

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 14/2025/HC-ST

Ngày: 26-6-2025

Về việc “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 BẾN TRE

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thu Trang

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Thanh Tiến

Bà Dương Thị Hồng Thùy

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Triệu Anh Thư - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thúy Kiều - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử sơ thẩm công khai vụ án đã thụ lý số 13/2025/TLST-HC ngày 14 tháng 3 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 sơ thẩm số 2003/2025/QĐXXST-HC ngày 09 tháng 6 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện:

Ông Phan Thanh P, sinh năm 1972;

Địa chỉ: Số C, xã S, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện: Ông Phạm Kim C, sinh năm 1972 (có đơn xin giải quyết vắng mặt).

Địa chỉ: ấp P, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

2. Người bị kiện:

Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh B (trước đây là Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đoàn Văn Đ - Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh B (có văn bản đề nghị giải quyết vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người bị kiện: Ông Trần Văn M - Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M (có đơn xin vắng mặt).

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

Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1968 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, biên bản đối thoại và tại phiên tòa, người khởi kiện ông Phan Thanh P và người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện là ông Phạm Kim C trình bày:

Thửa đất số 392, tờ bản đồ số 21, diện tích 2.962,9 m² (trong đó có 230 m² đất ở nông thôn và 2.732,9 m² đất trồng cây lâu năm), tọa lạc ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn N là anh ruột của ông Nguyễn Văn D. Vào năm 2019, ông N chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 392, tờ bản đồ số 21 cho ông Cao Minh T và ông T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 300117, sổ vào sổ cấp GCN CS05430 ngày 09/4/2019.

Cũng trong năm 2019, ông Cao Minh T chuyển nhượng toàn bộ thửa đất nêu trên cho Phan Thanh P và ông P được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 389152, sổ vào sổ cấp GCN CS05938 ngày 23/10/2019.

Tuy nhiên, tại biên bản xác minh hồ sơ địa chính ngày 20/01/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M xác định trong diện tích 2.962,9 m² thửa 392 của ông P khi đo Vlap đã đo nhập với thửa đất số 2040, tờ bản đồ số 3, diện tích 950 m² đất trồng cây lâu năm của ông Nguyễn Văn D sử dụng và ông D cũng đã được Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) huyện M (nay là huyện M) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 195871, số vào sổ cấp GCN H00007 ngày 13/01/2005.

Như vậy, khi đo V đã đo nhập thửa đất 2040, tờ bản đồ số 3 của ông Nguyễn Văn D vào thửa đất 329, tờ bản đồ số 21 của ông Nguyễn Văn N và khi cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N không phát hiện và cũng không thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 195871, số vào sổ cấp GCN H00007 ngày 13/01/2005 đã cấp cho ông Nguyễn Văn D.

Do đó, hiện tại trên cùng một diện tích đất 950 m² nhưng UBND huyện M lại cấp cho ông Nguyễn Văn D tại thửa 2040, tờ bản đồ số 3 và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Phan Thanh P tại thửa 392, tờ bản đồ số 01.

Do đó, ông P yêu cầu Tòa án giải quyết:

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CS389152, số vào sổ cấp GCN CS05938 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 23/10/2019 cho ông Phan Thanh P thửa đất số 392, tờ bản đồ số 21, diện tích 2.962,9 m² tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Người bị kiện là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh B có văn bản đề nghị giải quyết vắng mặt. Tại Văn bản số 943/SNNMT-VPĐK ngày 02/4/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh B có ý kiến như sau:

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CS389152, số vào sổ cấp GCN CS05938 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 23/10/2019 cho ông Phan Thanh P thửa đất số 392, tờ bản đồ số 21, diện tích 2.962,9 m² tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre dựa trên cơ sở:

- Về quy định: Căn cứ Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

- Về quy trình: Thực hiện theo thủ tục: Đăng ký biến động quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trong các trường hợp 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; tăng thêm diện tích do nhận chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất đã có Giấy chứng nhận thuộc Quyết định số 1718/Q-UBND ngày 13 tháng 8 năm 2019 của UBND tỉnh B về việc công bố 01 thủ tục hành chính ban hành mới, 30 thủ tục hành chính thay thế và 4 thủ tục hành chính bãi bỏ trong lĩnh vực đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết của Sở T.

- Về giấy tờ hợp pháp:

+ Giấy chứng nhận được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Cao Minh T, có số phát hành CR 300117, số vào sổ cấp GCN: CS05430, ký ngày 09 tháng 4 năm 2019.

