

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 20/2026/HC-ST

Ngày: 21/4/2026

“Khởi kiện yêu cầu hủy Giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Trí

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Chi

Bà Hồ Thị Sự

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Tín - Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:

Bà Đặng Thị Thanh Tâm - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 1-Đồng nai, xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính sơ thẩm thụ lý số: 119/2021/TLST-HC ngày 27 tháng 12 năm 2021 về việc “Khởi kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 06/2026/QĐXXST-HC ngày 15/01/2026; Thông báo số 93/2026/TB-TA ngày 2/2/2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 12/2026/QĐST-HC ngày 02 tháng 3 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 23/2026/QĐST-HC ngày 31 tháng 3 năm 2026 giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1954, địa chỉ: Tổ A, ấp A, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Nai (nay là xã A, tỉnh Đồng Nai).

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện: Bà Sơn Kim S, sinh năm 1947, địa chỉ: F, tổ D, ấp I, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Nai (nay là xã A, tỉnh Đồng Nai); (Giấy ủy quyền ngày 28/8/2020). Có đơn xin vắng mặt.

- Người bị kiện: Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã A, tỉnh Đồng Nai; Đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Công M - Chức vụ: Phó Chủ tịch UBND xã A (theo Giấy uỷ quyền số 07/UQ-UBND ngày 04/9/2025). Có đơn xin vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Đoàn Văn L, sinh năm 1970; Vắng mặt

2. Bà Mai Ánh N, sinh năm 1968; Vắng mặt

Cùng địa chỉ: 509/14/1, 10A, 1, xã T, huyện L, Đồng Nai (nay là xã A, tỉnh Đồng Nai).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Người khởi kiện, bà Nguyễn Thị T do bà Sơn Kim S đại diện trình bày:

Ngày 25/12/2007, bà Nguyễn Thị T có nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất của ông Huỳnh Văn S1, được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số X-303351, cấp ngày 13/10/2003 gồm 02 thửa: Thửa 402, tờ bản đồ 02 (tài liệu cũ), diện tích 4050m², loại đất ONT + CLN và Thửa 403, tờ bản đồ 02 (tài liệu cũ), diện tích 320m², loại đất NTS tại Ủy ban nhân dân xã T, lập hợp đồng ngày 31/12/2007. Sau khi nhận, bà T quản lý và sử dụng cho đến nay không có tranh chấp. Bà T chưa làm thủ tục cấp đổi do không am hiểu pháp luật.

Đến năm 2020, khi làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X-303351 thì bà T phát hiện Thửa 403, tờ bản đồ 02 (tài liệu cũ), diện tích 320m², loại đất NTS ghi tên bà Nguyễn Thị T đang quản lý, sử dụng để nuôi cá nay là thửa 274B, số tờ 10 diện tích 506,6m², loại đất TNS do UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD274314 lại đang nằm trong thửa đất 274, tờ số 10 diện tích 5.137m² do UBND huyện L cấp ngày 10/08/2011 cho ông Đoàn Văn L và bà Mai Ánh N. Bà Nguyễn Thị T cho rằng hiện bà đang sử dụng, quản lý thửa 274B, số tờ 10 diện tích 506,6m², loại đất TNS để nuôi cá, hiện trạng sử dụng có ranh giới bờ ao rõ ràng, không có tranh chấp.

Do việc cấp Giấy chứng nhận cho ông Đoàn Văn L và bà Mai Ánh N của UBND huyện L là sai đối tượng nên bà Nguyễn Thị T yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD274314 do UBND huyện L cấp ngày 10/8/2011 cho ông Đoàn Văn L và bà Mai Ánh N đối với thửa đất số 274, tờ bản đồ số 10, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Nai (nay là xã A, tỉnh Đồng Nai).

