TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH GIA LAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 01/2025/HC-ST

Ngày 17/3/2025

"V/v khiếu kiện quyết định hành chính, hành vi 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 GIA LAI

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

Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà: Bà Đinh Thị Như Phượng

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Minh Đức

Ông Võ Hoàng.

- Thư ký phiên toà: Bà Lữ Thị Như Quỳnh - Thư ký Tòa án của Toà án nhân dân tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Bình - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 25/2024/TLST-HC ngày 03 tháng 10 năm 2024 về *"Khiếu kiện quyết định hành chính, hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai"*.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 04/2025/QĐXXST-HC ngày 06 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

Người khởi kiện: Ông Đoàn Văn Th.

Địa chỉ: Số 191 thôn Thủy Phú, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

Người bị kiện: Ủy ban nhân dân huyện C.

Địa chỉ trụ sở: Số 05 đường Nguyễn Tất Thành, thị trấn N, huyện C, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Minh T; chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C. *(Theo Văn bản ủy quyền số 1502/GUQ-UBND ngày 30/10/2024 của Ủy ban nhân dân huyện C).*

Địa chỉ: Số 05 đường Nguyễn Tất Thành, thị trấn N, huyện C, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện: Ông Nguyễn Thanh Q; chức vụ: Trưởng phòng Nông nghiệp và Môi trường huyện C.

Địa chỉ: Số 02 đường Nguyễn Tất Thành, thị trấn N, huyện C, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Lê Quang T và bà Lê Thị H; địa chỉ tại thôn Phú An, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

- Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai, chi nhánh huyện C; trụ sở tại: Số 05 đường Nguyễn Tất Thành, thị trấn N, huyện C, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Đình T; chức vụ: Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai, chi nhánh huyện C. Có mặt.

- Ngân hàng thương mại cổ phần Công thương Việt Nam *(thông qua Phòng giao dịch C thuộc chi nhánh Gia Lai của Ngân hàng thương mại cổ phần Công thương Việt Nam)*; trụ sở tại: 182 Hùng Vương, thị trấn N, huyện C, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt và có văn bản từ chối tham gia tố tụng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. **Người khởi kiện trình bày:**

Ngày 02/8/2004, ông Đoàn Văn Th nhận chuyển nhượng 2.400 m^2 đất tại thôn Hòa Sơn, xã I, huyện S *(nay là xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai)* của ông Nguyễn T.

Hiện tại, sau khi đo đạc lại đất thì thực tế đất có diện tích là 1.336 m^2 có tứ cận như sau:

- Phía Đông giáp suối cạn, kích thước 12,29 mét;

- Phía Tây giáp Quốc lộ 14, kích thước 10 mét;

- Phía Nam giáp đất của ông Hoàng Trọng C, kích thước 153,10 mét;

- Phía Bắc giáp đất của ông Trần Văn H, kích thước 160,30 mét.

Khi các bên chuyển nhượng đất được Ủy ban nhân dân xã I xác nhận. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông đã sử dụng đất ổn định từ đó đến nay và không phát sinh tranh chấp với ai, nhưng chưa có điều kiện để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2019, ông đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới được thông báo theo kết quả đo đạc, lập hồ sơ địa chính năm 1997 đã được Sở Địa chính Gia Lai ký duyệt thì thửa đất của ông đang sử dụng thuộc

một phần thửa đất số 104, tờ bản đồ số 76; theo kết quả đo đạc, lập hồ sơ địa chính năm 2014 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai ký duyệt thuộc thửa đất số 146, tờ bản đồ số 65; theo hồ sơ địa chính, thửa đất số 104, tờ bản đồ số 76, diện tích 1.323 m^2 *(trong đó có 400m^2 đất ở)* đã được Ủy ban nhân dân huyện S *(nay thuộc huyện C)* cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 674598 ngày 13/12/1999 cho hộ ông Nguyễn Minh B.

