TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 5 - THANH HÓA**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 01/2025/HC-ST
Ngày: 06/8/2025
V/v khiếu kiện hành vi hành chính: Yêu cầu hủy nội dung trang những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 5 - THANH HÓA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Minh Tuân.

Các hội thẩm nhân dân: Ông Trịnh Công Kiều và ông Lê Nam Văn.

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Nguyễn Thị Nga - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 5 - Thanh Hóa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 5 - Thanh Hóa tham gia phiên tòa: Bà Mai Thị Hồng - Kiểm sát viên**.**

Ngày 06/8/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 5 - Thanh Hóa, mở phiên tòa để xét xử sơ thẩm công khai vụ án Hành chính thụ lý số: 01/2025/TLST-HC ngày 21 tháng 3 năm 2025, về việc "Yêu cầu hủy nội dung trang những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 01/2025/QĐXXST-HC ngày 18/7/2025, giữa các đương sự:

* *Người khởi kiện*: Ông Mai Xuân Nh, sinh năm 1952.

Địa chỉ: Thôn 4, xã Tân T (xã Nga T, huyện Nga Sơn cũ), tỉnh Thanh Hóa; vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

* *Người bị kiện*: UBND xã Nga T, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

- *Người đại diện theo pháp luật*: Ông Trần Công V - Chủ tịch UBND xã Nga T, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

- *Người đại diện theo ủy quyền*: Ông Nguyễn Đức Th - Phó Chủ tịch UBND xã Nga T, theo văn bản ủy quyền số 12/GGT-UBND ngày 26/3/2025.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng hành chính: UBND xã Tân T, tỉnh Thanh Hóa.

- *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Mai Văn T - Chủ tịch UBND xã Tân T, tỉnh Thanh Hóa.

- *Người đại diện theo ủy quyền*: Ông Phạm Ngọc L - Phó Chủ tịch UBND xã Tân T, tỉnh Thanh Hóa, theo văn bản ủy quyền số 01/GGT-UBND ngày 09/7/2025; vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1. Ông Trịnh Đức B, sinh năm 1950; Địa chỉ: Thôn 3, xã Tân T (xã Nga T, huyện Nga Sơn cũ), tỉnh Thanh Hóa; vắng mặt (đề nghị xét xử vắng mặt).

2. Ông Mai Văn T (Mai Ngọc T), sinh năm 1954; vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

3. Bà Nguyễn Thị Nh, sinh năm 1954

- Người được bà Nh ủy quyền: Ông Mai Văn T (Mai Ngọc T) (theo Giấy ủy quyền ngày 14/4/2025); vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

3. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1952

- Người được bà H ủy quyền: Ông Mai Xuân Nh (theo Giấy ủy quyền ngày 15/4/2025); vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn 4, xã Tân T (xã Nga T, huyện Nga Sơn cũ), tỉnh Thanh Hóa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 14/3/2025 và các văn bản trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, người khởi kiện ông Mai Xuân Nh và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H trình bày:

Diện tích đất 4.122m^2 đất, gồm: thửa số 223, diện tích 920m^2, đất ở và làm vườn ao, lâu dài; thửa đất số 226, diện tích 404m^2, đất sản xuất cói (thời hạn sử dụng tháng 7/2014); thửa số 254, diện tích 732m^2, đất sản xuất cói (thời hạn sử dụng tháng 7/2014); thửa số 227, diện tích 992m^2, đất sản xuất cói (thời hạn sử dụng tháng 7/2014); thửa số 245, diện tích 1.074m^2, đất sản xuất cói (thời hạn sử dụng tháng 7/2014); địa chỉ tại: Thôn 4, xã Nga Tiến, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa. Ngày 25/7/1994, ông được UBND huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E 0180184. Năm 1995, ông chuyển nhượng cho ông Mai Văn T, diện tích 138m^2 (đất ao) để làm nhà ở.

Ngày 20/4/1995, tại trang "những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất", ông Trịnh Đức B - Chủ tịch UBND xã Nga T, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa đã ký và ghi thông tin về "nhượng đất ao cho ông T 23 x 6 m = 138m^2" thuộc thửa đất số 223, diện tích 920m^2. Sau khi làm thủ tục xong, ông T đã xây dựng 01 nhà hai tầng, diện tích khoảng 160m^2 và công trình phụ trên diện tích đất nêu trên nhưng đến nay vẫn chưa làm được thủ tục tách diện tích đất.

