TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 127/2025/HC-ST
Ngày: 14-8-2025

V/v: "Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Phước Thanh

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Hoàng Huy.

Ông Đinh Công Khanh.

- *Thư ký phiên tòa*: Bà Ngô Thanh Xuân – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh*: Bà Nguyễn Kim Thoa - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12 và 14 tháng 8 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm vụ án hành chính thụ lý số 17/2025/TLST-HC ngày 20 tháng 01 năm 2025 về việc "Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 35/2025/QĐXXST-HC ngày 28/7/2025, giữa các đương sự:

Người khởi kiện: Bà Phạm Thị Lệ T, sinh năm 1980; Địa chỉ: Tổ C, Ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã P, tỉnh Tây Ninh).

Người đại diện theo ủy quyền:

1. Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1970; địa chỉ liên lạc: Khu phố C, xã H, Thành phố T, tỉnh Long An (nay là Khu phố C, phường K, tỉnh Tây Ninh)

2. Bà Phạm Thị My L, sinh năm 1995; địa chỉ: Số C, đường N, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Số C, đường N, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Đỗ Hải B, Luật sư của Văn phòng L2 – Đoàn Luật sư Thành phố H.

Người bị kiện:

1. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Long An.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã P, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị Phương D – Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân xã P, tỉnh Tây Ninh.

2. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C, tỉnh Long An (nay là: Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực C, tỉnh Tây Ninh).

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Lê Hồng H – Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực C, tỉnh Tây Ninh.

3. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L (nay là Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T)

Người đại diện theo ủy quyền: ông Huỳnh Anh T1 - Phó Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh T.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Anh Lê Hồng H – Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực C, tỉnh Tây Ninh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1968; Địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã P, tỉnh Tây Ninh).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn C: ông Nguyễn Hồng Q, sinh năm 1988. Địa chỉ: Tổ A, ấp T, xã L, huyện C, tỉnh Long An (nay là Tổ A, ấp T, xã P, tỉnh Tây Ninh)

2. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm: 1973. Địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã P, tỉnh Tây Ninh).

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Văn Đ là bà Nguyễn Thị Kim N, sinh năm 1976. Địa chỉ: Tổ C, Ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã P, tỉnh Tây Ninh) .

(Ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị My L1, Luật sư Đỗ Hải B, bà Lê Thị Phương D, anh Lê Hồng H, ông Nguyễn Hồng Q, bà Nguyễn Thị Kim N có mặt; đương sự còn lại vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 23/02/2022 và lời trình bày của đại diện người khởi kiện trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa có nội dung:

Bà Phạm Thị Lệ T là chủ sử dụng thửa đất số 1633, diện tích 552m^2, một phần thửa đất số 1445, diện tích 339m^2, cùng tờ bản đồ số 04, cùng loại đất lúa, đất cùng tọa lạc tại Ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã P, tỉnh Tây Ninh). Nguồn gốc đất là do ông bà của bà T khai hoang sử dụng từ trước năm 1975, sau đó để lại cho bà T sử dụng cho đến nay.

Vừa qua, bà T mới được biết ông Nguyễn Văn C cùng ông Nguyễn Văn Đ đã kê khai và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1633

và 1445 nêu trên.

Nay bà T khởi kiện yêu cầu:

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Nguyễn Văn C năm 2009 đối với thửa đất 1633 diện tích 552 m^2, tờ bản đồ số 04, loại đất lúa, tọa lạc tại Ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã P, tỉnh Tây Ninh) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN289767, số vào sổ H1014 do UBND huyện C cấp ngày 09/09/2008.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Nguyễn Văn Đ thửa đất 1445, diện tích 339 m^2, loại đất trồng lúa, tọa lạc tại Ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã P, tỉnh Tây Ninh) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE322080 số vào sổ CH00144 do UBND huyện C, tỉnh Long An cấp ngày 11/11/2011.

Tại đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện và xác định lại yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Lê T2 có nội dung:

Năm 2024 bà T2 phát hiện ông Nguyễn Văn C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa đất thửa 1633 diện tích 552 m^2; Ông Nguyễn Văn Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1445, diện tích 6589 m^2 tờ bản đồ số 4 do UBND huyện C cấp, đất lúa, đất tọa lạc tại Ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã P, tỉnh Tây Ninh), phần đất này bà T2 là người đang trực tiếp quản lý sử dụng.