Ngày 11/12/2007, ông Nguyễn Minh B và bà Nguyễn Thị U đã chuyển nhượng cho ông Lê Quang T và bà Lê Thị H, được Ủy ban nhân dân huyện S *(nay thuộc huyện C)* cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 684689 ngày 25/01/2008 tại thửa đất số 104, tờ bản đồ số 76, diện tích 1.323m^2 *(trong đó có 400m^2 đất ở)*; qua kiểm tra vị trí đất của ông T và bà H đang sử dụng thuộc các thửa đất số 112, 113, 114 và 117, tờ bản đồ số 76 theo kết quả đo đạc năm 1997; và thuộc thửa đất số 150, tờ bản đồ số 65 theo kết quả đo đạc năm 2014.

Thực tế diện tích đất ông nhận chuyển nhượng và sử dụng ổn định từ năm 2004 đến nay có một phần diện tích đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Quang T và bà Lê Thị H tại thửa đất số 104, tờ bản đồ số 76 *(bị cấp chồng 1.323m^2)*. Các diện tích đất của ông T và bà H đang sử dụng thuộc các thửa đất số 112, 113, 114 và 117, tờ bản đồ số *76 (cách vị trí đất ông đang sử dụng 98 mét)*.

Qua kiểm tra, đối chiếu diện tích đất ông đang sử dụng cũng như đất của ông T, bà H đang sử dụng trên thực tế, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C đã kết luận: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 674598 do Uỷ ban nhân dân huyện S *(nay thuộc huyện C)* cấp cho hộ ông Nguyễn Minh B vào ngày 13/12/1999 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 684689 do Ủy ban nhân dân huyện S *(nay thuộc huyện C)* cấp ngày 25/01/2008 cho ông Lê Quang T và bà Lê Thị H tại thửa đất số 104, tờ bản đồ số 76, diện tích 1323 m^2*(trong đó có 400 m^2 đất ở)* không đúng quy định của pháp luật về đất đai *(cấp không đúng đối tượng)*.

Cơ quan chuyên môn thực hiện chức năng quản lý về đất đai đã kết luận việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông B vào năm 1999 cũng như việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 684689 do Ủy ban nhân dân huyện S cấp ngày 25/01/2008 cho ông Lê Quang T và bà Lê Thị H tại thửa đất số 104, tờ bản đồ số 76, diện tích 1323 m^2 là không đúng quy định của pháp luật về đất đai. Ngoài ra, giữa ông với ông Lê Quang T và bà Lê Thị H không phát sinh tranh chấp trong quá trình sử dụng đất, bản thân ông cũng như ông T, bà H đã nhiều lần liên hệ để yêu cầu Ủy ban nhân dân huyện C thực hiện việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T, bà H để cấp lại Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông và gia đình ông T, bà H theo đúng hiện trạng sử dụng nhưng Uỷ ban nhân dân huyện C trả lời việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 684689 do Uỷ ban nhân dân huyện S cấp ngày 25/01/2008 và cấp mới lại là không thể thực hiện được.

Vì vậy, ông yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề như sau:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 684689 do Ủy ban nhân dân huyện S *(nay thuộc huyện C)* cấp ngày 25/01/2008 cho ông Lê Quang T và bà Lê Thị H.

- Buộc Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 1336 m^2 đất thuộc thửa đất 104, tờ bản đồ số 76 cho ông.

2. **Người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện trình bày:**

Năm 2004, ông Đoàn Văn Th nhận chuyển nhượng đất từ ông Nguyễn T (việc mua bán có giấy viết tay có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã I), đất có diện tích 1.336 m^2 thuộc thửa đất số 104, tờ bản đồ số 76, đất có tứ cận như sau:

- Phía Đông giáp suối cạn;

- Phía Tây giáp đường Quốc lộ 14;

- Phía Nam giáp thửa đất của ông Hoàng Trọng C;

- Phía Bắc giáp thửa đất của ông Trần Văn H.