2. Người bị kiện Ủy ban nhân dân huyện L kế thừa quyền và nghĩa vụ tụng của UBND huyện L là tịch UBND xã A trình bày:

Trước đây, ông Đoàn Văn Đ được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 140431 gồm các thửa đất số 609, 792, 333,

375, 404, 405 tờ bản đồ số 02 xã T. Sau đó đến ngày 03/3/2008, ông Đoàn Văn Đ có hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Đoàn Văn L phần diện tích các thửa đất số 376, 404, 406 tờ bản đồ số 02 xã T, đã được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực ngày 08/3/2008. Vào ngày 02/4/2008, phòng T2 có Tờ trình số 1041/TTr. TN-MT về việc đề nghị Ủy ban nhân dân huyện L xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đoàn Văn L phần diện tích các thửa đất số 376, 404, 406 tờ bản đồ số 02 xã T, huyện L. Ngày 28/5/2008, Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 106661, AL 106659, AL 106660 cho ông Đoàn Văn L thuộc phần diện tích các thửa đất số 376, 404, 406 tờ bản đồ số 02 xã T, huyện L. Tiếp đến ngày 26/5/2011, ông Đoàn Văn L và bà Mai Ánh N có đơn xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 106661, AI 106659, AL 106660 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 20/5/2011 gồm các thửa đất số 376, 404, 406 tờ bản đồ số 02 xã T có tổng diện tích 5370m² (Theo thông tin thửa đất mới là thửa 274 tờ bản đồ số 10 xã T, có diện tích 5376m²), đã được Ủy ban nhân dân xã T xác nhận ngày 07 tháng 6 năm 2011. Vào ngày 07/6/2011, Ủy ban nhân dân xã T có Tờ trình số 249/TTr.UBND-ĐC về việc đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đoàn Văn L và bà Mai Ánh N. Trong đó có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 106661, AL 106659, AL 106660 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 28 tháng 5 năm 2011 gồm các thửa đất số 376, 404, 406 tờ bản đồ số 02 xã T, có tổng diện tích 5370m². Theo thông tin thửa đất mới là thửa 274 tờ bản đồ số 10 xã T, có diện tích 5376m² (tăng 06m² là do chênh lệch giữa 02 lần đo). Vào ngày 11/07/2011, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện L có danh sách các thửa đất đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (trong đó có thửa 274 tờ bản đồ số 10 xã T với diện tích 5376m²). Đến ngày 13/7/2011, phòng T2 có Tờ trình số 3813/TTr- TNMT về việc đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đoàn Văn L và bà Mai Anh N1. Trong đó có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 106661, AL 106659, AL 106660 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 28 tháng 5 năm 2011 gồm các thửa đất số 376, 404, 406 tờ bản đồ số 02 xã T (Theo thông tin thửa đất mới là thửa 274 tờ bản đồ số 10 xã T, có diện tích 5376m²). Tiếp đến vào ngày 10/08/2011, Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 274314 cho ông Đoàn Văn L và bà Mai Ánh N phần diện tích 5376m² thuộc thửa 274 tờ bản đồ số 10 xã T.

Việc Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 274314 ngày 10 tháng 08 năm 2011 cho ông Đoàn Văn L và bà Mai Ánh N phần diện tích 5376m² thuộc thửa 274 tờ bản đồ số 10 xã T là đúng theo trình tự thủ tục quy định.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đoàn V và bà Mai Ánh N: Đã được triệu tập nhưng vắng mặt nên không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Tuyết .

4. Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của các đương sự là đúng quy định của Luật tụng hành chính.

- Về quan hệ pháp luật, tư cách đương sự: Tòa án xác định đúng, đủ.