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 2182, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng C2 chứng nhận ngày 25 tháng 9 năm 2019.

+ Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất ngày 01 tháng 10 năm 2019.

Ngày 13 tháng 01 năm 2005, UBND huyện M Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất số 2040, tờ bản đồ số 3, ấp T, xã T, huyện M có số phát hành AB 195871, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00007 cho ông Nguyễn Văn D do nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị C1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 2233CN được UBND huyện M xác nhận ngày 27 tháng 9 năm 2004.

Ngày 11 tháng 3 năm 2019, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp Giấy chứng nhận thửa đất số 392, tờ bản đồ số 21 (theo Bản đồ cũ là phần còn lại của thửa đất số 540, 541, tờ bản đồ số 3), xã T, huyện M, có số phát hành CQ 449398, số vào sổ cấp GCN: CS05318 cho ông Nguyễn Văn N do nhận thừa kế từ hộ bà Nguyễn Thị C1 theo Văn bản phân chia tài sản thừa kế ngày 11

tháng 9 năm 2018 được UBND xã T chứng thực số 457 quyền số 01/2018-SCT/HĐ,GD ngày 13 tháng 9 năm 2018.

Ngày 09 tháng 4 năm 2019, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận thửa đất số 392, tờ bản đồ số 21, xã T, huyện M, có số phát hành CR 300117, số vào sổ cấp GCN: CS05430 cho ông Cao Minh T do nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn N, cùng vợ là bà Võ Thị H theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C2, quyền 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25 tháng 3 năm 2019.

Ngày 23 tháng 10 năm 2019, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận thửa đất số 392, tờ bản đồ số 21, xã T, huyện M có số phát hành CS 389152, số vào sổ cấp GCN: CS05938 cho ông Phan Thanh P do nhận chuyển nhượng từ ông Cao Minh T theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C2, quyền 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25 tháng 9 năm 2019.

Tuy nhiên, qua kiểm tra thực tế và đối chiếu hồ sơ địa chính thửa đất số 392, tờ bản đồ số 21 đã đo nhập phần diện tích 950m² thuộc thửa 2040, tờ bản đồ số 3 (bản đồ cũ) của ông Nguyễn Văn D dẫn đến Giấy chứng nhận cấp cho ông Nguyễn Văn N có số phát hành CQ 449398, số vào sổ cấp GCN: CS05318 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B, ký ngày 11 tháng 3 năm 2019 là không đủ điều kiện được cấp.

Do đó, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận có số phát hành CR 300117, số vào sổ cấp GCN: CS05430 cho ông Cao Minh T và Giấy chứng nhận có số phát hành CS 389152, số vào sổ cấp GCN: CS05938 cho ông Phan Thanh P cũng không đủ điều kiện được cấp.

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

“Điều 152. Đình chính, thu hồi, hủy giấy chứng nhận đã cấp

2. Nhà nước thu hồi giấy chứng nhận đã cấp trong các trường hợp sau đây:

d) Giấy chứng nhận đã cấp 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;

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”.

Từ những cơ sở trên, Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh B kiến nghị hủy Giấy chứng nhận có số phát hành CS 389152, số vào sổ cấp GCN: CS05938 đã cấp cho ông Phan Thanh P, thửa đất số 392, tờ bản đồ số 21, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre theo quy định.

Tại biên bản đối thoại ngày 09/6/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn D trình bày:

Hiện nay, trên cùng một diện tích đất 950 m² nhưng UBND huyện M lại cấp cho ông tại thửa 2040, tờ bản đồ số 3 và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Phan Thanh P tại thửa 392, tờ bản đồ số 01.

Do đó, ông đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông P, đồng ý hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CS389152, số vào sổ cấp GCN CS05938 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 23/10/2019 cho ông Phan Thanh P thửa đất số 392, tờ bản đồ số 21, diện tích 2.962,9 m² tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tổ tụng: Trong quá trình thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Những người tham gia tố tụng tại phiên tòa đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ điểm b, khoản 2, Điều 193 Luật Tố tụng hành chính, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Thanh P.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử sơ thẩm vụ án hành chính xét thấy:

