắk đã tiến hành kiểm tra và xác định:

Đối chiếu diện tích, vị trí giữa bản đồ cũ với bản đồ đo đạc mới (Bản đồ đo đạc thực tế, 3425) và Trích lục bản đồ đo Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk – Chi nhánh khu vực K thì vị trí thửa đất 26, 31 đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất nêu trên với vị trí, diện tích thực tế mà chủ sử dụng đất đang sử dụng có sự sai lệch về vị trí, diện tích, cụ thể:

- Rà soát vị trí thửa đất số 26, tờ bản đồ số: 48, diện tích 18.785m², loại đất: đất trồng cây lâu năm nay là thửa đất 102, tờ bản đồ số 147(cũ 14) (theo Trích lục số 6009/TL-CNKN ngày 11/11/2025 của Chi nhánh K2) thửa đất đã cấp sai vị trí, sai hình thể thửa đất, cụ thể: Thửa đất mới (Thửa 102) có diện tích 11.557,7m², trong đó có một phần diện tích nằm trong thửa 26 và một phần nằm trong thửa 31, tờ bản đồ 48 cũ.

- Rà soát vị trí thửa đất số 31, tờ bản đồ số: 48, diện tích 14830.0m², loại đất: đất trồng cây hàng năm khác nay là thửa đất 117, tờ bản đồ số 147(cũ 14) (theo Trích lục số 5479/TL-CNKN ngày 03/11/2025 của Chi nhánh K2) thửa đất đã cấp sai vị trí, sai hình thể thửa đất, cụ thể: Thửa đất mới (Thửa 117) có diện tích 12.871,7m², trong đó có một phần diện tích nằm trong thửa 26 và 31 cũ, một phần nằm trong thửa 05, tờ bản đồ 49.

Tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 02 Giấy chứng nhận QSD đất nêu trên không có khiếu nại, tranh chấp và hồ sơ cấp QSD đất được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu và đăng ký biến động đất đai.

Theo quy định tại Điều 152 Luật đất đai thì cơ quan cấp giấy chứng nhận QSD đất không có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận QSD đất trong trường hợp đã thực hiện đăng ký biến động. Trong quá trình sử dụng đất, do người sử dụng đất nêu trên đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất nên không đủ điều kiện để thực hiện các thủ tục thu hồi giấy chứng nhận theo quy định. Do đó đề nghị Tòa án nhân dân Khu vực 10 - tỉnh Đắk Lắk xem xét, quyết định.

- Tại Bản tự khai ngày 23/3/2026 người đại diện theo ủy quyền của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ, ông Y Vương Ê trình bày:

+ Đối với Giấy chứng nhận QSD đất số AA 331809, số vào sổ 00138 QSDĐ/ĐH cấp ngày 29/9/2007, mang tên Hộ ông Phan N1:

Hộ ông Phan N1 được UBND huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 331809, số vào sổ 00138 QSDĐ/ĐH cấp ngày 29/9/2007 đối với thửa đất số 31, tờ bản đồ số 48, diện tích 14830.0m², mục đích sử dụng đất: Đất trồng cây lâu năm; địa chỉ thửa đất, thôn T, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay là thôn T, xã T, tỉnh Đắk Lắk).

Năm 2017 hộ ông Phan N1 đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Hoàng Việt T1, bà Vi Thị N, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K đăng ký biến động ngày 23/06/2017.

Tháng 02/2025 ông Hoàng Việt T1, bà Vi Thị N chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 31 cho ông Hoàng Văn T và bà Đinh Thị Hồng Đ.

Trên cơ sở Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, ngày 18/3/2025, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K đăng ký biến động sang tên ông Hoàng Văn T và bà Đinh Thị Hồng Đ.

+ Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 784677, số vào sổ 000520 cấp ngày 29/01/2011, mang tên ông Nguyễn Quốc K1 và bà Nguyễn Thị V:

Ông Nguyễn Quốc K1 và bà Nguyễn Thị V được UBND huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 784677, số vào sổ 000520 cấp ngày 29/01/2011 đối với thửa đất số 26, tờ bản đồ số 48, diện tích 18785.0m², mục đích sử dụng đất: Đất trồng cây lâu năm; địa chỉ thửa đất, thôn T, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay là thôn T, xã T, tỉnh Đắk Lắk).

Năm 2016 ông Nguyễn Quốc K1 và bà Nguyễn Thị V đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Hoàng Việt T1, bà Vi Thị N, được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K đăng ký biến động ngày 29/9/2016.

Tháng 02/2025, ông Hoàng Việt T1, bà Vi Thị N chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất 26 cho ông Hoàng Văn T và bà Đinh Thị Hồng Đ.