Đến nay qua thông tin có trong hồ sơ của Tòa án bà T2 biết được các thửa đất (thửa 1445 diện tích 6589m^2; thửa 1633 diện tích 552m^2) cùng tờ bản đồ số 4 do UBND huyện C cấp cho ông Nguyễn Văn H1 đứng tên, cấp ngày 08/12/1997 đối với đất lúa tọa lạc tại Ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã P, tỉnh Tây Ninh).

Năm 2006 ông H1 chuyển cho ông C thửa 1445, diện tích 6589m^2 (được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Năm 2011 ông C chuyển cho ông Đ thửa 1445. diện tích 6589m^2 (được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Năm 2008 ông H1 chuyển cho ông D1 thửa 1633, diện tích 552m^2 (được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Năm 2009 ông D1 chuyển cho ông C thửa 1633, diện tích 552m^2 Phần này ông C không được cấp sổ mới chỉ cập nhật thông tin trong sổ tên của ông Nguyễn Văn D1.

Ngày 06/12/2024 bà T2 khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Long An (nay là Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh) giải quyết:

Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 289767 số vào sổ H1014 tờ bản đồ số 4 do UBND huyện C cấp cho ông Nguyễn Văn C đứng tên, cấp ngày 09/09/2008 đối với thửa đất 1633, diện tích 552 m^2, đất lúa tọa lạc tại Ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã P, tỉnh Tây Ninh).

Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 322080 số vào sổ CH 00144 tờ bản đồ số 4 do UBND huyện C cấp cho ông Nguyễn Văn Đ đứng tên, cấp ngày 11/11/2011 đối với thửa đất 1445, diện tích 339m^2, đất lúa tọa lạc tại Ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã P, tỉnh Tây Ninh).

Tòa án nhân dân tỉnh Long An (nay là Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh) đã thụ lý. Nay bà T2 làm đơn này xin bổ sung và xác định yêu cầu khởi kiện, nội dung như sau:

Bổ sung yêu cầu khởi kiện: Hủy phần nội dung cập nhật biến động tại Mục VI của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 289767 thuộc thửa đất số 1633, tờ bản đồ số 4, diện tích là 552m^2, tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã P, tỉnh Tây Ninh) có nội dung: "Ông Nguyễn Văn C, sinh năm: 1968, CMND số 300674946 do Công an tỉnh L cấp ngày 21/01/1986, nơi đăng ký thường trú tại: Ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã P, tỉnh Tây Ninh) nhận tặng cho quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1633, diện tích 552m^2 theo Hợp đồng số 384 được UBND xã P chứng thực ngày 05/6/2009" do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C, tỉnh Long An (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ tại khu vực C, tỉnh Tây Ninh) xác lập cho ông Nguyễn Văn C vào năm 2009.

Và xác định lại yêu cầu khởi kiện: Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 322080 số vào sổ CH 00144 tờ bản đồ số 4 do UBND huyện C cấp cho ông Nguyễn Văn Đ đứng tên, cấp ngày 11/11/2011 đối với thửa đất 1445, diện tích 6589 m^2, đất lúa tọa lạc tại Ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã P, tỉnh Tây Ninh).

Tại Văn bản số 1919/UBND-NC ngày 11 tháng 4 năm 2024 của người bị kiện Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Long An trình bày ý kiến có nội dung như sau:

Việc UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận số AN 289767, số vào sổ H 1014, ngày 09/09/2008 cho ông Nguyễn Văn C đối với thửa đất số 1633, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại Ấp B, xã P, huyện C là đúng theo quy định pháp luật, căn cứ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 05/6/2009, số công chứng 384, quyển số 02 TP/CC-SCT/HĐGD tại UBND xã P.

Việc UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận số AĐ 820077, số vào sổ H 00481/CN QSDĐ, ngày 19/4/2006 cho ông Nguyễn Văn Đ đối với thửa đất số 1445, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại Ấp B, xã P, huyện C (nay là xã P, tỉnh Tây Ninh) là đúng theo quy định pháp luật, căn cứ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 16/3/2011, số công chứng 3112, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng Công chứng số B tỉnh Long An.

Tại Văn bản số 630/CN-VPĐKĐĐ ngày 01/8/2025 của người bị kiện Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực C trình bày ý kiến có nội dung như sau:

Đối với thửa đất số 1633, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại xã P.