Xung quanh thửa đất có hàng rào cố định, ông Th sử dụng đất ổn định để trồng cây hàng năm, không tranh chấp với ai.

Về vị trí đất thực tế của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Quang T và bà Lê Thị H nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Minh B và bà Nguyễn Thị U thì có tọa độ vị trí địa lý trung tâm là (456718,1491882), cách vị trí thửa đất ông Đoàn Văn Th sử dụng khoảng 98m dọc theo Quốc lộ 14, hiện trạng sử dụng ổn định, không tranh chấp.

Theo kết quả đo đạc, lập hồ sơ địa chính năm 1997 đã được Sở Địa chính tỉnh Gia Lai ký duyệt thì thửa đất ông Đoàn Văn Th đang sử dụng thuộc một phần thửa đất số 104, tờ bản đồ số 76 (*theo kết quả đo đạc, lập hồ sơ địa chính năm 2014 của Công ty Gia T đã được Sở Tài nguyên và Môi trường ký duyệt thuộc thửa đất số 146, tờ bản đồ số 65*). Thửa đất số 104, tờ bản đồ số 76 này có diện tích 1.323m² (*trong đó có 400 m² đất ở*) đã được Ủy ban nhân dân huyện S (*nay thuộc huyện C*) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 674598 ngày 13/12/1999 cho hộ ông Nguyễn Minh B.

Ngày 11/12/2007, ông Nguyễn Minh B và bà Nguyễn Thị U chuyển nhượng cho ông Lê Quang T và bà Lê Thị H, được Ủy ban nhân dân huyện S

(*nay thuộc huyện C*) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 684689 ngày 25/01/2008.

Hiện trạng sử dụng đất ông Lê Quang T và bà Lê Thị H đang sử dụng thuộc các thửa đất số 112, 113, 114 và 117, tờ bản đồ số 76 theo kết quả đo đạc lập hồ sơ địa chính năm 1997 đã được Sở Địa chính tỉnh Gia Lai ký duyệt *(kết quả đo đạc, lập hồ sơ địa chính năm 2014 của Công ty Gia T đã được Sở Tài nguyên và Môi trường ký duyệt thì thuộc thửa đất số 150, tờ bản đồ số 65)*.

Đối chiếu với các kết quả kiểm tra thì thửa đất ông Đoàn Văn Th đang sử dụng có một phần diện tích đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Quang T và bà Lê Thị H tại thửa đất số 104, tờ bản đồ số 76. Tuy nhiên, vị trí thửa đất thực tế ông Lê Quang T và bà Lê Thị H đang sử dụng thuộc các thửa đất số 112, 113, 114 và 117, tờ bản đồ số 76, tọa độ vị trí địa lý trung tâm là (456918,1491882). Do đó, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 674598 do Ủy ban nhân dân huyện S *(nay thuộc huyện C)* cấp ngày 13/12/1999 cho hộ ông Nguyễn Minh B và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 684689 do Ủy ban nhân dân huyện S *(nay thuộc huyện C)* cấp ngày 25/01/2008 cho ông Lê Quang T và bà Lê Thị H đối với thửa đất số 104, tờ bản đồ số 76, diện tích 1323m² *(trong đó có 400m² đất ở)* là không đúng theo quy định của pháp luật về đất đai *(cấp không đúng đối tượng sử dụng đất)*.

Căn cứ điểm d khoản 2 và khoản 4 Điều 152 Luật Đất đai năm 2024:

"4. Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất quy định tại Điều 136 của Luật này không thu hồi giấy chứng nhận đã cấp trong các trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều này nếu người được cấp giấy chứng nhận đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Việc xử lý thiệt hại do việc cấp giấy chứng nhận tại khoản này thực hiện theo bản án, quyết định của Tòa án. Người có hành vi vi phạm bị xử lý theo quy định tại Điều 239 và Điều 240 của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan."

Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xem xét, giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

3. **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Quang T trình bày:**

Thửa đất số 104, tờ bản đồ số 76, diện tích 1.323 m^2 tại Hòa Sơn, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai được Ủy ban nhân dân huyện S *(nay thuộc huyện C)* cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 684689 ngày 25/01/2008 là thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông, có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Minh B khoảng tháng 12 năm 2007. Sau khi nhận chuyển nhượng ông

được gia đình ông B bàn giao toàn bộ diện tích đất và thực tế đã quản lý và canh tác liên tục từ năm 2007 cho đến nay. Quá trình sử dụng không có tranh chấp về ranh, mốc giới với các chủ sử dụng đất liền kề xung quanh khác.

Về thửa đất của ông Đoàn Văn Th, thực tế thửa đất của ông nằm cách thửa đất của ông Th khoảng 100 mét theo hướng từ Gia Lai đi Đắk Lắk, hai bên không tiếp giáp về ranh, mốc giới với nhau và không có tranh chấp gì.

Theo thông tin ông được Tòa án thông báo thì thửa đất ông nhận chuyển nhượng này chồng lên toàn bộ hiện trạng sử dụng đất của ông Th, sự việc này ông không được biết, nên ông đề nghị Tòa án giải quyết vụ việc theo quy định của pháp luật, ông sẵn sàng hợp tác để giải quyết vụ việc được nhanh chóng, đảm bảo quyền lợi của ông và ông Th.

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai, chi nhánh huyện C trình bày:

Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

5. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP Công Thương, chi nhánh Gia Lai trình bày:

Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Gia Lai cho ông Lê Quang T và bà Lê Thị H *(cùng địa chỉ tại: Thôn Phú An, xã Ia Le, huyện C, tỉnh Gia Lai)* vay 700.000.000 đồng *(Bảy trăm triệu đồng)*, thời hạn vay 12 tháng từ ngày 17/10/2024 đến ngày 17/10/2025, theo Hợp đồng cho vay số 463/2024-HĐCV/NHCT500-LE THỊ HAI ngày 17/10/2024 giữa Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam Chi nhánh Gia Lai – PGD C và khách hàng là ông/bà: Lê Quang T – Lê Thị H được đảm bảo bằng tài sản thế chấp thể hiện tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 714/2021/HĐBĐ/NHCT500 ngày 28/12/2021, tài sản đảm bảo cụ thể là:

Tài sản đảm bảo 1: Giá trị quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thôn Phú An, xã Ia Le, huyện C, tỉnh Gia Lai. Thửa đất số: 373a, tờ bản đồ số: 30. Tổng diện tích đất: 71.6 m², trong đó: diện tích đất ở tại nông thôn 71.6 m² *(Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 720963 do UBND huyện S, tỉnh Gia Lai cấp ngày 04/04/2017, số vào sổ cấp GCN QSDĐ: H00183).*

Tài sản đảm bảo 2: Giá trị quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại Thôn Hòa Sơn, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai. Thửa đất số: 104, tờ bản đồ số: 76. Tổng diện tích đất: 1323 m², trong đó: diện tích đất ở tại nông thôn 400 m², diện tích đất nông nghiệp khác 923 m² *(Theo Giấy chứng nhận quyền sử*

dụng đất số AL. 684689 do UBND huyện S, tỉnh Gia Lai cấp ngày 25/01/2008, số vào sổ cấp GCN QSDĐ: H00107).

Tài sản đảm bảo 3: Giá trị quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại Tổ dân phố 4, thị trấn S, huyện S, tỉnh Gia Lai. Thửa đất số: 81, tờ bản đồ số: 73. Tổng diện tích đất: 500 m², trong đó: diện tích đất ở tại đô thị 200 m², diện tích đất nông nghiệp 300 m² *(Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 748505 do UBND huyện S, tỉnh Gia Lai cấp ngày 02/05/2007, số vào sổ cấp GCN QSDĐ: H00428).*

Tuy nhiên, ngày 20/12/2024 bà Lê Thị H đã thực hiện tất toán toàn bộ khoản vay tại Ngân hàng; Ngân hàng Công thương đã xuất toàn bộ tài sản đảm bảo nêu trên giao lại cho bà Lê Thị H, ông Lê Quang T theo đúng quy định. Do đó, việc giải quyết vụ án nêu trên Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam không còn là bên có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

Đại diện Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam theo văn bản ủy quyền thường xuyên tham gia tố tụng số 652/UQ-HĐQT-NHCT-PCTT3 ngày 25/06/2024 của Chủ tịch HĐQT đề nghị được từ chối tham gia tố tụng.

