

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK NÔNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 10/2025/HC-ST
Ngày 10-4-2025
V/v yêu cầu huỷ GCNQSDĐ

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK NÔNG

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

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa: Ông K'Tiêng

Các Hội thẩm nhân dân: ông Bùi Xuân Vãn và ông Nguyễn Xuân Trung

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Đoàn Thùy An là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa: Bà Vương Thị Bắc - Kiểm sát viên.

Ngày 10-4-2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số:80/2024/TLST-HC ngày 03-10-2024 về việc “*Khiếu kiện huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số:15/2025/QĐXXST-HC ngày 25-3-2025, giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Ông Trịnh Đình T; địa chỉ: Thôn A, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – Có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Người bị kiện:

2.1. Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Đắk Nông;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Công D, chức vụ: Phó Chủ tịch UBND huyện Đ – Có đơn xin xét xử vắng mặt.

2.2. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ; địa chỉ: Đường B tháng C, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lưu Văn L, chức vụ: Phó Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Nông – Có đơn xin xét xử vắng mặt.

2.3 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Thanh H, chức vụ: Phó Giám đốc sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ – Có đơn xin xét xử vắng mặt.

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

3.1. Bà Đỗ Thị L1; địa chỉ: Thôn A, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông Có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.2. Ông Nguyễn Ngọc K và bà Trịnh Thị C ; địa chỉ: Tổ A, khu phố A,

phường M, huyện B, tỉnh Bình Dương – Có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Theo đơn khởi kiện ngày 09-9-2024 và trong quá trình giải quyết vụ án, người khởi kiện ông *Trịnh Đình T* trình bày: Năm 2000, gia đình ông *Trịnh Đình T* có nhận chuyển nhượng của bà *Trịnh Thị C* và ông *Nguyễn Ngọc K* thửa đất số 12, tờ bản đồ số 08, diện tích 4900m theo GCNQSDĐ số CA887499 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 17-3-2016 cho ông *Trịnh Đình T* và bà *Nguyễn Thị L2*, quá trình sử dụng ổn định, không tranh chấp với ai. Trong quá trình thực hiện các thủ tục hành chính về nhà đất thì gia đình ông *T* phát hiện ra thửa đất gia đình ông nhận chuyển nhượng từ ông *K*, bà *C* và đang sử dụng không đúng với diện tích, hình thể, vị trí như GCNSĐĐ đã cấp.

Nay ông *T* khởi kiện, đề nghị Tòa án tuyên hành vi của UBND huyện Đ, tỉnh Đắk Nông cấp GCNQSDĐ số B90897 ngày 15-10-1993 cho bà *Trịnh Thị C* không đúng quy định của pháp luật và tuyên hủy GCNQSDĐ số CA 887499 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 17-3-2016 đối với thửa đất số 12, tờ bản đồ số 08, diện tích 4900m mang tên ông *Trịnh Đình T* và bà *Đỗ Thị L1*.

2. Người bị kiện trình bày:

2.1. Ủy ban nhân dân huyện Đ trình bày: Trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B908972 cấp ngày 15/10/1993 mang tên bà *Trịnh Thị C* thể hiện: Ngày 24/7/1993 bà *Trịnh Thị C* nộp đơn xin đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 12, 13 tờ bản đồ số 8, tổng diện tích 9475m, trong đó có 400 m đất ở, 9075 m đất trồng cây lâu năm, địa chỉ thửa đất tại thôn A, xã Đ, huyện Đ' Lấp, tỉnh Đắk Nông. Nội dung đơn đã được Hội đồng đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xã Đ xác nhận. Trên cơ sở Tờ trình của UBND xã Đ, Hội đồng xét giấy chứng nhận và căn cứ theo quy định pháp luật, ngày 10/8/1995 UBND huyện Đ đã ban hành Quyết định số 02/QĐ-UB về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 180 hộ gia đình, cá nhân, trong đó có bà *Trịnh Thị C*. Ngày 15/10/1993, UBND huyện ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà *Trịnh Thị C*.