- Về thẩm quyền, trình tự thủ tục và tính có căn cứ của quyết định:

Căn cứ khoản 2 Điều 105, Điều 106 Luật Đất đai về thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất việc UBND huyện L cấp GCN QSD đất số BD274314 cho ông Đoàn Văn L bà Mai Ánh N đối với thửa đất số 274, tờ bản đồ số 10 tại xã T, huyện L là đúng thẩm quyền. Ngày 03 tháng 3 năm 2008, ông Đoàn Văn Đ có hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Đoàn Văn L phần diện tích các thửa đất số 376, 404, 406 tờ bản đồ số 02 xã T tổng diện tích 5370m². Ngày 28 tháng 5 năm 2008, Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 106661, AL 106659, AL 106660 cho ông Đoàn Văn L (thửa đất mới là thửa 274 tờ bản đồ số 02)

Ngày 26 tháng 5 năm 2011, ông Đoàn Văn L và bà Mai Á có đơn xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 106661, AL 106659, AL 106660. Ngày 10 tháng 08 năm 2011, UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 274314 cho ông Đoàn Văn L và bà Mai Ánh N phần diện tích 5376m² thuộc thửa 274 tờ bản đồ số 10 xã T. Như vậy, việc Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 274314 ngày 10 tháng 07 năm 2011 cho ông Đoàn Văn L và bà Mai Ánh N phần diện tích 5376m² thuộc thửa 274 tờ bản đồ số 10 xã T là đúng theo trình tự thủ tục quy định.

Xét nguồn gốc thửa đất tranh chấp thấy rằng: Ông Đoàn Văn Đ được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O140431 gồm các thửa đất số 609, 792, 333, 375, 404, 405 tờ bản đồ số 02 xã T. Ngày 03

tháng 3 năm 2008, ông Đoàn Văn Đ có hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Đoàn Văn L phần diện tích các thửa đất số 376, 404, 406 tờ bản đồ số 02 xã T, đã được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực ngày 08 tháng 3 năm 2008. Ngày 28 tháng 5 năm 2008, Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 106661, AL 106659, AL 106660 cho ông Đoàn Văn L thuộc phần diện tích các thửa đất số 376, 404, 406 tờ bản đồ số 02 xã T. Ngày 26 tháng 5 năm 2011, ông Đoàn Văn L và bà Mai Ánh N có đơn xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các thửa đất số 376, 404, 406 tờ bản đồ số 10 có tổng diện tích 5370m². Ngày 10 tháng 8 năm 2011, Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 274314 cho ông Đoàn Văn L và bà Mai Ánh N phần diện tích 5376 m² thuộc thửa 274 tờ bản đồ số 10 xã T (tăng 6 m² chênh lệch do các lần đo), (thửa đất mới là thửa 274 tờ bản đồ số 02 xã T). Các thửa đất này có ranh giới rõ ràng, các hộ đang sử dụng ổn định không tranh chấp, không mua bán chuyển nhượng thêm.

Thửa đất số 377, 403 tờ bản đồ số 02 được cấp giấy CNQSD đất số X 303351 ngày 18/10/2003 cho ông Huỳnh Thanh S2. Năm 2008 ông S2 bán cho bà Nguyễn Thị Tuyết T1 đất số 403 tờ bản đồ số 02 có diện tích 320 m² (theo tài liệu cũ năm 1996) nay là thửa 274b, tờ bản đồ số 10 có diện tích 506,6m² theo tài liệu năm 2007, diện tích tăng thêm 186,6 m² do đo đạc thành lập BĐĐC. Sau khi mua bà T quản lý sử dụng, có ranh giới là bờ đất.

Qua chồng ghép bản đồ địa chính, đối soát thực địa thì ranh giới hiện trạng sử dụng trùng khớp theo bản đồ địa chính cũ, ranh giới giữa thửa đất số 376, 404 của ông L và thửa đất số 377, 403 tờ bản đồ số 02 là đường bờ rõ ràng từ trước đến nay các bên không tranh chấp.

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/3/2025 thể hiện: Thửa đất tranh chấp thuộc 01 phần của thửa đất 274, TBĐ 10 có diện tích khoảng 500 m² tương ứng với thửa 403, tờ bản đồ 02 cũ. Hiện trạng đất là ao có bờ ranh rõ ràng do bà T đang quản lý sử dụng.

Như vậy có cơ sở xác định thửa đất số 274 tờ bản đồ số 10 diện tích 5376 m² được cấp GCNQSDĐ số BD 274314 cho ông L bà N là cấp nhằm một phần diện tích 506,6 m² của bà Nguyễn Thị T (theo bản vẽ trích lục và đo tách thửa bản đồ địa chính số 8776/2020 ngày 16/11/2020 của VPĐKĐĐ tỉnh Đồng Nai-nhánh L).