Trên cơ sở Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, ngày 18/3/2025, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K đăng ký biến động sang tên ông Hoàng Văn T và bà Đinh Thị Hồng Đ.

Việc Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K thực hiện xác nhận biến động QSD đất đối với các thửa đất nêu trên là căn cứ vào các giấy chứng nhận QSD đất mà UBND huyện K đã cấp lần đầu.

Cuối năm 2025, theo yêu cầu cấp lại giấy chứng nhận QSD đất của ông Hoàng Văn T và bà Đinh Thị Hồng Đ, Văn phòng Đ đã tiến hành đo đạc để làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận QSD đất thì thấy rằng: Đối chiếu diện tích, vị trí giữa bản đồ cũ với bản đồ đo đạc mới (Bản đồ đo đạc thực tế, 3425) và Trích lục bản đồ do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh khu vực K thì vị trí thửa đất 26, 31 đã được cấp giấy chứng nhận

QSD đất nêu trên với vị trí, diện tích thực tế mà chủ sử dụng đất đang sử dụng có sự sai lệch về vị trí, diện tích, cụ thể:

Vị trí thửa đất số 26, tờ bản đồ số 48, diện tích 18.785m², loại đất: đất trồng cây lâu năm, nay là thửa đất 102, tờ bản đồ số 147 (theo Trích lục số 6009/TL-CNKN ngày 11/11/2025 của Chi nhánh khu vực K) thửa đất đã cấp sai vị trí, sai hình thể thửa đất, cụ thể: Thửa đất mới (Thửa 102) có diện tích 11.557,7m², trong đó có một phần diện tích nằm trong thửa 26 cũ, một phần nằm trong thửa 31, tờ bản đồ 48 cũ.

Vị trí thửa đất số 31, tờ bản đồ số 48, diện tích 14830.0m², loại đất: đất trồng cây hàng năm khác nay là thửa đất 117, tờ bản đồ số 147 (theo Trích lục số 5479/TL-CNKN ngày 03/11/2025 của Chi nhánh K2) thửa đất đã cấp sai vị trí, sai hình thể thửa đất, cụ thể: Thửa đất mới (Thửa 117) có diện tích 12.871,7m², trong đó có một phần diện tích nằm trong thửa 26, 31 cũ, một phần nằm trong thửa 05, tờ bản đồ 49.

Tại thời điểm thực hiện đăng ký biến động quyền sử dụng đất của 02 Giấy chứng nhận QSD đất nêu trên không có khiếu nại, tranh chấp và hồ sơ cấp QSD đất được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục đăng ký biến động đất đai.

Do người sử dụng đất đã thực đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất nên không đủ điều kiện để thực hiện các thủ tục thu hồi giấy chứng nhận theo quy định. Do đó đề nghị Tòa án nhân dân Khu vực 10 - tỉnh Đắk Lắk xem xét, quyết định.

**** Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành kiểm tra hiện trạng và xem xét, thẩm định tại chỗ. Kết quả xác định:***

- Đối với thửa đất số 26, tờ bản đồ số 48, được UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số BA 784677, mang tên ông Nguyễn Quốc K1 và bà Nguyễn Thị V, cập nhật biến động sang tên ông Hoàng Văn T và bà Đinh Thị Hồng Đ ngày 18/3/2025, diện tích theo giấy chứng nhận QSD đất là 18.785m², diện tích thực tế theo Trích lục số 6009 của Chi nhánh K2 – Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ là 11.557,7m², có vị trí tứ cận: Phía Bắc giáp đất bà T2, bà H và ông T3; phía Nam giáp đường; phía Đông giáp đất bà H1 và phía Tây giáp đất ông Đ3.

- Đối với thửa đất số 31, tờ bản đồ số 48, được UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số AA 331809, mang tên Hộ ông Phan N1, cập nhật biến động sang tên ông Hoàng Văn T và bà Đinh Thị Hồng Đ ngày 18/3/2025, diện tích theo giấy chứng nhận QSD đất là 14.830m², diện tích thực tế theo Trích lục số 5479 của Chi nhánh K2 – Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ là 12.871,7m², có vị trí tứ cận: Phía Bắc giáp đất đường; phía Nam giáp đất bà Đ; phía Đông giáp đất ông T4 và phía Tây giáp đất đường.

Tại buổi xem xét, thẩm định tại chỗ Tòa án đã tiến hành làm việc với đại diện các chủ sử dụng đất liên kề của 02 thửa đất trên. Đại diện các hộ liên kề xác định: Trong quá trình sử dụng đất, chủ sử dụng thửa đất của thửa đất 26, 31 với các hộ liên kề không có tranh chấp về ranh giới.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 - Đắk Lắk tham gia phiên tòa đã phát biểu ý kiến:

- Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của luật Tố tụng hành chính. Người khởi kiện và người bị kiện chấp hành và thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của đương sự quy định tại luật Tố tụng hành chính.