Tại phiên tòa:

- Người khởi kiện giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

- Người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện và người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai, chi nhánh huyện C đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

- Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 193 của Luật tố tụng hành chính; chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện; buộc người bị kiện phải chịu án phí hành chính. Đồng thời, ghi nhận sự tự nguyện chịu tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ của người khởi kiện.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Về đối tượng khởi kiện:

Người khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 684689 do Ủy ban nhân dân huyện S *(nay thuộc huyện C)* cấp ngày 25/01/2008 cho ông Lê Quang T và bà Lê Thị H.

- Buộc Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 1336 m^2 đất thuộc thửa đất 104, tờ bản đồ số 76 cho ông.

Khoản 1 Điều 6 Luật tố tụng hành chính quy định, trong quá trình giải quyết vụ án hành chính, Tòa án có quyền xem xét về tính hợp pháp của văn bản hành chính có liên quan đến quyết định hành chính bị kiện.

Xét thấy, nguồn gốc đất ông Lê Quang T và bà Lê Thị H được Ủy ban nhân dân huyện S *(nay thuộc huyện C)* cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 684689 ngày 25/01/2008 là nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Minh B. Hộ ông Nguyễn Minh B được Ủy ban nhân dân huyện S (*nay thuộc huyện C*) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 674598 do cấp ngày 13/12/1999. Do đó, đây là quyết định hành chính có liên quan.

Các quyết định hành chính và hành vi hành chính thuộc này là đối tượng khởi kiện của vụ án hành chính theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Luật tố tụng hành chính.

[1.2] Về thời hiệu khởi kiện:

Năm 2019, ông Đoàn Văn Th đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì biết được thửa đất mà ông nhận chuyển nhượng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Minh B, bà Nguyễn Thị U. Ông đã liên tục khiếu nại, kiến nghị đến các cơ quan nhà nước có thẩm quyền nên yêu cầu khởi kiện vẫn còn thời hiệu khởi kiện theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 116 của Luật Tố tụng hành chính.

[1.3] Về thẩm quyền giải quyết khiếu kiện: Người khởi kiện khiếu kiện quyết định hành chính, hành vi hành chính của Uỷ ban nhân dân huyện C, nên theo quy định tại khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng hành chính, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

[2] Về nội dung:

[2.1]. Ngày 02/8/2004, ông Đoàn Văn Th nhận chuyển nhượng 2400 m^2 đất *(hiện nay thực tế còn sử dụng 1.336 m^2 đất)* tại thôn Hòa Sơn, xã I, huyện S *(nay là xã la Phang, huyện C, tỉnh Gia Lai)* của ông Nguyễn T. Hai bên có viết giấy tay và được Ủy ban nhân dân xã I xác nhận. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông Th đã sử dụng đất ổn định và không phát sinh tranh chấp, nhưng chưa làm thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đến năm 2019, ông Đoàn Văn Th đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được biết thửa đất này đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Minh B, bà Nguyễn Thị U và hiện nay đã chuyển nhượng cho ông Lê Quang T và bà Lê Thị H. Ông T, bà H được Ủy ban nhân dân huyện S (*nay thuộc huyện C*) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 684689 ngày 25/01/2008.