Tháng 01/2025, ông đi làm thủ tục để tách diện tích đất cho ông T và tặng cho các con ông thì không thực hiện được vì lý do ông Trịnh Đức B là Chủ tịch UBND xã không có thẩm quyền để xác nhận nội dung vào trang những thay đổi thông tin trên.

Để đảm bảo quyền lợi cho ông T và thuận lợi cho việc làm thủ tục chuyển nhượng diện tích đất cho các con ông, ông đề nghị Tòa án giải quyết hủy nội dung tại trang "những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất", ký ngày 20/4/1995

** Người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện ông Nguyễn Văn Th trình*

bày: Tại Công văn số 17/UBND-TP ngày 03/4/2025 của UBND xã Nga T thì sau khi người bị kiện nhận các văn bản tố tụng tống đạt của Tòa án, qua công tác kiểm tra hồ sơ thì thấy: Ngày 25/7/1994, ông Mai Xuân Nh được UBND huyện Nga Sơn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E 0180184, số vào sổ 598 QSDĐ/09-QĐUBNS. Theo giấy chứng nhận được cấp thì ông Nh có quyền sử dụng đất thửa số 223, tờ bản đồ số 02 (BĐ 299TTg, xã Nga T, diện tích đất 920m^2; mục đích đất sử dụng ở và làm vườn ao; thời hạn sử dụng lâu dài. Năm 1995, ông Nh chuyển nhượng 138m^2 đất ở cho ông Mai Văn T (Mai Ngọc T). UBND xã Nga T đã xác nhận vào giấy chuyển nhượng đất giữa hai bên. Ngày 20/4/1995, do nhầm lẫn nên Chủ tịch UBND xã thời điểm đó là ông Trịnh Đức B ký xác nhận tại trang: Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với nội dung sau: "Ngày 20/4/1995 nhượng đất ao cho ông T: 23 x 6 m = 138m^2 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được nêu trên mang tên ông Mai Xuân Nh.

Việc Chủ tịch xã Nga T (thời điểm ký là ông Trịnh Đức B) xác nhận vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Mai Xuân Nh là không đúng với quy định của pháp luật theo Điều 31 Luật đất đai năm 1993. UBND xã Nga T đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thị Nh trình bày*: Năm 1995, gia đình bà mua đất của gia đình ông Mai Xuân Nh, diện tích đất 138m^2, chiều rộng 6m x dài 23 m; tại thôn 4, xã Nga T, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa. Hai bên làm thủ tục viết giấy chuyển nhượng có xác nhận của UBND xã Nga T theo quy định của pháp luật. UBND xã xác nhận nội dung chuyển nhượng nêu trên tại trang những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận, gia đình bà sử dụng ổn định và đã làm nhà trên diện tích đất trên và không có tranh chấp với các hộ liền kề cũng như với gia đình ông Nh. Việc UBND xã Nga T, Chủ tịch xã xác nhận vào phần những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận là do chính quyền thực hiện theo quy định của pháp luật. Ông Nh làm đơn đề nghị hủy trang thông tin, bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định để gia đình bà vẫn được sử dụng diện tích đất đã được chuyển nhượng. Việc chuyển nhượng đất của hai gia đình là hoàn toàn tự nguyện không gian dối, được UBND xã xác nhận theo quy định của pháp luật.

* Ngày 17/4/2025, ông Mai Văn T (Mai Ngọc T) cung cấp cho Tòa án 01 giấy chuyển nhượng đất ở, lập ngày 04/3/1995, số tiền chuyển nhượng 4.200.000đ. Hai bên đã giao nhận đủ số tiền và giao lại quyền sử dụng đất ở, chiều rộng 6m x dài 23m = 138m^2; 01 phiếu thu lập ngày 25/4/1995, số tiền 200.000đ; lý do thu: lệ phí chuyển nhượng đất ở.