[1] Về tố tụng: Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện ông Phan Thanh P là ông Phạm Kim C, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn D có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; người bị kiện là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh B có văn bản đề nghị giải quyết vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 158 Luật Tố tụng hành chính, Tòa án xét xử vắng mặt đối với người khởi kiện, người bị kiện và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Thời hiệu khởi kiện: Ngày 11/3/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn N thửa đất 392, tờ bản đồ 21, diện tích 2.962,9m² do nhận thừa kế từ bà Nguyễn Thị C1. Ngày 25/3/2019, ông Nguyễn Văn N và vợ là bà Võ Thị H chuyển nhượng thửa đất 392 nói trên cho ông Cao Minh T và ông T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 09/4/2019. Ngày 25/9/2019, ông Cao Minh T chuyển nhượng cho ông Phan Thanh P thửa đất 392 và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phan Thanh P vào ngày 23/10/2019.

Năm 2023, khi tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn D với ông Nguyễn Văn T1 Em tại thửa 2040, tờ bản đồ 03 diện tích 950m². Qua thẩm tra hồ sơ, Chi nhánh Văn phòng Đ (Chi nhánh V1.ĐKĐĐ) huyện Mỏ Cày B phát hiện thửa 2040 đã được đo chính quy thành một phần thửa 392, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phan Thanh P nên ban hành Thông báo số 106/TB-CNMCB và trả lại hồ sơ cho ông Nguyễn Văn T1 Em. Sau khi biết sự việc trên, thì ông Phan Thanh P khởi kiện tại Tòa án vào năm 2024 (BL05).

Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 116 Luật Tố tụng hành chính năm 2015, ông P khởi kiện vẫn còn thời hiệu.

[3] Về thẩm quyền giải quyết:

Ông Phan Thanh P nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CS389152, sổ vào sổ cấp GCN CS05938 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 23/10/2023 cho ông Phan Thanh P thửa đất số 392, tờ bản đồ số 21, diện tích 2.962,9 m² tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre. Căn cứ các điều 30, 32 Luật Tổ tụng hành chính, Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre thụ lý, giải quyết vụ án hành chính là đúng thẩm quyền.

[4] Về tính hợp pháp và căn cứ của quyết định hành chính:

[4.1] Về thẩm quyền ban hành:

Phần đất thuộc thửa đất 392, tờ bản đồ 21, diện tích 2.962,9m² có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn N nhận thừa kế từ bà Nguyễn Thị C1. Ngày 25/3/2019, ông Nguyễn Văn N và vợ là bà Võ Thị H chuyển nhượng thửa đất 392 nói trên cho ông Cao Minh T và ông T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 09/4/2019. Ngày 25/9/2019, ông Cao Minh T chuyển nhượng cho ông Phan Thanh P thửa đất 392 và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phan Thanh P vào ngày 23/10/2019.

Xét thấy, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 392 cho ông N, ông T và ông P vào năm 2019 trên cơ sở thủ tục chuyển quyền sử dụng đất (nhận thừa kế và chuyển nhượng) là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 1 Điều 105 Luật Đất đai 2013 và Điều 37 Nghị định 43/2014/NĐ-CP Chính phủ.

[4.2] Xét trình tự thủ tục và nội dung của Quyết định hành chính bị khởi kiện.

Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông P được Sở T cấp vào năm 2019 trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Năm 2023, khi tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn D với ông Nguyễn Văn T1 Em tại thửa 2024, tờ bản đồ 03 diện tích 950 m². Qua thẩm tra hồ sơ, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M phát hiện thửa 2040

đã được đo đạc chính quy thành một phần thửa 392, được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phan Thanh P.

Tại văn bản số 943/SNNMT- VPĐK ngày 02/4/2025, Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh B xác định: *“Qua kiểm tra thực tế và đối chiếu hồ sơ địa chính thửa đất số 392, tờ bản đồ 21 đã đo nhập phần diện tích 950m² thuộc thửa 2040, tờ bản đồ 03 (bản đồ cũ) của ông Nguyễn Văn D dẫn đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn N không đủ điều kiện cấp. Do đó, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Cao Minh T và giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông Phan Thanh P cũng không đủ điều kiện được cấp.*

Căn cứ điểm d khoản 2 và khoản 4 Điều 152 Luật Đất đai năm 2024: Kiến nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phan Thanh P thửa đất 392, tờ bản đồ 21, số phát hành CS 389152 , số vào sổ CS05938 tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M theo quy định” (BL44)

Tại Bản tự khai ngày 09/6/2025, ông Nguyễn Văn D cũng thừa nhận cùng một diện tích 950 m² nhưng Sở T cấp trùng cho ông tại thửa 2040 và cấp cho ông Phan Thanh P tại thửa 392, đồng thời ông D cũng đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Phan Thanh P (BL95).