Tại Văn bản số 1833/UBND-NC ngày 25/12/2024 của Ủy ban nhân dân huyện C về việc ghi ý kiến đối với vụ án, Ủy ban nhân dân huyện C đã xác định thửa đất ông Đoàn Văn Th đang sử dụng có một phần diện tích đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Quang T và bà Lê Thị H tại thửa đất số 104, tờ bản đồ số 76. Tuy nhiên, vị trí thửa đất thực tế ông Lê Quang T và bà Lê Thị H đang sử dụng lại thuộc các thửa đất số 112, 113, 114 và 117, tờ bản đồ số 76, tọa độ vị trí địa lý trung tâm là (456918, 1491882). Do đó, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 674598 do Ủy ban nhân dân huyện S *(nay thuộc huyện C)* cấp ngày 13/12/1999 cho hộ ông Nguyễn Minh B, bà Nguyễn Thị U và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 684689 do Ủy ban nhân dân huyện S *(nay thuộc huyện C)* cấp ngày 25/01/2008 cho ông Lê Quang T và bà Lê Thị H đối với thửa đất số 104, tờ bản đồ số 76, diện tích 1.323m² (*trong đó có 400m² đất ở*) là không đúng theo quy định của pháp luật về đất đai *(cấp không đúng đối tượng sử dụng đất)*.

[2.2]. Kết quả tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 01/11/2024 của Toà án nhân dân tỉnh Gia Lai cũng thể hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 684689 ngày 25 tháng 01 năm 2008 ghi tên chủ sử dụng đất "Nguyễn Minh B" *(hiện đã chuyển nhượng cho ông Lê Quang T, bà Lê Thị H)* đối với thửa đất số 104, tờ bản đồ số 76 là nằm hoàn toàn trong phạm vi thửa đất mà thực tế ông Đoàn Văn Th đang sử dụng. Vị trí hiện trạng sử dụng đất của ông Th là thuộc các thửa đất số 104, 110, 110a, tờ bản đồ số 76. Vị trí hiện trạng sử dụng đất của ông T là thuộc các thửa đất số 113, 114, 117, tờ bản đồ số 76. Cụ thể như sau:

- Thửa đất số 104, tờ bản đồ số 76 tại thôn Hòa Sơn, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai đã được Ủy ban nhân dân huyện S (nay là huyện C) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 684689 ngày 25 tháng 01 năm 2008 hiện đang do ông Lê Quang T, bà Lê Thị H quản lý, sử dụng có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp phần đất còn lại chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lê Quang T; kích thước 25,96 mét;

Phía Tây giáp Quốc lộ 14; kích thước 7,64 mét + 12,11 mét + 4,47 mét.

Phía Nam giáp thửa đất của bà Vân; kích thước 52,26 mét;

Phía Bắc giáp phần đất còn lại chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lê Quang T; kích thước 50,39 mét;

Diện tích 1275,2 m².

- Theo ranh, mốc giới do ông Đoàn Văn Th xác định, thì phần đất do ông đang sử dụng tại Thôn Hòa Sơn, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp suối cạn, kích thước 12,29 mét;

Phía Tây giáp Quốc lộ 14; kích thước 10 mét;

Phía Nam giáp thửa đất của ông Hoàng Trọng C; kích thước 153,10 mét;

Phía Bắc giáp thửa đất của ông Trần Văn H; kích thước 160,30 mét;

Ranh, mốc giới phía Nam của thửa đất *(giáp với ông Hoàng Trọng C)* bằng cọc bê tông, kích thước 10 x10 cm, cao 1,5 mét.

Ranh, mốc giới phía Bắc của thửa đất *(giáp với ông Trần Văn H)* bằng cọc gỗ xen cây sống không xác định số lượng, lượng, chủng loại.

Diện tích 1.567,3 m^2.