Nguồn gốc: Thửa đất số 1633, tờ bản đồ số 04, diện tích 552m², loại đất lúa

được UBND huyện C ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn D1 có số phát hành là AN 289767, số vào sổ H1014 cấp ngày 09/9/2008.

Năm 2009, ông Nguyễn Văn D1 lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng thửa đất nêu trên cho ông Nguyễn Văn C, được UBND xã P chứng thực số 884 quyển số 01TP/CC-SCT/HĐGD ngày 05/06/2009. Hồ sơ được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực C) thẩm tra, chỉnh lý nội dung biến động trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 289767, số vào sổ H1014, cấp ngày 09/9/2008.

Đối với thửa đất số 1445, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại xã P.

Nguồn gốc: Thửa đất số 1445, tờ bản đồ số 04, diện tích 6589m², loại đất lúa được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn C có số phát hành là AĐ 820077, số vào sổ H00481 cấp ngày 19/4/2006.

Năm 2011, ông Nguyễn Văn C cùng vợ là bà Nguyễn Thị Bích T3 lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng thửa đất 1445, tờ bản đồ số 04 cho ông Nguyễn Văn Đ, được Phòng C2 công chứng số 3112, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/03/2011. Hồ sơ được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện C thẩm tra, trình UBND huyện ký cấp giấy chứng nhận cho ông Nguyễn Văn Đ số phát hành BE 322080, số vào sổ CH 00144, cấp ngày 11/11/2011.

Việc Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện C (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ) chỉnh lý nội dung biến động tặng cho ông Nguyễn Văn C đối với thửa đất số 1633, tờ bản đồ số 04 và tham mưu UBND huyện C ký cấp giấy chứng nhận cho ông Nguyễn Văn Đ đối với thửa đất 1445, tờ bản đồ số 04 là đúng thẩm quyền, đúng trình tự thủ tục theo quy định của Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Tại lời trình bày của ông Nguyễn Hồng Q đại diện của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C trong quá trình giải quyết vụ án có nội dung:

Thửa đất 1633 do cha của ông C tên là ông Nguyễn Văn H1 sử dụng trồng lúa từ năm 1997 và được UBND huyện C cấp GCN QSĐ số vào sổ 1105, cấp ngày 8/12/1997, sau đó cha ông C tiếp tục trồng lúa. Đến năm 2008 cha ông Chiểu tặng cho thửa đất trên cho con ruột là ông Nguyễn Văn D1 và ông D1 được UBND huyện C cấp GCN QSDĐ số AN 289767, cấp ngày 09/9/2008, do vùng đất sâu, nhiễm mặn trồng lúa không hiệu quả nên ông D1 chuyển sang trồng dừa nước, đến năm 2009 ông D1 tặng cho thửa đất trên cho ông C, do làm giáo viên dạy ở huyện T nên ông C vẫn để thửa đất trên cho em ruột tên là Nguyễn Văn D1 cùng gia đình trực tiếp sử dụng ổn định thửa đất trên để trồng dừa nước cho đến nay.

Tại lời trình bày của bà Nguyễn Thị Kim N đại diện người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đ tại phiên tòa có nội dung:

Bà N xác định thửa đất 1445, tờ bản đồ số 4 có nguồn gốc là do ông Nguyễn Văn C tặng cho ông Nguyễn Văn Đ và ông Đ được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất trên. Về quá trình sử dụng dụng đất thì bà N cho rằng: Sau khi được ông C tặng cho, ông Đ sử dụng ổn định thửa đất trên đến nay. Hiện nay ông Đ đào ao để nuôi tôm thửa đất trên. Bà N xác định ông Đ chỉ quản lý, sử dụng ao lớn để nuôi tôm, xung quanh ao nuôi tôm mà ông Đ quản lý, sử dụng có ranh giới các diện tích đất khác.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện bà Phạm Thị Lệ T tranh luận tại phiên tòa có nội dung:

