

Bản án số: 01/2026/HC-ST

Ngày: 29-5-2026.

“Khiếu kiện quyết định hành chính
trong lĩnh vực quản lý nhà nước về đất
đai (hủy giấy chứng nhận quyền sử
dụng đất)”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 14 – VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Linh;

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Hoàng Sĩ Thạo;
- Ông Nguyễn Trường Sinh.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Liêng Thị Kim Ngân, là Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 14 – Vĩnh Long.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 14 – Vĩnh Long tham gia phiên tòa:** Ông Trương Thanh Hà, Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 14 – Vĩnh Long tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số: 03/2026/TLST-HC ngày 06 tháng 3 năm 2026 về việc “*Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý nhà nước về đất đai (hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất)*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 123/2026/QĐXXST-HC ngày 11 tháng 5 năm 2026, giữa các đương sự:

Người khởi kiện: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1948. Địa chỉ: Ấp Đ, xã H, tỉnh V; Có mặt.

Người bị kiện: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường A. Địa chỉ: Khóm 1, phường D, tỉnh V; Vắng mặt có đơn xin vắng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Thái Thị Cúc H, sinh năm 1953. Địa chỉ: Ấp Đ, xã H, tỉnh V; Có mặt.

- Bà Trần Thị Ti P, sinh năm 1968. Địa chỉ: Khóm C, phường D, tỉnh V; Có mặt.

- Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1967. Địa chỉ: Khóm C, phường D, tỉnh V; Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 06/02/2026 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người khởi kiện ông Nguyễn Văn C trình bày:

Hiện tại ông C đang quản lý, sử dụng thửa đất số 571, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại Khóm C, phường D, tỉnh V. Nguồn gốc thửa đất nêu trên do ông nhận chuyển nhượng của ông Lý Hùng B vào năm 2013 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 109, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.150m². Sau khi nhận chuyển nhượng, ông sử dụng đất ổn định, liên tục, công khai trên thực địa cho đến nay, giáp với đất của ông C là đất của bà Trần Thị Ti P, hai bên sử dụng đất ổn định không có tranh chấp gì. Tuy nhiên, qua kiểm tra hồ sơ địa chính và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông phát hiện vị trí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông và bà Trần Thị Ti P là không đúng, cụ thể: Thửa đất mà vợ chồng ông đang sử dụng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa số 571, tờ bản đồ số 02, do bà Trần Thị Ti P đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với phần đất mà bà Trần Thị Ti P và ông Nguyễn Văn S đang quản lý, sử dụng thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 109, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.150m² do ông Nguyễn Văn C và bà Thái Thị Cúc H đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Như vậy, có căn cứ xác định rằng Nhà nước đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng vị trí thửa đất trên thực địa, cụ thể là cấp nhầm giữa thửa đất số 571 và thửa đất số 109, làm ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông. Vì vậy, ông Nguyễn Văn C yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Văn C và bà Thái Thị Cúc H đối với thửa đất số 109, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.150m² tọa lạc tại Khóm C, phường D, tỉnh V và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Trần Thị Ti P đối với thửa đất số 571, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.150m², tọa lạc tại Khóm C, phường D, tỉnh V, để ông đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp lại giấy chứng nhận cho đúng vị trí.

Người bị kiện Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường A vắng mặt nên không có ý kiến trình bày.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thái Thị Cúc H trình bày:

Bà thống nhất với yêu cầu của ông Nguyễn Văn C là yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Văn C và bà Thái Thị Cúc H đối với thửa đất số 109, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.150m² tọa lạc tại Khóm C, phường D, tỉnh V và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Trần Thị Ti P đối với thửa đất số 571, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.150m², tọa lạc tại Khóm C, phường D, tỉnh V.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Ti P trình bày:

Bà P và ông Nguyễn Văn S đang quản lý sử dụng phần diện tích 1.150m², tọa lạc tại Khóm C, phường D, tỉnh V được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa 571, tờ bản đồ số 02 do bà Trần Thị Ti P đứng tên. Nguồn gốc đất do nhận chuyển nhượng từ ông Dương Văn R. Sau khi chuyển nhượng cho đến nay, vợ chồng Bà P sử dụng ổn định, không tranh chấp với ai. Cho đến tháng 10/2025 Bà P được ông Nguyễn Văn C thông báo là đất cấp sai vị trí, tức phần đất mà vợ chồng Bà P đang quản lý sử dụng là thuộc thửa 109 và quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Văn C và bà Thái Thị Cúc H, còn thửa 571 mà Bà P được cấp quyền sử dụng thì thực tế do ông C và bà H đang quản lý sử dụng. Nếu trường hợp quyền sử dụng đất cấp sai vị trí thì bà yêu cầu cấp đổi lại quyền sử dụng đất cho đúng vị trí, còn đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Bà P không đồng ý. Vì đất này Bà P sử dụng ổn định, chỉ có sai về vị trí cấp đất nên Bà P đề nghị cấp đổi lại cho đúng vị trí.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn S trình bày:

Trường hợp đã cấp sai vị trí đất thì ông yêu cầu cơ quan nhà nước cấp đổi lại quyền sử dụng đất cho đúng vị trí, còn yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa 571 và thửa 109 thì ông không đồng ý vì nếu hủy thì vợ chồng ông phải làm thủ tục cấp lại quyền sử dụng đất sẽ tốn kém chi phí nên ông không đồng ý hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa:

Người khởi kiện ông Nguyễn Văn C vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện là yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Văn C và bà Thái Thị Cúc H đối với thửa đất số 109, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.150m² tọa lạc tại Khóm C, phường D, tỉnh V và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Trần Thị Ti P đối với thửa đất số 571, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.150m², tọa lạc tại Khóm C, phường D, tỉnh V.