[2.3]. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Quang T cũng trình bày thực tế thửa đất gia đình ông đang sử dụng nằm cách thửa đất của ông Th khoảng 100 mét theo hướng từ Gia Lai đi Đak Lak, hai bên không tiếp giáp về ranh, mốc giới với nhau và không có tranh chấp gì. Ông không biết việc thửa đất số 104, tờ bản đồ số 76 của ông được Ủy ban nhân dân huyện S *(đất nay thuộc huyện C)* cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 684689 ngày 25 tháng 01 năm 2008 bị chồng lên toàn bộ hiện trạng sử dụng đất của ông Th. Ông sẵn sàng hợp tác để giải quyết vụ việc được nhanh chóng, đảm bảo quyền lợi của ông và ông Th.

[2.4]. Từ những phân tích trên, thấy rằng việc Ủy ban nhân dân huyện S *(nay thuộc huyện C)* cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 674598 ngày 13/12/1999 cho hộ ông Nguyễn Minh B, bà Nguyễn Thị U và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 684689 cấp ngày 25/01/2008 cho ông Lê Quang T và bà Lê Thị H là không đúng theo quy định của pháp luật về đất đai.

Do đó, người khởi kiện yêu cầu hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên là có căn cứ để chấp nhận.

[2.5] Về yêu cầu khởi kiện buộc Ủy ban nhân dân huyện C thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 1336 m^2 đất thuộc thửa đất 104, tờ bản đồ số 76 cho ông Đoàn Văn Th thì thấy rằng:

Do Ủy ban nhân dân huyện cấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị khởi kiện là không đúng theo quy định của pháp luật như đã phân tích bên trên, nên cần thiết phải xác định lại diện tích đất ông Đoàn Văn Th và gia đình ông Lê Quang T, bà Lê Thị H đang sử dụng thực tế để cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gia đình ông Lê Quang T, bà Lê Thị H, đồng thời xem xét hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đoàn Văn Th theo quy định của pháp luật.

[3] Về án phí:

Do yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện được chấp nhận, nên ông Đoàn

Văn Th không pH chịu án phí hành chính sơ thẩm.

Ủy ban nhân dân huyện C phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính sơ thẩm.

4] ***Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:***

Ông Đoàn Văn Th tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 13.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 30, khoản 4 Điều 32, Điều 116, Điều 191, Điều 193, Điều 194, Điều 206 của Luật tố tụng hành chính; Điều 32 của Nghị quyết số 326/NQ-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.

Áp dụng Điều 170 của Bộ luật Dân sự; Điều 50, Điều 52 của Luật Đất đai năm 2003; Điều 101, Điều 105 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 136, Điều 137 của Luật Đất đai năm 2024; Điều 70 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành luật đất đai; Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; Điều 28, Điều 31, Điều 36 của Nghị định 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2025 của Chính phủ quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Văn Th về việc:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 674598 do Ủy ban nhân dân huyện S (*nay thuộc huyện C*) cấp ngày 13/12/1999 cho hộ ông Nguyễn Minh B (*Quyết định hành chính liên quan*).

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 684689 do Ủy ban nhân dân huyện S (*nay thuộc huyện C*) cấp ngày 25/01/2008 cho ông Lê Quang T và bà Lê Thị H.

- Buộc Ủy ban nhân dân huyện C thực hiện nhiệm vụ công vụ trong việc xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất thực tế sử dụng của ông Đoàn Văn Th và ông Lê Quang T, bà Lê Thị H theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí:

Ông Đoàn Văn Th không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm, hoàn trả cho ông Đoàn Văn Th số tiền 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* tạm ứng án

phí đã nộp theo Biên lai số 0000149 ngày 03 tháng 10 năm 2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai;

Buộc Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai phải chịu 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* tiền án phí hành chính sơ thẩm.

3. Về chi phí tố tụng:

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Đoàn Văn Th về việc tự nguyện chịu số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 13.000.000 đồng *(Mười ba triệu đồng)*.

4. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo yêu cầu Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm. Riêng đương sự không có mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo được tính kể từ ngày bản án được giao hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Gia Lai;
- Cục THA Dân sự tỉnh Gia Lai;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Toà HC, VT.

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

Đinh Thị Như Phượng