2.2. Người bị kiện Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ (nay là sở N) trình bày : Căn cứ các quy định tại Điều 79 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định trình tự, thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của vợ hoặc chồng thành của chung vợ và chồng, Chi nhánh Văn phòng Đ thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà *Trịnh Thị C* cho ông *Trịnh Đình T* và bà *Đỗ Thị L1* tại thửa đất số 12, tờ bản đồ số 8, địa chỉ thửa đất tại xã Đ, huyện Đ' L, tỉnh Đắk Nông. Cụ thể như sau: Ngày 12/01/2016, Chi nhánh Văn phòng Đ tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà *Trịnh Thị C* cho ông *Trịnh Đình T* và bà *Đỗ Thị L1* do Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả Ủy

ban nhân dân huyện Đ' Lập chuyển đến; ngày 22/01/2016, Chi nhánh Văn phòng Đ1' Lập lập phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai chuyển đến Chi cục thuế huyện Đ để xác định nghĩa vụ tài chính cho người sử dụng đất theo quy định. Sau khi Chi cục thuế huyện Đ ban hành thông báo nộp thuế. Ngày 23/02/2016, người sử dụng đất đã thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai; ngày 10/3/2016, Chi nhánh Văn phòng Đ chuyển hồ sơ đến Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đắk Nông để thẩm tra hồ sơ và trình Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận số CA 887499 cho ông Trịnh Đình T và bà Đỗ Thị L1. Như vậy, trình tự thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Trịnh Thị C cho ông Trịnh Đình T và bà Đỗ Thị L1 được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Nay ông T khởi kiện yêu cầu hủy GNCQSDĐ CA 887499 cho ông Trịnh Đình T và bà Đỗ Thị L1, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

2.3. *Người bị kiện Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ trình bày:* Trình tự thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Trịnh Thị C cho ông Trịnh Đình T và bà Đỗ Thị L1 thực hiện đúng quy định của pháp luật, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông giải quyết theo quy định.

3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:*

3.1. *Bà Đỗ Thị L1:* Thống nhất với trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông Trịnh Đình T.

3.2. *Bà Trịnh Thị C và ông Nguyễn Ngọc K trình bày:* Ông K và bà C có chuyển nhượng cho ông T, bà L1 thửa đất số 12 tờ bản đồ số 08 tại thôn A, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đăk Nông. Khi chuyển nhượng đất đã được UBND huyện Đ cấp GCNQSDĐ, ông bà đã nhận đủ tiền và không còn liên quan đến thửa đất nữa, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

4. *Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:* Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 30; khoản 3 Điều 32; điểm a khoản 2 Điều 116, điểm b khoản 2 Điều 193 của Luật Tổ tụng hành chính. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trịnh Đình T: Tuyên hành vi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B90897 ngày 15-10-1993 của Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Đắk Nông cho bà Trịnh Thị C không đúng quy định của pháp luật; hủy GCNQSDĐ số CA 887499 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 17-3-2016 đối với thửa đất số 12, tờ bản đồ số 08, diện tích 4900m mang tên ông Trịnh Đình T và bà Đỗ Thị L1; buộc Ủy ban nhân dân huyện Đ thực hiện nhiệm vụ, công vụ về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với những người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên toà, ý kiến của Kiểm sát viên và các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tổ tụng:

[1.1]. Về thời hiệu khởi kiện: Ngày 20-02-2024, sau khi biết được GCNQSDĐ số CA 887499 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 17-3-2016 đối với thửa đất số 12, tờ bản đồ số 08, diện tích 4900m² mang tên ông Trịnh Đình T và bà

Đỗ Thị L1 không đúng vị trí và hình dạng thửa đất, ông T đã làm đơn đề nghị UBND xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông hủy GCNQSDĐ CA 887499. Ngày 09-9-2024, ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết là trong thời hiệu khởi kiện quy định tại điểm a khoản 2 Điều 116 Luật Tố tụng hành chính.

[1.2]. Về thẩm quyền giải quyết: Căn cứ khoản 3 Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính, vụ án do Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông giải quyết.

2. Về nội dung:

[2.1]. Tại Biên bản về việc tự nguyện trả lại GCNQSDĐ và hủy GCNQSDĐ do cấp sai vị trí của UBND xã Đ, huyện Đ, căn cứ kết quả kiểm tra, xác minh thu thập hồ sơ, kết quả thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông, ghi nhận: Gia đình ông Trịnh Đình T và bà Đỗ Thị L1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trần Ngọc K1 và bà Trịnh Thị C đối với thửa đất số 12, tờ bản đồ số 08, diện tích 4900m² tại thôn A, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, hai bên đã thực hiện xong thủ tục chuyển nhượng, ông Trịnh Đình T và bà Đỗ Thị L1 đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp GCNQSDĐ số CA 887499 ngày 17-3-2016. Sau khi nhận chuyển nhượng gia đình ông T, bà L1, sử dụng đất ổn định, ranh giới rõ ràng, không tranh chấp với các hộ liền kề.