Người bị kiện Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường A có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thái Thị Cúc H, bà Trần Thị Ti P và ông Nguyễn Văn S đều thống nhất với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Văn C và bà Thái Thị Cúc H đối với thửa đất số 109, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.150m² tọa lạc tại Khóm C, phường D, tỉnh V và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Trần Thị Ti P đối với thửa đất số 571, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.150m², tọa lạc tại Khóm C, phường D, tỉnh V.

Vị đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa và phát biểu ý kiến:

- *Về thủ tục tố tụng*: Thủ tục thụ lý hồ sơ, xác định quan hệ pháp luật, thành phần tham gia phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, thành phần Hội đồng xét xử đều đúng quy định pháp luật. Các văn bản tố tụng từ khi khởi kiện đến khi Quyết định đưa vụ án ra xét xử đều tổng đạt cho các đương sự đầy đủ đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã tiến hành đúng trình tự thủ tục theo quy định của Luật Tố tụng hành chính.

Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án xác định Ủy ban nhân dân phường A là người bị kiện là chưa đúng. Theo Công văn 285/TANDTC-PC ngày 31/7/2025 của Tòa án nhân dân tối cao xác định người bị kiện là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường A. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử xác định lại tư cách người tham gia tố tụng

- *Về giải quyết vụ án*:

Nhận thấy, thửa số 109, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại Khóm C, phường D, tỉnh V do bà Trần Thị Ti P và ông Nguyễn Văn S đang quản lý, nhưng quyền sử dụng đất do ông Nguyễn Văn C và bà Thái Thị Cúc H đứng tên. Thửa 109 giáp với thửa 571, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại Khóm C, phường D, tỉnh V do ông Nguyễn Văn C và bà Thái Thị Cúc H quản lý, sử dụng nhưng quyền sử dụng đất do bà Trần Thị Ti P đứng tên. Ranh giới sử dụng ổn định, rõ ràng, không xảy ra tranh chấp với ai. Vì vậy, có căn cứ xác định thửa 109 và thửa 571 cấp sai vị trí sử dụng nên yêu cầu khởi kiện về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 109 và 571 nêu trên của ông Nguyễn Văn C là có cơ sở chấp nhận.

+ Về án phí, chi phí tố tụng: Đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về đối tượng khởi kiện, thời hiệu khởi kiện và thẩm quyền giải quyết: Ngày 15/10/2025, ông Nguyễn Văn C được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực 16 thông báo bằng Văn bản số 560/CNKV16-KT về việc hồ sơ không thực hiện được việc cấp đổi với lý do khi khảo sát hiện trạng đất của ông Nguyễn Văn C sai vị trí thửa đất khảo sát so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp, hiện trạng thửa đất ông đang sử dụng thuộc thửa 571, tờ bản đồ số 2 (nhằm thửa 11, tờ bản đồ số 121 theo tư liệu đo đạc năm 2025). Lúc này ông C mới biết được thửa đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông không đúng với thực tế đang sử dụng mà thửa đất trong sổ của ông thực tế do bà Trần Thị Ti P và ông Nguyễn Văn S đang sử dụng, còn thửa đất trong sổ của bà Trần Thị Ti P do vợ chồng ông C đang quản lý, sử dụng. Vì vậy, ông Nguyễn Văn C khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Văn C và bà Thái Thị Cúc H đối với thửa đất số 109, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.150m² tọa lạc tại Khóm C, phường D, tỉnh V và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Trần Thị Ti P đối với

thửa đất số 571, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.150m², tọa lạc tại Khóm C, phường D, tỉnh V để được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng với hiện trạng đang sử dụng. Căn cứ khoản 2 Điều 3, Điều 30, Điều 31 của Luật tổ tụng hành chính năm 2015 sửa đổi, bổ sung năm 2025, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật là “Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý nhà nước về đất đai (hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất)” và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 14 – Vĩnh Long là đúng pháp luật. Căn cứ khoản 2 Điều 116 của Luật tổ tụng hành chính năm 2015 sửa đổi, bổ sung năm 2025 yêu cầu khởi kiện còn trong thời hiệu giải quyết.

[2]. Về thủ tục tố tụng: Theo đơn khởi kiện ngày 06/02/2026 ông Nguyễn Văn C, Thông báo về việc thụ lý vụ án đã xác định người bị kiện là Ủy ban nhân dân phường A, tỉnh Vĩnh Long (người đại diện theo pháp luật là ông Nguyễn Văn Lánh – Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường A). Tuy nhiên, căn cứ vào Công văn 285/TANDTC-PC ngày 31/7/2025 của Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn về kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân cấp huyện trong vụ án dân sự, hành chính có liên quan đến yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì kể từ ngày 01/7/2025, Tòa án xác định người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân cấp huyện là Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã có thẩm quyền. Vì vậy, Hội đồng xét xử xác định lại người bị kiện trong vụ án là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường A.