Nguồn gốc thửa đất số 1633 và 1445 là của bà ngoại của bà Phạm Thị Lệ T là của bà Ngô Thị T4 khai hoang, quản lý sử dụng từ trước năm 1948. Bà T4 sau đó tặng cho lại các phần đất này cho con gái là bà Lê Phụng K1 (mẹ bà T) vào năm 1998. Đến năm 2011, bà K1 để lại cho con gái là bà Phạm Thị Lệ T quản lý sử dụng đến nay. Đối với một phần thửa đất số 1633, diện tích 552 m^2, việc năm 1997, ông Nguyễn Văn H1 tự ý kê khai một cách đại trà rồi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó lại chuyển nhượng cho nhiều người mà không tiến hành xác minh, đo đạc không thay thế được thực tế trong suốt thời gian từ năm 1948 đến nay, gia đình bà T luôn quản lý sử dụng trực tiếp, ổn định và lâu dài trên phần đất này. Đối với thửa 1445 diện tích 6589 m^2, tuy ông Đ là người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích trên nhưng tại lời trình bày của bà N đại diện cho ông Đ tại phiên tòa này thể hiện ông Đ chỉ quản lý sử dụng một phần trong tổng diện tích trên, phần không sử dụng đúng bằng 339m^2 mà bà T đang quản lý sử dụng, từ đó cho thấy đã có việc cấp sai diện tích đối với phần đất mà ông Đ quản lý sử dụng đối với thửa đất số 1445 trên. Từ các lẽ trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Lệ T.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Trong quá trình từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán đã thực hiện đúng theo trình tự thủ tục tố tụng quy định, về đối tượng khởi kiện, thời hiệu khởi kiện và thẩm quyền, Tòa án xác định đúng đối tượng, khi bà T khởi kiện là còn trong thời hiệu nên việc Tòa án thụ lý giải quyết vụ án theo trình tự sơ thẩm là đúng thẩm quyền.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ, căn cứ vào phần tranh tụng tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử:

1/ Đình chỉ vụ án đối với yêu cầu: Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 289767 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Long An cấp cho ông Nguyễn Văn C vào ngày 09/9/2008 đối với thửa đất số 1633, tờ bản đồ 4, đất tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Long An.

2/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Lệ T.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 322080 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Long An

cấp cho ông Nguyễn Văn Đ vào ngày 11/11/2011 đối với thửa đất số 1445, tờ bản đồ 4, diện tích 6.589 m^2, đất tọa lạc xã P, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã P, tỉnh Tây Ninh).

Hủy phần nội dung cập nhật biến động tại Mục VI của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 289767 thuộc thửa đất số 1633, tờ bản đồ số 4, diện tích là 552 m^2, tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Long An An (nay là xã P, tỉnh Tây Ninh) có nội dung: "Ông Nguyễn Văn C, sinh năm: 1968, CMND số 300674946 do Công an tỉnh L cấp ngày 21/01/1986, nơi đăng ký thường trú tại: Ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã P, tỉnh Tây Ninh) nhận tặng cho quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1633, diện tích 552 m^2 theo Hợp đồng số 384 được UBND xã P chứng thực ngày 05/6/2009" do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C, tỉnh Long An (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ tại khu vực C, tỉnh Tây Ninh) xác lập cho ông Nguyễn Văn C vào năm 2009.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra và kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu chứng cứ, ý kiến của những người tham gia tố tụng và ý kiến Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Thủ tục tố tụng:

[1.1] Về đối tượng khởi kiện và thẩm quyền giải quyết vụ án: Bà Phạm Thị Lệ T khởi kiện yêu cầu:

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 289767 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Long An cấp cho ông Nguyễn Văn C vào ngày 09/9/2008 đối với thửa đất số 1633, tờ bản đồ 4, diện tích 552 m^2, đất tọa lạc xã P, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã P, tỉnh Tây Ninh).

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 322080 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Long An cấp cho ông Nguyễn Văn Đ vào ngày 11/11/2011 đối với thửa đất số 1445, tờ bản đồ 4, diện tích 6.589 m^2, đất tọa lạc xã P, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã P, tỉnh Tây Ninh).

Hủy phần nội dung cập nhật biến động tại Mục VI của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 289767 thuộc thửa đất số 1633, tờ bản đồ số 4, diện tích là 552 m^2, tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã P, tỉnh Tây Ninh) có nội dung: "Ông Nguyễn Văn C, sinh năm: 1968, CMND số 300674946 do Công an tỉnh L cấp ngày 21/01/1986, nơi đăng ký thường trú tại: Ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã P, tỉnh Tây Ninh) nhận tặng cho quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1633, diện tích 552 m^2 theo Hợp đồng số 384 được UBND xã P chứng thực ngày 05/6/2009" do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C, tỉnh Long An (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ tại khu vực C, tỉnh Tây Ninh) xác lập cho ông Nguyễn Văn C vào năm 2009.