Việc UBND huyện L cấp đổi GCNQSDĐ số BD 274314 ngày 10/8/2011 thuộc thửa đất số 274, tờ BĐ số 10 là chưa đảm bảo do cấp trùng lên thửa 377, 403, TĐĐ 02 cũ đã được cấp giấy cho ông S2. Nguyên nhân do thời điểm đăng ký cấp đổi đồng loạt không kiểm tra đối soát thực địa.

Căn cứ điểm d, khoản 2 Điều 106 Luật địa năm 2013 và Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; điểm a, khoản 2 Điều 193 Luật Tổ tụng hành chính, đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Tuyết .

Án phí: Đương sự phải chịu án phí hành chính sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

Các đương sự bao gồm đại diện theo uỷ quyền của người khởi kiện bà Sơn Kim S, Chủ tịch UBND xã A có đơn xin vắng mặt, ông Đoàn Văn L, bà Mai Ánh N đã được triệu tập hợp lệ nhưng ông L, bà N vắng , căn cứ điểm b, khoản 2 Điều 157 và khoản 1 Điều 158 Luật tụng hành chính, xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Về thời hiệu khởi kiện, thẩm quyền giải quyết vụ án:

Vào ngày 22/9/2020 bà Nguyễn Thị Tuyết Đ1 đo đạc làm thủ tục, chỉnh lý sang tên đất để cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất đổi với các thửa đất 402, 403 tờ bản đồ số 02, xã T, huyện L do bà nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Văn S1 theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 31/12/2007 (có chứng thực) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X-303351 cấp ngày 13/10/2007 thì biết được thửa đất 403, tờ bản đồ số 2, có diện tích 320m² đã được UBND huyện L cấp đổi thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 274314 ngày 10/8/2011 cho ông Đoàn Văn L, bà Mai Ánh N, thửa mới là thửa 274, tờ bản đồ số 10, diện tích là 5.376m². Vì vậy, ngày 12/7/2021 bà Nguyễn Thị T khởi kiện vụ án hành chính là còn trong thời hiệu theo quy định tại điểm a, khoản 2, Điều 116 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đối tượng khởi kiện vụ án hành chính và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai theo quy định của Điều 32 Luật

Tổ tụng hành chính năm 2015.

[3] Về thẩm quyền cấp giấy chứng nhận QSD đất:

Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 274314 ngày 10/8/2011 cho ông Đoàn Văn L, bà Mai Ánh N là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 2 Điều 52, khoản 1 Điều 105, Điều 106 Luật Đất đai năm 2003.

[4] Xét khởi kiện của người khởi kiện về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 274314 ngày 10/8/2011 đứng tên ông Đoàn Văn L, bà Mai Ánh N nhận thấy:

[4.1] Về nguồn gốc đất: Theo hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 274, tờ bản đồ số 10, xã T thể hiện: ông Đoàn Văn Đ được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 140431 gồm các thửa đất số 609, 792, 333, 375, 404, 405 tờ bản đồ số 02 xã T. Sau đó, đến ngày 03/3/2008, ông Đoàn Văn Đ có hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Đoàn Văn L phần diện tích các thửa đất số 376, 404, 406 tờ bản đồ số 02 xã T, đã được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực ngày 08/3/2008. Ngày 28/5/2008, Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 106661, AL 106659, AL 106660 cho ông Đoàn Văn L thuộc phần diện tích các thửa đất số 376, 404, 406 tờ bản đồ số 02 xã T, huyện L. Ngày 26/5/2011, ông Đoàn Văn L và bà Mai Ánh N có đơn xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 106661, AI 106659, AL 106660 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 20/5/2011 gồm các thửa đất số 376, 404, 406 tờ bản đồ số 02 xã T có tổng diện tích 5370m² (thửa đất mới là thửa 274 tờ bản đồ số 10 xã T, có diện tích 5376m²), đã được Ủy ban nhân dân xã T xác nhận ngày 07 tháng 6 năm 2011. Và đã được cấp đổi tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 106661, AL 106659, AL 106660 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 28 tháng 5 năm 2011 gồm các thửa đất số 376, 404, 406 tờ bản đồ số 02 xã T. Vào ngày 10/02/2011, Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 274314 cho ông Đoàn Văn L và bà Mai Ánh N phần diện tích 5376m² thuộc thửa 274 tờ bản đồ số 10 xã T.