Xét thấy, theo quy định tại Điều 15 Luật Đất đai năm 2024 về *“Đính chính, thu hồi, hủy giấy chứng nhận đã cấp*

“2. Nhà nước thu hồi giấy chứng nhận đã cấp trong các trường hợp sau đây:

a) Nhà nước thu hồi toàn bộ diện tích đất ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã cấp;

...

d) Giấy chứng nhận đã cấp 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;

...

5. Việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã cấp không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này chỉ được thực hiện khi có bản án hoặc quyết định của Tòa án đã được thi hành hoặc văn bản kiến nghị của cơ quan thi hành án về việc thi hành bản án, quyết định theo quy định của pháp luật, trong đó có nội dung yêu cầu thu hồi giấy chứng nhận đã cấp.

6. Trường hợp thu hồi giấy chứng nhận đã cấp theo quy định tại khoản 2 và khoản 5 Điều này mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không giao nộp giấy chứng nhận đã cấp thì 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 quyết định hủy giấy chứng nhận đã cấp...”.

Ngoài ra, tại Điều 46 Nghị định 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 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 cũng quy định:

“8. Trường hợp thu hồi Giấy chứng nhận quy định tại khoản 2 và khoản 5 Điều 152 của Luật Đất đai mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không nộp Giấy chứng nhận thì việc hủy Giấy chứng nhận được thực hiện như sau:

a) Đối với Giấy chứng nhận đã cấp lần đầu thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình cơ quan có thẩm quyền quy định tại khoản 1 Điều 136 của Luật Đất đai quyết định hủy Giấy chứng nhận đã cấp;

b) Đối với Giấy chứng nhận đã cấp khi thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất thì Văn phòng đăng ký đất đai quyết định hủy Giấy chứng nhận đã cấp;

c) Trường hợp quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 152 của Luật Đất đai thì thực hiện theo quy định tại điểm d khoản này;

d) Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; lập danh sách Giấy chứng nhận đã bị hủy gửi cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh, Bộ T2 để thông báo công khai trên trang thông tin điện tử.”

Trong trường hợp này, do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông P được Sở T cấp vào năm 2019 thông qua thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông P sẽ thực hiện theo Điều 152 Luật Đất đai năm 2024 và Điều 46 Nghị định 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ (khi có bản án, quyết định của Tòa án...). Do đó, ông P khởi kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở T cấp cho ông tại thửa 392, tọa lạc tại xã T, huyện M là có cơ sở chấp nhận.

[4.3] Xét quyết định hành chính có liên quan là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn N và ông Cao Minh T.

Như đã phân tích trên thì tại Văn bản số 943/SNNMT- VPĐK ngày 02/4/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh B xác định: “...việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn N không đủ điều kiện cấp. Do đó, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Cao Minh T và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phan Thanh P cũng không đủ điều kiện được cấp.”

Quá trình thực hiện thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Sở T đã thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn N (BL69) và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Cao Minh T (BL77) nên không cần xem xét đến.

Từ những phân tích trên, xét thấy ông P khởi kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phan Thanh P thửa đất 392, tờ bản đồ

21, số phát hành CS 389152 , số vào sổ CS05938 tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M là có cơ sở chấp nhận.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Về án phí hành chính sơ thẩm: Ông Phan Thanh P không phải chịu án phí, hoàn lại tạm ứng án phí cho ông P.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 158, điểm b khoản 2 Điều 193; Khoản 1 Điều 348 Luật Tổ tụng hành chính;

Căn cứ Luật Đất đai năm 2024; Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 yêu cầu khởi kiện của ông Phan Thanh P.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CS389152, số vào sổ cấp GCN CS05938 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 23/10/2019 cho ông Phan Thanh P thửa đất số 392, tờ bản đồ số 21, diện tích 2.962,9 m² tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

2. Án phí hành chính sơ thẩm: Ông Phan Thanh P không phải chịu án phí. H1 lại cho ông P số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0007982 ngày 13 tháng 3 năm 2025 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bến Tre.

Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án. Riêng các

đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- Cục THADS tỉnh Bến Tre;
- Phòng Thanh tra, Kiểm tra và Thi hành án TAND tỉnh;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

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

Phạm Thị Thu Trang