Tại phiên tòa, người bị kiện Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường A có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Vì vậy, căn cứ khoản 1 Điều 158 của Luật tổ tụng hành chính năm 2015 sửa đổi, bổ sung năm 2025 để tiến hành xét xử theo thủ tục chung.

[3]. Về nội dung vụ án: Xét yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện, ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đối chiếu với các tài liệu chứng cứ đã thu thập, thể hiện:

[3.1]. Qua kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ về hiện trạng sử dụng đất thể hiện:

Thửa số 109, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại Khóm C, phường D, tỉnh V do bà Trần Thị Ti P và ông Nguyễn Văn S đang quản lý, sử dụng trên đất có nhà cửa, công trình kiến trúc và cây trồng của Bà P và ông S, nhưng quyền sử dụng đất do ông Nguyễn Văn C và bà Thái Thị Cúc H đứng tên, hướng Bắc thửa 109 giáp với thửa 571, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại Khóm C, phường D, tỉnh V do ông Nguyễn Văn C và bà Thái Thị Cúc H quản lý, sử dụng nhưng quyền sử dụng đất do bà Trần Thị Ti P đứng tên. Ranh giới sử dụng ổn định, rõ ràng, không xảy ra tranh chấp với ai. Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ phù hợp với lời khai của người khởi kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

[3.2] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử đã có đủ cơ sở xác định việc Ủy ban nhân dân huyện Duyên Hải cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Nguyễn Văn C và bà Thái Thị Cúc H tại thửa 109, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại Khóm C, phường D, tỉnh V và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nay đã đăng ký biến động tại trang tư cho bà Trần Thị Ti P tại thửa 571, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại Khóm C, phường D, tỉnh V không đúng vị trí sử dụng. Tuy nhiên, các thửa đất nêu trên đã được chuyển nhượng qua các chủ sử dụng khác nhau, nên việc thu hồi hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại khoản 4, Điều 152 Luật đất đai sửa đổi, bổ sung năm 2024. Do vậy, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH003283 do Ủy ban nhân dân huyện Duyên Hải cấp cho ông Nguyễn Văn C và bà Thái Thị Cúc H ngày 02/12/2013 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK533684 do Ủy ban nhân dân huyện Duyên Hải cấp cho ông Dương Văn R ngày 03/12/2007, đăng ký biến động tại trang tư cho bà Trần Thị Ti P ngày 11/3/2015 để cấp lại đúng thực trạng sử dụng.

[4]. Về chi phí tố tụng: Quá trình thu thập chứng cứ, ông Nguyễn Văn C yêu cầu xem xét, thẩm định tại chỗ; ông C đã nộp tạm ứng chi phí số tiền 400.000 (Bốn trăm nghìn) đồng. Tại phiên tòa, ông C tự nguyện chịu toàn bộ chi phí này và đã được quyết toán xong.

[5]. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của ông C được chấp nhận nên người bị kiện Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường A phải chịu án phí hành chính sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 3, Điều 29, Điều 30, Điều 31, Điều 116, khoản 1 Điều 158, Điều 206 của Luật tố tụng hành chính năm 2015 sửa đổi, bổ sung năm 2025; Khoản 4, Điều 152 Luật đất đai sửa đổi, bổ sung năm 2024; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, quy định về án phí lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C về “Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý nhà nước về đất đai (yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất)”.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH003283 do Ủy ban nhân dân huyện Duyên Hải (nay là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường A) cấp cho ông Nguyễn Văn C và bà Thái Thị Cúc H ngày 02/12/2013 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

AK533684 do Ủy ban nhân dân huyện Duyên Hải (nay là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường A) cấp cho ông Dương Văn R ngày 03/12/2007, đăng ký biến động tại trang tư cho bà Trần Thị Ti P ngày 11/3/2015.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật ông Nguyễn Văn C và bà Thái Thị Cúc H, bà Trần Thị Ti P liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền kê khai đăng ký để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng hiện trạng sử dụng theo quy định pháp luật về đất đai.

2. Về chi phí tố tụng: Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn C tự nguyện chịu chi phí thẩm định với số tiền 400.000 (*Bốn trăm nghìn*) đồng và đã quyết toán xong.

3. Về án phí: Buộc người bị kiện Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường A phải chịu 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng án phí hành chính sơ thẩm;

Ông Nguyễn Văn C không phải chịu án phí và được miễn nộp tạm ứng án phí nên không xử lý về tiền tạm ứng án phí.

4. Về quyền kháng cáo: Người khởi kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người bị kiện vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- VKSND khu vực 14 – Vĩnh Long;
- PTHADS khu vực 14 – Vĩnh Long;
- Chi nhánh VPĐKĐĐ khu vực 16;
- UBND phường Duyên Hải;
- Dương sự;
- Lưu: hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Mỹ Linh