- Về nội dung: căn cứ khoản 1 Điều 30; khoản 1 Điều 31; điểm a khoản 2 Điều 116; Điều 190 Luật tố tụng hành chính. Căn cứ điểm d khoản 2, khoản 3 điều 106, khoản 4

Điều 152 Luật đất đai; Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Văn T, bà Đinh Thị Hồng Đ, tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 784677 mang tên ông Nguyễn Quốc K1 và bà Nguyễn Thị V và thửa đất số 31, tờ bản đồ số 48 đã được cấp Giấy CNQSDĐ số AA 331809 ngày 29/9/2004 mang tên hộ ông Phan N1 nhưng đã đăng ký biến động sang tên ông Hoàng Văn T và bà Đinh Thị Hồng Đ ngày 18/3/2025.

Về án phí, chi phí tố tụng xử lý theo quy định pháp luật.

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 khu vực 10 - Đắk Lắk tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

[1.1]. Về xác định tư cách tham gia tố tụng:

Đương sự khởi kiện đối với quyết định hành chính do UBND cấp huyện ban hành. Hiện nay UBND cấp huyện đã chấm dứt hoạt động. 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” (có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/2025, HĐXX xác định người bị kiện trong vụ án là Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh Đắk Lắk.

Quá trình giải quyết vụ án, ngoài người khởi kiện, người bị kiện và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã được xác định tại đơn khởi kiện, xét thấy: Các giấy chứng nhận QSD đất bị khiếu kiện đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K (Nay là Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh khu vực K) thực hiện việc đăng ký biến động. Căn cứ khoản 10 Điều 3 Luật Tố tụng hành chính, Tòa án xác định Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Tại phiên tòa hôm nay người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt và có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 158 Luật tố tụng hành chính, Tòa án xét xử vắng mặt người bị kiện và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[1.2] Về đối tượng khởi kiện và thẩm quyền giải quyết:

Ông Hoàng Văn T và bà Đinh Thị Hồng Đ yêu cầu Tòa án nhân dân khu vực 10 – Đắk Lắk hủy các giấy chứng nhận QSD đất sau: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 784677, vào sổ cấp GCN000520 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 19/01/2011 mang tên ông Nguyễn Quốc K1 và bà Nguyễn Thị V, cập nhật biến động sang tên ông Hoàng Văn T và bà Đinh Thị Hồng Đ ngày 18/3/2025; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 331809, vào sổ cấp GCN00198 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 29/09/2004, mang tên Hộ ông Phan N1, cập nhật biến động sang tên ông Hoàng Văn T và bà Đinh Thị Hồng Đ ngày 18/3/2025. Căn cứ để ông T và bà Đ yêu cầu hủy các giấy chứng nhận QSD đất nêu trên vì cho rằng UBND huyện K cấp giấy chứng nhận QSD đất lần đầu có nhầm lẫn, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T và bà Đ. Vì vậy, HĐXX xác định đây là vụ án “Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai”, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 10 – Đắk Lắk theo quy định

tại khoản 1 Điều 30 Luật Tổ tụng hành chính và khoản 3 Điều 2 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự, luật tố tụng hành chính.

[1.3]. Về thời hiệu khởi kiện: Tháng 10/2025, khi làm hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận QSD đất, biết việc UBND huyện K cấp giấy chứng nhận QSD đất cho mình có sai sót nghiêm trọng, ông Hoàng Văn T và bà Đinh Thị Hồng Đ đã có đơn khởi kiện vụ án hành chính là trong thời hiệu khởi kiện quy định tại điểm a khoản 2 Điều 116 Luật tố tụng hành chính.

[2]. Về nội dung vụ án:

[2.1] Về thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 784677, vào sổ cấp GCN000520 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 19/01/2011 mang tên ông Nguyễn Quốc K1 và bà Nguyễn Thị V; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 331809, vào sổ cấp GCN00198 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 29/09/2004, mang tên Hộ ông Phan N1 được cấp đúng thẩm quyền và trình tự thủ tục quy định tại Điều 36 Luật đất đai năm 1993; các Điều 49, 50, 52 Luật đất đai năm 2003; Nghị định số 64 -CP ngày 27/9/1993 và Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ, quy định chi tiết về thi hành Luật đất đai.