Tại biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 18/4/2025, ông Trịnh Đức B trình bày: Năm 1995, ông là Chủ tịch UBND xã Nga T, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa, gia đình ông Mai Xuân Nh và gia đình ông Mai Văn T thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau và có trình hồ sơ chuyển nhượng đến UBND xã Nga T. Qua xem xét hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai gia đình thì địa phương có xác nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hai bên. Cụ thể, ông đã ghi nội dung: Ngày 20/4/1995 Nhượng đất ao cho ông T: 23m x 6m = 138m^2 và ký tên, đóng dấu của UBND xã Nga T. Do chưa nắm bắt hết

các quy định của pháp luật về đất đai và công tác tham mưa chưa tốt nên ông đã ghi và ký xác nhận như trên. Việc ghi và ký xác nhận như vậy là không đúng quy định của pháp luật về đất đai nên ông đề nghị hủy phần xác nhận và thông tin tại trang những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận để các hộ làm thủ tục về đất đai theo quy định.

Tại phiên giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và đối thoại, các bên đương sự có mặt đều thống nhất đề nghị Tòa án hủy nội dung tại trang những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận nội dung sau: "Ngày 20/4/1995 nhượng đất ao cho ông T: 23m x 6m = 138m^2" của GCNQSDĐ đất số E 0180184, ngày 25/7/1994.

Tại thời điểm giải quyết vụ án do công tác sáp nhập kể từ ngày 01/7/2025 xã Nga T, xã Nga Thái, xã Nga Tân sáp nhập thành xã mới là xã Tân T. Là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng, xã Tân T thống nhất và giữ nguyên ý kiến mà xã Nga T đã có văn bản gửi Tòa án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân khu vực 5 - Thanh Hóa tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã thực hiện đầy đủ, đảm bảo trình tự, thủ tục từ khi thụ lý, tổ chức đối thoại, quyết định đưa vụ án ra xét xử cho đến tại phiên tòa sơ thẩm; người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ các quyền, nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Luật tố tụng hành chính.

Về nội dung: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mai Xuân Nh, hủy hành vi hành chính của UBND xã Tân T, tỉnh Thanh Hóa tại trang số 04 của Giấy chứng nhận số E 0180184, cấp ngày 25/7/1994 mang tên ông Mai Xuân Nh.

Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của ông Mai Xuân Nh được chấp nhận nên người bị kiện là UBND xã Tân T, tỉnh Thanh Hóa phải chịu án phí Hành chính sơ thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết: Yêu cầu khởi kiện của ông Mai Xuân Nh thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Thanh Hóa (Tòa án nhân dân huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa cũ) theo quy định tại Điều 31 Luật tố tụng Hành chính năm 2015; sửa đổi, bổ sung năm 2025.

[1.2] Về thời hiệu khởi kiện: Tháng 1/2025, ông Mai Xuân Nh làm thủ tục tách thửa đất cho ông T và các con của ông thì mới biết nội dung ghi tại trang thông tin những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là sai nên vào ngày 14/3/2025 ông mới làm đơn khởi kiện là còn thời hiệu khởi kiện theo Điều 116 Luật Tố tụng hành chính.

[1.3] Về việc kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng hành chính: Quá trình giải quyết vụ án, do có sự sáp nhập nên kể từ ngày 01/7/2025 xã Nga T, xã Nga Thái, xã Nga Tân sáp nhập thành xã mới có tên là xã Tân Tiến. Do đó, UBND xã Tân T,

tỉnh Thanh Hóa là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng hành chính theo quy định tại Điều 59 của Luật Tố tụng hành chính.

[1.4] Về sự có mặt, vắng mặt của những người tham gia tố tụng tại phiên tòa: Tại phiên tòa các đương sự vắng mặt và đều có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 158 Luật Tố tụng hành chính, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu hủy trang thông tin sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Mai Xuân Nh:

Năm 1995, gia đình ông Mai Xuân Nh bán cho ông T diện tích đất 138m^2, chiều rộng 6m x dài 23m; tại thôn 4, xã Nga T, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa (đất ao). Ngày 20/4/1995, tại trang "những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất", Chủ tịch UBND xã Nga T, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa đã ký và ghi thông tin về "nhượng đất ao cho ông T 23 x 6 m = 138m^2" thuộc thửa đất số 223, diện tích 920m^2. Sau đó, ông T đã tiến hành xây dựng 01 nhà hai tầng, diện tích khoảng 160m^2 và công trình phụ trên diện tích đất này. Đến nay vẫn chưa làm được thủ tục tách diện tích đất theo quy định. Với lý do Chủ tịch xã không có thẩm quyền ký xác nhận vào trang thông tin này. Do đó, ông đề nghị hủy thông tin tại trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông để làm lại thủ tục chuyển nhượng theo quy định.