[2.2]. Biên bản xác minh ngày 20-12-2024 tại UBND xã Đ, huyện Đ thể hiện: Thửa đất số 12, tờ bản đồ số 08, diện tích 4900m² (nay là thửa đất số 63, tờ bản đồ số 56, được nghiệm thu năm 2017) hiện nay do ông Nguyễn Văn B đang quản lý, sử dụng. Thực tế gia đình ông Trịnh Đình T và bà Đỗ Thị L1 đang quản lý, sử dụng thửa đất số 139, tờ bản đồ 56 (đo đạc, nghiệm thu năm 2017), diện tích 10.110,2m². Hai thửa đất nêu trên đều được các gia đình sử dụng ổn định, UBND xã Đ chưa tiếp nhận thông tin nào về việc tranh chấp.

[2.3]. Căn cứ quy định tại Điều 13 của Nghị định số 30/HĐBT ngày 23-3-1989 quy định việc cấp GCNQSDĐ phải dựa trên cơ sở bản đồ địa chính, đảm bảo tính chính xác về vị trí, ranh giới và diện tích đang sử dụng. Như vậy, việc UBND huyện Đ cấp GCNQSDĐ số B908972 cấp ngày 15-10-1993 cho bà Trịnh Thị C đối với thửa đất số 12, tờ bản đồ số 08, diện tích 4900m² không đúng vị trí và hình dạng thửa đất là vi phạm các quy định về quản lý và sử dụng đất đai. Tuy nhiên, ngày 27-11-2015, ông K1, bà C chuyển nhượng QSDĐ thửa đất số 12, tờ bản đồ 08 cho ông Trịnh Đình T và bà Đỗ Thị L1, sau đó ông T và bà L1 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp GCNQSDĐ số CA 887499 ngày 17-3-2016. Theo quy định tại khoản 1 Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2005, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông K1, bà C với hộ ông T, bà L1 đã bị vô hiệu tại thời điểm giao kết do bị nhầm lẫn và sự nhầm lẫn là vô ý, người sử dụng đất và Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có lỗi. Do vậy, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện ông Trịnh Đình T, đồng thời căn cứ điểm b khoản 2 Điều 193 của Luật Tố tụng hành chính, buộc UBND huyện Đ thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định của pháp luật.

[3]. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên người bị kiện Ủy ban nhân dân huyện Đ và Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ phải chịu án phí hành chính sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

1. Căn cứ khoản 1 Điều 30; khoản 3 Điều 32; điểm a khoản 2 Điều 116; khoản 2 Điều 173, điểm b khoản 2 Điều 193 của Luật Tổ tụng hành chính. Áp dụng khoản 4 Điều 152 của Luật Đất đai năm 2024, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trịnh Đình T.

1.1. Hành vi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B90897 ngày 15-10-1993 của Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Đắk Nông cho bà Trịnh Thị C không đúng quy định của pháp luật.

1.2. Hủy GCNQSDĐ số CA 887499 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 17-3-2016 đối với thửa đất số 12, tờ bản đồ số 08, diện tích 4900m² mang tên ông Trịnh Đình T và bà Đỗ Thị L1.

1.3. Buộc Ủy ban nhân dân huyện Đ thực hiện nhiệm vụ, công vụ về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với những người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí sơ thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 348 của Luật Tổ tụng hành chính; khoản 2 Điều 32 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án:

2.1. Ủy ban nhân dân huyện Đ và Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ (nay là Sở N) mỗi người phải chịu 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*) án phí hành chính sơ thẩm.

2.2. Trả lại ông Trịnh Đình T 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*) tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai số: 000220 ngày 24-09-2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Nông.

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày giao bản án hoặc niêm yết bản án đúng quy định pháp luật.

Nơi nhận:

- TANDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- UBND tỉnh Đắk Nông;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- Cục THADS tỉnh Đắk Nông;
- Các đương sự;
- Lưu: Tổ HCTP; Hồ sơ vụ án.

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

K'Tiêng