Đây là khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh theo quy định tại khoản 1 Điều 30 và khoản 4 Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính.

[1.2] Tại phiên tòa hôm nay ông Nguyễn Văn K là người đại diện theo ủy quyền của bà T có ý kiến rút lại yêu cầu khởi kiện Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 289767 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Long An cấp cho ông Nguyễn Văn C vào ngày 09/9/2008 đối với thửa đất số 1633, tờ bản đồ 4, diện tích 552 m^2, đất tọa lạc xã P, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã P, tỉnh Tây Ninh). Đây là quyền tự định đoạt của đương sự nên ghi nhận. Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu trên của bà T.

[1.3] Về thời hiệu khởi kiện: Bà Phạm Thị Lệ T phát hiện:

Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Đ đối với thửa đất 1445, bà T khiếu nại đến UBND xã P. Ngày 14/11/2024 UBND xã P tổ chức hòa giải nhưng không thành.

Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện C (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ) chỉnh lý nội dung biến động tặng cho ông Nguyễn Văn C đối với thửa đất số 1633, tờ bản đồ số 04 trong quá trình giải quyết vụ án.

Ngày 12/11/2024 bà T nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân tỉnh Long An 9nay là Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh) là trong thời hiệu theo quy định tại Điều 116 của Luật Tố tụng hành chính.

[1.4] Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã P, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực C có đơn xin vắng mặt. Căn cứ Điều 157; khoản 1 Điều 158 Luật Tố tụng hành chính Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh tiến hành xét xử vắng mặt đối với người bị kiện là phù hợp.

[1.5] Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án tiến hành thông báo cho các đương sự về phiên họp kiểm tra việc giao nộp chứng cứ và đối thoại, nhưng người khởi kiện có đơn yêu cầu không tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp chứng cứ và đối thoại; Người bị kiện có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án. Căn cứ vào Điều 135, 136 Luật Tố tụng hành chính Tòa án thu thập đầy đủ chứng cứ, không tiến hành đối thoại và đưa vụ án ra xét xử là có cơ sở.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về hình thức và thẩm quyền ban hành quyết định:

Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện C (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ) chỉnh lý nội dung biến động tặng cho ông Nguyễn Văn C đối với thửa đất số 1633, tờ bản đồ số 04 là căn cứ vào Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 05/6/2009, số công chứng 384, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD;

Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Đ vào ngày 19/4/2006 đối với thửa đất số 1445, tờ bản đồ số 4 đất tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã P, tỉnh Tây Ninh) là căn cứ vào Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 16/3/2011, số

công chứng 3112, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng công chứng số B tỉnh Long An.

Vì thế, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện C (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ) chỉnh lý nội dung biến động tặng cho ông Nguyễn Văn C đối với thửa đất số 1633 và Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ là đúng quy định về hình thức, thẩm quyền, trình tự thủ tục ban hành quyết định theo quy định của Luật đất đai.

[2.2] Về nội dung của quyết định hành chính:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và phần trình bày của các đương sự tại phiên tòa thể hiện: Trong quá trình thu thập chứng cứ và tại phiên Tòa hôm nay bà T cho rằng: Đối với thửa đất 1445 bà T quản lý, sử dụng 01 phần, ông Đ quản lý sử dụng 01 phần. Trên phần đất bà T quản lý, sử dụng có ranh với phần đất ông Đ đang quản lý, sử dụng. Đối với thửa đất 1633 bà T quản lý, sử dụng toàn bộ.

Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T đối với thửa đất 1445, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Long An, thấy rằng:

Qua xem xét hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn Đ thể hiện: Vào năm 1997, ông Nguyễn Văn H1 kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 1445, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Long An. Căn cứ vào đơn kê khai trên, ngày 08/12/1987 ông H1 được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 1445. Năm 2006, ông H1 tặng cho thửa đất 1445 cho ông Nguyễn Văn C. Ngày 19/4/2006 ông C được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 1445. Ngày 16/3/2011, ông C tặng cho thửa đất 1445 cho ông Nguyễn Văn Đ. Ngày 19/4/2006, ông Đ được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 1445. Tuy nhiên, đối với thửa đất 1445, tờ bản đồ số 4 ông Đ chỉ quản lý, sử dụng 01 phần, phần còn lại bà T quản lý, sử dụng.