Xét nguồn gốc đất đối với hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số X 303351 gồm các thửa đất 402, 403, 378, 377, 284 tờ bản đồ số 2, xã T được UBND huyện L cấp cho ông Huỳnh Văn S1 ngày 13/10/2003. Cụ thể, ngày 31/12/2007 ông Huỳnh Văn S1 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Tuyết T1

402, 403, diện tích 4.370m² tờ bản đồ số 2, xã T và được cập nhật biến động trang 4 ngày 31/12/2008.

Theo biên bản làm việc của Văn phòng ký đất đai nhánh Long Thành ngày 22/9/2020, trích lục và đo thửa đất bản đồ địa chính số 8776/2020 ngày 16/11/2020, biên bản kiểm tra hiện trạng sử dụng đất của UBND xã T đã thể hiện thửa đất 274b, tờ bản đồ số 10, theo tài liệu cũ là thửa 403, 402 tờ bản đồ số 02 hiện trạng đất do bà Nguyễn Thị T đang nuôi cá, ranh giới có bờ đất rõ ràng, sử dụng ổn định từ trước cho đến nay.

Tại văn bản số 204/UBND ngày 21/12/2022 của Ủy ban nhân dân xã T, huyện L, tỉnh Đồng Nai đã thể hiện thửa đất 274, tờ bản đồ số 10, diện tích 5.376m² là theo tài liệu đo đạc mới thành lập năm 2007 (theo tài liệu cũ năm 1996 gồm các thửa 403, 404, 406, 376, 377 tờ bản đồ số 02, xã T) Trong đó có thửa 404, 406, 376, 377 tờ bản đồ số 02 theo tài liệu cũ năm 1996 là của ông Đoàn Văn L quản lý sử dụng có ranh giới rõ ràng thể hiện là bờ đất. Còn thửa 403, diện tích 320m², tờ bản đồ số 02 theo tài liệu cũ năm 1996 là của bà Nguyễn Thị T đang quản lý sử dụng có ranh giới rõ ràng thể hiện là bờ đất và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Văn S1 số X303351 cấp ngày 13/10/2003 (Bl 05, 06, 08, 68).

Ngoài ra, tại biên bản kiểm tra hiện xác định nguồn gốc, quá trình sử dụng thửa đất số 274, tờ bản đồ số 10, xã T của UBND xã T ngày 7/9/2023, biên bản làm việc ngày 3/11/2023, cáo số 1134/BC-TNMT ngày 27/12/2023 của Phòng Tài nguyên trường huyện L (BL 110 đến 115) thể hiện thửa đất số 274 tờ bản đồ số 10 diện tích 5376m² loại đất theo tài liệu mới năm 2007 đã cấp giấy CNQSD đất số BD 274314 đứng tên ông (bà) Đoàn Văn L, Mai Ngọc Á là cấp nhằm một phần diện tích 506,6m² của bà Nguyễn Thị T (theo bản vẽ trích lục và đo tách thửa bản đồ địa chính số 8776/2020 ngày 16/11/2020 của Văn phòng ký đất đai tỉnh Đ). Qua chồng ghép bản đồ địa chính, đối soát thực địa thì ranh giới hiện trạng sử dụng trùng khớp theo bản đồ địa chính cũ, ranh giới giữa thửa đất số 376, 404 của ông L và thửa đất số 377, 403 tờ bản đồ số 02 là đường bờ rõ ràng từ trước đến nay các bên không tranh chấp. Theo tài liệu bản đồ mới thể hiện thửa đất số 274 tờ bản đồ số 10 được cấp đổi từ thửa đất số 376, 404, 406 tờ bản đồ số 02 có ranh chõng lấn sang trọn thửa đất số 377, 403 tờ bản đồ số 02. Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/3/2025 thể hiện: Thửa đất tranh chấp thuộc 01 phần của thửa đất 274, TĐĐ 10 có diện tích khoảng 500 m² tương