[2.2] Xét yêu cầu của người bị kiện UBND xã Tân T (xã Nga T cũ): Việc Chủ tịch xã Nga Tiến (thời điểm ký là ông Trịnh Đức Bàng) xác nhận vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Mai Xuân Nh là không đúng với quy định của pháp luật theo Điều 31 Luật đất đai năm 1993. UBND xã Tân T (xã Nga T cũ) đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định.

[2.3] Xét yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Về nội dung mua bán và chuyển nhượng đất vào năm 1995 giữa các bên đương sự là hoàn toàn tự nguyện và các bên đã thực hiện nghĩa vụ nhận thanh toán, chuyển nhượng diện tích đất mua cho nhau. Tuy nhiên, về mục đích sử dụng đất là chưa thống nhất. Gia đình ông Nh trình bày là chuyển nhượng diện tích đất ao; gia đình ông T mua trình bày là nhận chuyển nhượng đất ở (xuất trình giấy chuyển nhượng đất ở, lập ngày 04/3/1995 kèm theo). Lý do không làm thủ tục để được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Chủ tịch UBND xã thời kỳ đó ký xác nhận vào trang những thay đổi thông tin sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là trái thẩm quyền. Vì vậy, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định.

Từ những phân tích nêu trên, xét thấy ngày 20/4/1995 Chủ tịch UBND xã Nga T, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa là ông Trịnh Đức B đã ký và ghi thông tin tại trang 4 - những thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nội dung "nhượng đất ao cho ông T 23m x 6m = 138m^2" là không đúng thẩm quyền, trái quy định tại khoản 2 Điều 31 Luật Đất đai năm 1993. Đây là hành vi hành chính của UBND xã Nga T, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa (Nay là xã Tân T, tỉnh Thanh Hóa) trái pháp luật. Vì vậy, ông Mai Xuân Nh yêu cầu hủy nội dung

xác nhận của Chủ tịch UBND xã Nga T, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa đã ký và ghi thông tin "nhượng đất ao cho ông T 23m x 6m = 138m^2" tại trang số 04 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E 0180184, cấp ngày 25/7/1994 mang tên ông Mai Xuân Nh là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của ông Mai Xuân Nh được chấp nhận nên người bị kiện là UBND xã Tân T, tỉnh Thanh Hóa phải chịu án phí hành chính sơ thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

* Căn cứ vào: Khoản 1 Điều 30; Điều 31; Điều 59; khoản 1 Điều 115; điểm a khoản 2 Điều 116; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 158; điểm b khoản 2 Điều 193; Điều 204; khoản 1 Điều 206 của Luật Tố tụng hành chính năm 2015, sửa đổi, bổ sung năm 2025; khoản 2 Điều 31 Luật đất đai năm 1993; khoản 2 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mai Xuân Nh, hủy hành vi hành chính của UBND xã Nga T, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa (Nay là UBND xã Tân T, tỉnh Thanh Hóa) ghi thông tin và xác nhận: "20/4/95 nhượng đất ao cho ông T: 23m x 6m = 138m^2" tại trang số 04 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: E 0180184; vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 589 QSDĐ/09-QĐUBNS, cấp ngày 25/7/1994 mang tên ông Mai Xuân Nh.

2. Về án phí: UBND xã Tân T, tỉnh Thanh Hóa phải nộp 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí hành chính sơ thẩm.

3. Quyền kháng cáo: Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND khu vực 5 – Thanh Hóa;
- TAND tỉnh Thanh Hóa;
- THADS tỉnh Thanh Hóa;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đặng Minh Tuân