Nhận định trên phù hợp với biên bản thẩm định tại chỗ do Tòa án nhân dân tỉnh Long An (nay là Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh) lập ngày 17/4/2025 xác định: Trên 01 phần thửa đất 1445 là ao nuôi tôm của gia đình bà T quản lý, sử dụng. Phần đất của bà T quản lý, sử dụng với phần đất còn lại của thửa đất 1445 do ông Đ quản lý, sử dụng có bờ ranh. Phù hợp với lời trình bày của bà Nguyễn Thị Kim N là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn Đ có nội dung: Ông Đ chỉ quản lý, sử dụng ao lớn thuộc thửa đất 1445 để nuôi tôm, xung quanh ao nuôi tôm mà ông Đ quản lý, sử dụng có ranh giới các diện tích đất khác.

Như vậy, có cơ sở xác định Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 1445, tờ bản đồ số 4 cho ông Đ là không đúng đối tượng sử dụng đất là trái với quy định của Luật Đất đai.

Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T đối với thửa đất 1633, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã P, tỉnh Tây Ninh), thấy rằng:

Qua xem xét hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn C thể hiện: Vào năm 1997 ông Nguyễn Văn H1 kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 1633, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã P, tỉnh Tây Ninh). Căn cứ vào đơn trên ngày 08/12/1987 ông H1 được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 1633. Năm 2008, ông H1 tặng cho thửa đất 1633 cho ông Nguyễn Văn D1. Ngày 09/9/2008 ông D1 được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 1633. Ngày 05/6/2009, ông D1 tặng cho thửa đất 1633 cho ông Nguyễn Văn C. Ngày 23/6/2009, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện C (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ) chỉnh lý nội dung biến động tặng cho ông Nguyễn Văn C đối với thửa đất số 1633, tờ bản đồ số 04. Tuy nhiên, đối với thửa đất 1633, tờ bản đồ số 4 ông C không quản lý, sử dụng mà bà T là người quản lý, sử dụng.

Trong quá trình thu thập chứng cứ và tại phiên Tòa hôm nay, ông Q đại diện cho ông C cho rằng: Thửa đất 1633 có nguồn gốc là của ông H1 chuyển nhượng của ông Lâm Văn X vào năm 1977. Năm 1997 ông H1 kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên. Năm 2008, ông H1 tặng thửa đất trên cho ông D1 và ông D1 được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên. Năm 2009, ông D1 tặng thửa đất trên cho ông C và ông C được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện C (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ) chỉnh lý nội dung biến động tặng cho ông Nguyễn Văn C và ông C quản lý, sử dụng thửa đất 1633 ổn định đến nay. Để chứng minh cho lời trình bày của mình ông Q cung cấp các bảng tường trình của các ông bà Lê Thị C1, Lê Thị Xuân H2, Nguyễn Văn G các bảng tường trình này có nội dung là những người trên sinh sống tại Ấp B, xã P từ năm 1945 đến nay, theo những người trên biết thì thửa đất 1633, tờ bản đồ số 4 do gia đình ông H1 sử dụng ổn định. Trước đây gia đình ông H1 trồng lúa, khoảng 10 năm nay ông H1 để đất lại cho con là ông Nguyễn Văn D1 sử dụng trồng lá dừa cho đến nay.

Trong quá trình thu thập chứng cứ và tại phiên tòa hôm nay, bà T cho rằng: Thửa đất 1633 có nguồn gốc là của ông bà của bà T khai hoang và gia đình bà T quản lý, sử dụng ổn định đến nay. Bà T cho rằng thực tế bà T quản lý, sử dụng thửa đất 1633 và 1305 nên hiện trạng thửa đất 1633 với thửa đất 1305 liền mạch nhau, không có bờ ranh và từ trước đến nay gia đình bà T không chuyển nhượng thửa đất 1633 cho bất kỳ ai. Để chứng minh cho lời trình bày của mình bà T cung cấp: Bảng tường trình của các ông bà Phạm Thị N1, Nguyễn Văn S, Nguyễn Văn T5, Nguyễn Văn B1, Trần Thị T6. Các bản tường trình này có nội dung như sau: Nguồn gốc thửa đất 1633, diện tích 552 m², một phần thửa đất số 1445, diện tích 339 m², cùng tờ bản đồ số 04, cùng loại đất lúa, cùng tọa lạc tại Ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã P, tỉnh Tây Ninh). Trước 1948 bà Ngô Thị T4 sử dụng đến năm 1998 bà T4 cho lại con gái là bà Lê Phụng K1,

