

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẠC LIÊU

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT
NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số:05/2025/HC - ST
Ngày 28 tháng 02 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 Tăng Trần Quỳnh Phương
Các Hội thẩm nhân dân Bà Liêu Bích Nga
Ông Huỳnh Mậu Thìn

- **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:** Ông
Nguyễn Văn Nhỏ, Kiểm sát viên

Ngày 28 tháng 02 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử
sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 103/2024/TLST - HC ngày 31 tháng 10 năm 2024
về việc “*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*”, theo Quyết định đưa
vụ án ra xét xử số: 06/2025/QĐST - HC ngày 10 tháng 02 năm 2025, giữa các đương
sự:

Người khởi kiện: Ông Trương Văn N, sinh năm 1952;

Địa chỉ: Ấp N, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu;

Người bị kiện: Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Văn P, chức vụ Phó Giám đốc Sở T.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Văn O, sinh năm
1942;

Địa chỉ: Ấp N, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu;

(Ông N có mặt, các đương sự còn lại vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Người khởi kiện ông Trương Văn N, trình bày:

Về nguồn gốc đất là của cha ông tên Trương Văn K khai phá vào năm 1968
đến năm 1995 thì cho lại ông. Từ năm 1995, ông sử dụng ổn định không tranh chấp
với ai. Khoảng giữa năm 2023, ông đi đăng ký để cấp giấy chứng nhận quyền sử
dụng đất, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thẩm tra hồ sơ xác định thửa đất số
304, tờ bản đồ số 10 diện tích 3.624,6m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất cho ông Nguyễn Văn Ở cùng ấp, do đó ông không làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được.

Nay ông yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ĐĐ 216228 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 11/5/2022 cho ông Nguyễn Văn Ở đối với phần đất thuộc thửa 304, tờ bản đồ số 10, diện tích 3.624,6m², địa chỉ thửa đất tại ấp N, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

2. Người bị kiện Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B trình bày:

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Trương Văn N về yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ĐĐ 216228 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 11/5/2022 cho ông Nguyễn Văn Ở đối với phần đất thuộc thửa 304, tờ bản đồ số 10, diện tích 3.624,6m², địa chỉ thửa đất tại ấp N, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu; Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B không có ý kiến, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Ở trình bày:

Nguồn gốc đất ông nhận chuyển nhượng của cha, mẹ ông N nhưng sau đó cho rằng không chuyển nhượng mà cầm cố xin chuộc lại nên ông đồng ý cho gia đình ông N chuộc lại nhưng đất trên ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cho lại con gái tên Nguyễn Thị T, 54 tuổi địa chỉ ấp xã nào không nhớ nhưng ở huyện Đ, tỉnh Cà Mau. Ông không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông N.

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 căn cứ điểm b khoản 2 Điều 193 Luật tố tụng hành chính; chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Văn N về yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ĐĐ 216228 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 11/5/2022 cho ông Nguyễn Văn Ở đối với phần đất thuộc thửa 304, tờ bản đồ số 10, diện tích 3.624,6m², địa chỉ thửa đất tại ấp N, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

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, ông N có mặt, các đương sự khác có yêu cầu 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 Trương Văn N yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ĐĐ 216228 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 11/5/2022 cho ông Nguyễn Văn Ở đối với phần đất

thuộc thửa 304, tờ bản đồ số 10, diện tích 3.624,6m², địa chỉ thửa đất tại ấp N, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu. Do đó, căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 3, khoản 1 Điều 30 và khoản 4 Điều 32 Luật Tổ 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 và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

[1.3] Về thời hiệu khởi kiện: Khoảng giữa năm 2023, ông N đi đăng kí kê khai quyền sử dụng đất, đến ngày 24/4/2024 Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện H có công văn số 153/CV - PTNMT, xác định hồ sơ ông N yêu cầu đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đã cấp đổi giấy chứng nhận cho ông Nguyễn Văn Ổ thuộc thửa 304, tờ bản đồ số 10, diện tích 3.624,6m², địa chỉ thửa đất tại ấp N, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu. Đến ngày 27/6/2024, ông N nộp đơn khởi kiện tại Tòa án. Căn cứ theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 116 của Luật Tổ tụng hành chính thời hiệu khởi kiện của ông N vẫn còn trong hạn luật định.

[2] Về nội dung: Xét tính hợp pháp của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 216228 do Sở T cấp cho ông Nguyễn Văn Ổ diện tích 3.624,6m² thuộc thửa 304, tờ bản đồ số 10, địa chỉ thửa đất ấp N, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu, thấy rằng:

Theo ông N xác định: Về nguồn gốc đất là của cha ông tên Trương Văn K khai phá vào năm 1968 đến năm 1995 thì cho lại ông. Từ năm 1995 đến nay ông sử dụng ổn định không tranh chấp với ai.