[2.2] Xét yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Hoàng Văn T và bà Đinh Thị Hồng Đ, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.2.1] Theo kết quả đo đạc của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh khu vực K và kết quả kiểm tra hiện trạng và xem xét, thẩm định tại chỗ xác định:

Đối với thửa đất số 26, tờ bản đồ số 48: Diện tích theo giấy chứng nhận QSD đất là 18.785m², diện tích thực tế theo Trích lục số 6009 của Chi nhánh K2 – Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ là 11.557,7m²; Đối với thửa đất số 31, tờ bản đồ số 48: Diện tích theo giấy chứng nhận QSD đất là 14.830m², diện tích thực tế theo Trích lục số 5479 của Chi nhánh K2 – Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ là 12.871,7m². Vị trí ranh giới thực tế của 02 thửa đất nêu trên không trùng khớp với vị trí ranh giới theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Các chủ sử dụng đất có ranh giới liền kề đều xác định từ trước đến nay ranh giới đất giữa thửa đất 26, 31 và ranh giới đất của các thửa đất liền kề là ổn định, không có tranh chấp. Trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện người bị kiện thừa nhận quá trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 26, 31 thì UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên là chưa đúng với vị trí hiện trạng, hình thể và diện tích thửa đất mà chủ sử dụng đất thực tế sử dụng. Khi các chủ sử dụng đất lập hồ sơ cấp lại giấy chứng nhận QSD đất mới phát hiện sai sót.

[2.2.2] Như vậy, việc UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho ông Nguyễn Quốc K1, bà Nguyễn Thị V và hộ ông Phan N1 (đã thực hiện đăng ký biến động sang tên ông Hoàng Văn T và bà Đinh Thị Hồng Đ) có sai sót nghiêm trọng, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của chủ sử dụng đất.

Các giấy chứng nhận QSD đất mà ông Hoàng Văn T và bà Đinh Thị Hồng Đ yêu cầu Tòa án tuyên hủy thuộc trường hợp đã được chỉnh lý biến động. Căn cứ quy định tại khoản 5 Điều 152 Luật Đất đai năm 2024 thì việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong chỉ được thực hiện khi có bản án hoặc quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án. Vì vậy, việc ông T, bà Đ yêu cầu Tòa án tuyên hủy là có căn cứ, cần chấp nhận.

[3]. Về chi phí tố tụng: Để có căn cứ giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và kiểm tra hiện trạng, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.600.000đ. Người khởi kiện đã nộp tạm ứng. Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên người bị kiện phải chịu chi phí tố tụng.

[4]. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện được chấp nhận nên được hoàn trả lại số tiền án phí đã nộp; Người bị kiện phải chịu án phí hành chính sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 30; khoản 1 Điều 31; điểm a khoản 2 Điều 116; khoản 1 Điều 157; điểm b khoản 2 Điều 193, Điều 194; Các Điều 206; 345, 348 và 358 Luật tố tụng hành chính;

Căn cứ Điều 134, 135, 136 và điểm d khoản 2, khoản 5 Điều 152 Luật đất đai 2024.

Áp dụng khoản 1 Điều 32 Nghị quyết số: 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 Hoàng Văn T và bà Đinh Thị Hồng Đ:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 784677, vào sổ cấp GCN000520 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 19/01/2011 mang tên ông Nguyễn Quốc K1 và bà Nguyễn Thị V, cập nhật biến động sang tên ông Hoàng Văn T và bà Đinh Thị Hồng Đ ngày 18/3/2025, đối với thửa đất số 26, tờ bản đồ số 48, địa chỉ thửa đất tại xã T, tỉnh Đắk Lắk;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 331809, vào sổ cấp GCN00198 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 29/09/2004, mang tên Hộ ông Phan N1, cập nhật biến động sang tên ông Hoàng Văn T và bà Đinh Thị Hồng Đ ngày 18/3/2025, đối với thửa đất số 26, tờ bản đồ số 48, địa chỉ thửa đất tại xã T, tỉnh Đắk Lắk;

Ông Hoàng Văn T và bà Đinh Thị Hồng Đ có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng hiện trạng sử dụng đất và thực hiện các nghĩa vụ khi làm thủ tục theo quy định của pháp luật.

2. Về chi phí tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh Đắk Lắk phải nộp 1.600.000đ (Một triệu sáu trăm ngàn đồng) tiền chi phí tố tụng.

Hoàn trả cho ông Hoàng Văn T và bà Đinh Thị Hồng Đ 1.600.000đ (Một triệu sáu trăm ngàn đồng), sau khi thu được từ Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T.

3. Về án phí hành chính sơ thẩm: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh Đắk Lắk phải nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) án phí hành chính sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Hoàng Văn T và bà Đinh Thị Hồng Đ số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí tại Phòng Thi hành án dân sự khu vực 10 – Đắk Lắk theo biên lai số 0001554 ngày 05/02/2026;

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án, hoặc ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- UBND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND khu vực 10 – Đắk Lắk;
- Phòng THADS khu vực 10 – Đắk Lắk;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ, VP.

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(Đã ký)

BÙI NGỌC SAN