đến năm 2011 bà K1 cho lại bà Phạm Thị Lệ T quản lý sử dụng. Từ đó bà T cùng gia đình quản lý sử dụng phần đất này đến nay. Thời điểm bà Phạm Thị Lệ T bắt đầu sử dụng các thửa đất: Bà Phạm Thị Lệ T là con gái ruột của bà Lê Phụng K1. Đến năm 2011 bà Lê Phụng K1 cho lại cho bà T đất trong đó có thửa đất số 1633, diện tích 552 m², một phần thửa đất số 1445, diện tích 339 m², cùng tờ bản đồ số 04, cùng loại đất lúa, cùng tọa lạc tại Ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã P, tỉnh Tây Ninh) để lại di sản thừa kế cho bà T. Từ năm 2011 đến nay, bà T quản lý, sử dụng ổn định và trực tiếp canh tác trên thửa đất số 1633, diện tích 552 m², một phần thửa đất số 1445, diện tích 339 m², cùng tờ bản đồ số 04, cùng loại đất lúa, cùng tọa lạc tại Ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã P, tỉnh Tây Ninh). Từ năm 2011 đến nay không xảy ra tranh chấp với ai. Các ông bà trên xác định bà Phạm Thị Lệ T là người sử dụng thửa đất số 1633, diện tích 552m², một phần thửa đất số 1445, diện tích 339m², cùng tờ bản đồ số 04, cùng loại đất lúa, cùng tọa lạc tại Ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã P, tỉnh Tây Ninh) từ năm 2011 cho đến nay.

Qua lời trình bày của các đương sự và các chứng cứ do đương sự cung cấp, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở nhận định như sau:

Về nguồn gốc các thửa đất 1633 và 1445 cùng tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Long An có nguồn gốc là của Ngô Thị T4. Bà T4 cho bà Lê Thị D thửa đất số 1445. Sau đó bà D chuyển nhượng thửa đất 1445 cho ông Đặng Văn H3. Ông Lâm Văn X là chồng bà Lê Thị D là con rể của bà Lê Thị T7. Từ phân tích trên có cơ sở xác định các thửa đất 1633 và 1445 cùng tờ bản đồ số 4 có nguồn gốc là của bà Ngô Thị T4.

Đối với thửa đất 1633 cả bà T và ông C đều cho rằng mình là người quản lý, sử dụng. Bà T và ông C đều cung cấp những người làm chứng. Người làm chứng do ông C cung cấp xác định ông C là người quản lý, sử dụng thửa đất 1633. Người làm chứng do bà T cung cấp xác định bà T là người quản lý, sử dụng thửa đất 1633. Do đó căn cứ vào những người làm chứng do bà T và ông C cung cấp thì không đủ cơ sở để xác định ông C hay bà T là người quản lý, sử dụng thửa đất 1633.

Tuy nhiên, về nguồn gốc thửa đất 1633 thì trong buổi hòa giải tại UBND xã P, ông D1 cho rằng không biết nguồn gốc thửa đất 1633 chỉ biết là của ông H3 cho ông D1. Trong quá trình thu thập chứng cứ và tại phiên tòa hôm nay ông Q đại diện theo ủy quyền của ông C cho rằng: thửa đất 1633 có nguồn gốc là ông H3 (cha ông C) mua của ông Lâm Văn X là con rể của bà T4. Sau đó cha ông C cho ông D1 và ông D1 cho ông C. Xét thấy, ông Q cho rằng thửa đất 1633 ông H3 mua của ông X nhưng ông Q không có chứng cứ chứng minh việc mua bán trên. Tại phiên tòa hôm nay ông Lâm Văn H4 là con của ông Lâm Văn X xác định: Ông X là con rể của bà T4, ông X không có bán thửa đất 1633 cho ông H3. Do đó, không có cơ sở xác định ông X bán thửa đất 1633 cho ông H3.