Tại biên bản xác minh nguồn gốc đất và quá trình sử dụng đất của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện H đối với ông Nguyễn Văn Ổ, ông Ổ xác định “*Nguồn gốc đất của bà Trần Thị N1 khai phá trước năm 1975 đến khoảng năm 1985 thì cho lại con là ông Trương Văn N sử dụng ổn định cho đến nay. Về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Nguyễn Văn Ổ đứng tên là do trước đây bên gia đình ông Trương Văn N có chuyển nhượng khoảng 02 công tâm cấy với giá 40 gia lúa, làm được ít năm thì ông Trương Văn N chuộc lại với giá là 10 chỉ vàng 24k. Hiện nay phần đất nêu trên thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Nguyễn Văn Ổ đứng tên đã chuyển tên cho con gái là Nguyễn Thị T đứng tên và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp vay vốn Ngân hàng. Gia đình thống nhất sau khi trả Ngân hàng sẽ rút ra để cho ông Trương Văn N thực hiện theo quy định*”.

Tại bản cung cấp thông tin, ngày 17/01/2025 của UBND xã N xác định “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 216228 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 11/5/2022 cho ông Nguyễn Văn Ổ với thửa đất số 304, tờ bản đồ số 10, diện tích 3.624,6m², địa chỉ thửa đất: ấp N, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu. Qua xác minh thực tế hiện trạng, ý kiến người dân cùng địa chỉ về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất thể hiện như sau: Nguồn gốc đất và quá trình sử dụng đất tại thửa đất nêu trên do ông Trương Văn K tự khai phá sử dụng đất vào mục đích trồng lúa, đến năm 1995 thì cho lại con ruột là Trương Văn N tiếp tục sử dụng vào mục đích trồng lúa ổn định từ đó cho đến nay không tranh chấp*”.

Xét thấy: Diện tích đất 3.624,6m² thuộc thửa số 304, tờ bản đồ số 10, từ năm 1975 đến năm 1995 do ông Trương Văn K và bà Trần Thị N1 là cha, mẹ ruột của ông

Trương Văn N quản lý sử dụng, từ năm 1995 đến nay do ông Trương Văn N quản lý sử dụng, ông Nguyễn Văn Ở xác định gia đình có nhận cổ đất của ông N sử dụng vài năm thì ông N chuộc lại sử dụng cho đến nay. Tuy nhiên UBND huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Ở vào ngày 02/01/1996 đối với nhiều thửa đất trong đó có thửa đất số 633, tờ bản đồ 02, diện tích 2.600m² (nay là thửa 304, tờ bản đồ số 10 diện tích 3.624,6m²) vị trí thửa đất tại ấp N, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu là không đúng đối tượng sử dụng đất. Đến ngày 11/5/2022 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ĐĐ 216228 tại thửa 304, tờ bản đồ 10 diện tích 3.624,6m² vị trí thửa đất tại ấp N, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu cho ông Nguyễn Văn Ở cũng là cấp không đúng đối tượng sử dụng đất.

Ông Ở xác định ông đã cho con gái tên Nguyễn Thị T diện tích đất 3.624,6m² tại thửa 304, tờ bản đồ 10 vị trí thửa đất tại ấp N, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu nhưng không có chứng cứ chứng minh cho lời xác định này. Tại Công văn số 25/CV-CNVPĐKĐĐHHD, ngày 08/01/2025 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện H xác định “...*Thửa đất số 304, tờ bản đồ số 10, hiện tại do ông Nguyễn Văn Ở đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chưa chỉnh lý biến động chuyển quyền cho đối tượng khác. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ĐĐ 216228 do Sở T cấp ngày 11/5/2022 cho ông Nguyễn Văn Ở đối với phần đất thuộc thửa đất 304, tờ bản đồ số 10, địa chỉ thửa đất ấp N, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu hiện nay chưa phát hiện đang thế chấp tại các tổ chức tín dụng nào...*”. Do đó, không có cơ sở chấp nhận lời trình bày này của ông Ở.

Như vậy, có căn cứ xác định phần đất thửa 304, tờ bản đồ số 10 diện tích 3.624,6m², vị trí thửa đất tại ấp N, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu từ năm 1995 là do ông Trương Văn N trực tiếp quản lý sử dụng; việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ở là không đúng đối tượng sử dụng đất.

Theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 152 Luật đất đai năm 2024 thì việc “*cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 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 tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” thì phải hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để cấp lại cho đúng thực tế sử dụng đất.

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

[5] Án phí hành chính sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của ông Trương Văn N được Tòa án chấp nhận nên ông N không phải chịu án phí. Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ nêu trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 3; khoản 1 Điều 30; khoản 4 Điều 32; điểm a khoản 2 Điều 116; Điều 158; điểm b khoản 2 Điều 193, Điều 348 Luật Tổ tụng hành chính;

- Điểm d khoản 2 Điều 152 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trương Văn N về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ĐĐ 216228 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 11/5/2022 cho ông Nguyễn Văn Ở đối với phần đất thuộc thửa 304, tờ bản đồ số 10, diện tích 3.624,6m², địa chỉ thửa đất tại ấp N, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

2. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ĐĐ 216228 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 11/5/2022 cho ông Nguyễn Văn Ở đối với phần đất thuộc thửa 304, tờ bản đồ số 10, diện tích 3.624,6m², địa chỉ thửa đất tại ấp N, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

3. Về án phí hành chính sơ thẩm:

3.1. Ông Trương Văn N không phải chịu án phí.

3.2. Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B phải nộp 300.000 đồng án phí tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bạc Liêu.

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**

Tăng Trần Quỳnh Phương