ứng với thửa 403, tờ bản đồ 02 cũ. Hiện trạng đất là ao có bờ ranh rõ ràng do bà T đang quản lý sử dụng.

Như vậy, do thời điểm đăng ký cấp đổi đồng loạt không kiểm tra đối soát thực địa nên việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 274314 ngày 10/8/2011 cho ông Đoàn Văn L, bà Mai Ánh N tại thửa đất số 274, tờ bản đồ số 10, diện tích 5376 m², loại đất theo tài liệu mới năm 2007 là chưa đảm bảo đã cấp trùng lên một phần diện tích nằm trong thửa 377, 403 tờ bản đồ số 02 cũ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất X303351 ngày 13/10/2003 cho ông Huỳnh Văn S1 (được cập nhật biến động cho bà Nguyễn Thị T ngày 31/12/2008).

[4.2] Đánh giá tính hợp pháp của giấy chứng nhận QSD đất cấp đổi cho ông Đoàn Văn L, bà Mai Ánh N:

Như đã phân tích trên, việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 274314 ngày 10/8/2011 cho ông Đoàn Văn L, bà Mai Ánh N tại thửa đất số 274, tờ bản đồ số 10, diện tích 5376 m², loại đất theo tài liệu mới năm 2007 là chưa đảm bảo do cấp trùng lên một phần diện tích nằm trong thửa 377, 403 tờ bản đồ số 02 cũ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất X303351 ngày 13/10/2003 cho ông Huỳnh Văn S1 được cập nhật biến động cho bà Nguyễn Thị T ngày 31/12/2008.

Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013 và khoản 4, 5 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (được sửa đổi bổ sung tại khoản 26 Điều 1 Nghị định 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020) nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T, huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 274314 ngày 10/8/2011 do UBND huyện L cấp cho ông Đoàn Văn L, bà Mai Ánh N, thửa 274, tờ bản đồ số 10, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Nai, diện tích 5.376m² (nay là xã A, tỉnh Đồng Nai).

[5] Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị T tự nguyện chịu chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ: 4.173.120 đồng (Bốn triệu một trăm bảy mươi ba nghìn một trăm hai mươi đồng), bà T đã thanh toán xong.

[6] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T được chấp nhận, nên người bị kiện UBND huyện L do người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch UBND xã A phải chịu án phí hành chính sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[7] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 3, Điều 30, 32, Điều 116, khoản 2 Điều 157, khoản 1 Điều 158, Điều 193, khoản 1 Điều 206, Điều 348 Luật Tổ tụng hành chính.

Áp dụng khoản 2 Điều 52, khoản 1 Điều 105, Điều 106 Luật Đất đai năm 2003; điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013; khoản 4, 5 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; khoản 26 Điều 1 Nghị định 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính Phủ và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban vụ hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T về việc “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 BD 274314 ngày 10/8/2011 do UBND huyện L, cấp cho ông Đoàn Văn L, bà Mai Ánh N, thửa 274, tờ bản đồ số 10, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Nai (nay là xã A, tỉnh Đồng Nai)

2. Về án phí hành chính sơ thẩm: Ủy ban nhân dân huyện L kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là tịch UBND xã A phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí hành chính sơ thẩm.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị T tự nguyện chịu chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ: 4.173.120 đồng (Bốn triệu một trăm bảy mươi ba nghìn một trăm hai mươi đồng), bà T đã thanh toán xong.

4. Về quyền kháng cáo bản án: Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của luật tố tụng hành chính.

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Thị Ngọc Trí