Về ví trí tiếp giáp của thửa đất 1633 với các thửa đất khác như sau: Thửa đất số 1633 tiếp giáp với thửa đất 1445 có bờ ranh, tiếp giáp với thửa đất 1305 (thửa đất bà T đang quản lý, sử dụng) không có bờ ranh.

Từ những phân tích trên có cơ sở xác định thửa đất số 1633 bà T là người quản lý, sử dụng. Ông C không quản lý, sử dụng thửa đất 1633.

Nhận định trên phù hợp với biên bản xem xét thẩm định tại chỗ do Tòa án nhân dân tỉnh Long An (nay là Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh) lập ngày 29/4/2025 xác định: Trên thửa đất 1633 chỉ có cây dừa nước và cỏ dại mọc. Thửa đất 1633 tiếp giáp với thửa đất 1445 có bờ ranh, tiếp giáp với thửa đất 1305 không có bờ ranh.

Như vậy, có cơ sở xác định Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 1633, tờ bản đồ số 4 cho ông H3 là không đúng đối tượng sử dụng đất là trái với quy định của Luật Đất đai.

Sau khi được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông H3 chuyển nhượng thửa đất trên cho ông D1. Ông D1 chuyển nhượng thửa đất trên cho ông C. Do có cơ sở xác định Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H3 không đúng qui định pháp luật nên các biến động qua ông D1 và ông C không có giá trị. Từ những phân tích trên có cơ sở xác định yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Lệ T yêu cầu hủy chỉnh lý nội dung biến động tặng cho ông Nguyễn Văn C đối với thửa đất số 1633, tờ bản đồ số 04 là có căn cứ nên được chấp nhận.

Quan điểm bào chữa của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T là có căn cứ nên chấp nhận.

[3] Về chi phí tố tụng và án phí:

Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.200.000 đồng. Bà T đã nộp tạm ứng. Bà T tự nguyện chịu. Bà T đã nộp xong.

Về án phí: Bà T không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm.

Chủ tịch UBND xã P, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T mỗi đương sự phải chịu án phí hành chính sơ thẩm theo quy định của Điều 348 Luật Tố tụng hành chính và Điều 32 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 143; Điều 144; Điều 165; điểm b Khoản 2 Điều 193; Điều 348, Điều 357, Điều 358 Luật Tố tụng hành chính;

Căn cứ Điều 32 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hôi quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Căn cứ Điều 50, Điều 105 Luật Đất đai;

Tuyên xử:

1/ Đình chỉ vụ án đối với yêu cầu: Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 289767 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Long An cấp cho ông

Nguyễn Văn C vào ngày 09/9/2008 đối với thửa đất số 1633, tờ bản đồ 4, đất tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã P, tỉnh Tây Ninh).

2/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Lệ T.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 322080 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Long An cấp cho ông Nguyễn Văn Đ vào ngày 11/11/2011 đối với thửa đất số 1445, tờ bản đồ 4, diện tích 6.589 m^2, đất tọa lạc xã P, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã P, tỉnh Tây Ninh).

Hủy phần nội dung cập nhật biến động tại Mục VI của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 289767 thuộc thửa đất số 1633, tờ bản đồ số 4, diện tích là 552 m^2, tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã P, tỉnh Tây Ninh) có nội dung: "Ông Nguyễn Văn C, sinh năm: 1968, CMND số 300674946 do Công an tỉnh L cấp ngày 21/01/1986, nơi đăng ký thường trú tại: Ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Long An nhận tặng cho quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1633, diện tích 552 m^2 theo Hợp đồng số 384 được UBND xã P chứng thực ngày 05/6/2009" do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C, tỉnh Long An (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ tại khu vực C, tỉnh Tây Ninh) xác lập cho ông Nguyễn Văn C vào năm 2009.

2. Về chi phí tố tụng và án phí:

2.1 Về chi phí tố tụng: Ghi nhận sự tự nguyện của bà Phạm Thị Lệ T chịu 2.200.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, bà T đã nộp xong.

2.2 Về án phí:

Bà Phạm Thị Lệ T không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm. H5 lại cho bà T 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000332 ngày 17 tháng 01 năm 2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An (nay là Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh).

Chủ tịch UBND xã P phải nộp 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) án phí hành chính sơ thẩm.

Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T phải nộp 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) án phí hành chính sơ thẩm.

Đương sự có mặt 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 sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- Cục THADS tỉnh Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ án văn.

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

Nguyễn Phước Thanh