TOÀ ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 14 - GIA LAI** **TỈNH GIA LAI**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **02**/2026/HC-ST.
Ngày: 19/6/2026.

"V/v: Kiện yêu cầu hủy Giấy chứng nhận sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 14 - GIA LAI

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Lê Văn Nguyên.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Vương Thị Hội.

2. Bà Võ Thị Cảnh.

- Thư ký phiên toà: Ông Phan Đình Mão - Thư ký Toà án nhân dân (TAND) khu vực 14 - Gia Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân (VKSND) khu vực 14 - Gia Lai tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thu Thùy - Kiểm sát viên (KSV).

Trong ngày 19/6/2026, tại trụ sở TAND khu vực 14 - Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 03/2026/TLST-HC ngày 11/3/2026 về việc: *"Kiện yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất",* giữa các đương sự:

- *Người khởi kiện:* Vợ chồng ông Nguyễn Thiên T, sinh năm 1982 và bà Phạm Thị Hoàng T1, sinh năm 1985;

Địa chỉ: Thôn G, xã B, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện: Ông Nguyễn Thanh C, sinh năm 1980; Địa chỉ: Làng Đ, xã T, tỉnh Gia Lai.

- *Người bị kiện:* Ông Lê Thanh S - Chủ tịch Ủy ban nhân dân (UBND) xã T, tỉnh Gia Lai; Địa chỉ: xã T, tỉnh Gia Lai.

Các đương sự vắng mặt nhưng có yêu cầu xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 09/3/2026, người khởi kiện ông Nguyễn Thiên T và bà Phạm Thị Hoàng T1 trình bày:

Ngày 17/10/2022, ông bà nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Đinh Văn T2, sinh năm 1971 và bà Đinh Thị O, sinh năm 1971; địa chỉ: Làng K, xã T, tỉnh Gia Lai 43.496m2 đất, bao gồm: 15.100m2 đất trồng cây hàng năm và 28.396m2 đất trồng cây lâu năm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số BS 414118 ngày 09/6/2014 của UBND huyện K, tỉnh Gia Lai *(trước đây)* cấp, việc chuyển nhượng giữa hai bên đã hoàn thành thể hiện tại nội dung chuyển nhượng ở trang 04 của Giấy chứng nhận.

Sau đó, vào năm 2024, do không có nhu cầu sử dụng nên ông bà muốn chuyển nhượng đất cho người khác. Tuy nhiên, qua đo đạc thì Văn phòng Đ (ĐKĐĐ) tỉnh Gia Lai chi nhánh K đã xác định diện tích và hình thể đất ông bà nhận chuyển nhượng và đang sử dụng không giống với GCNQSDĐ số BS 414118 ngày 09/6/2014 (Thông báo về việc trả hồ sơ số: 1296/TB-CNKB ngày 17/9/2025). Vì vậy, ông bà đã làm đơn đề nghị UBND xã T và Phòng Kinh tế xã đính chính lại GCNQSDĐ số BS 414118 ngày 09/6/2014 theo đúng với hiện trạng đất ông bà đang sử dụng nhưng Phòng Kinh tế xã đã từ chối đính chính vì không đúng thẩm quyền do Giấy chứng nhận của ông bà có nguồn gốc nhận chuyển quyền sử dụng đất từ ông T2 và bà O (Công văn trả lời số: 32/CV-PKT ngày 02/02/2026) .

GCNQSDĐ số BS 414118 ngày 09/6/2014 là do UBND huyện K, tỉnh Gia Lai cấp, nay UBND huyện K không còn, Chủ tịch UBND xã T là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của UBND huyện K trước đây. Vì vậy, để ông bà có đủ điều kiện được cấp lại GCNQSDĐ mới cho đúng với diện tích và hình thể đất đang sử dụng, nay ông bà khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy GCNQSDĐ số BS 414118 ngày 09/6/2014 của UBND huyện K cấp cho ông Đinh Văn T2 và bà Đinh Thị O, đã được điều chỉnh tại trang 4 của Giấy chứng nhận chuyển nhượng lại cho ông bà.

Tại Bản tự khai ngày 07/4/2026, người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện ông Nguyễn Thanh C trình bày:

Ông giữ nguyên nội dung trình bày và yêu cầu khởi kiện được ông Nguyễn Thiên T và bà Phạm Thị Hoàng T1 trình bày trong Đơn khởi kiện ngày 09/3/2026. Riêng về phần án phí hành chính sơ thẩm và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ thì người khởi kiện xin chịu toàn bộ.

Tại Công văn số: 471/UBND-KT ngày 19/5/2026, người bị kiện ông Lê Thanh S - Chủ tịch UBND xã T, tỉnh Gia Lai trình bày:

Vừa qua, ông có nhận được Thông báo thụ lý vụ án số 03/TB-TLVA ngày 11/3/2026 cùng bản sao Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 14/4/2026 của TAND khu vực 14 – Gia Lai gửi đến. Qua các văn bản này, ông có quan điểm trả lời như sau:

Ngày 17/10/2022, vợ chồng ông Nguyễn Thiên T và bà Phạm Thị Hoàng T1 nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Đinh Văn T2, sinh năm 1971 và bà Đinh Thị O, sinh năm 1971; địa chỉ: làng K, xã T, tỉnh Gia Lai 43.496m2 đất, bao gồm: 15.100m2 đất trồng cây hàng năm và 28.396m2 đất trồng cây lâu năm theo GCNQSDĐ số BS 414118 ngày 09/6/2014 của UBND huyện K, tỉnh Gia Lai; việc chuyển nhượng giữa hai bên đã hoàn thành thể hiện tại nội dung chuyển nhượng ở trang 04 của Giấy chứng nhận.

Đến năm 2024, do không có nhu cầu sử dụng nên ông T và bà T1 muốn chuyển nhượng đất cho người khác. Tuy nhiên, qua đo đạc thì Văn phòng ĐKĐĐ tỉnh G chi nhánh K đã xác định diện tích và hình thể đất vợ chồng ông T nhận chuyển nhượng và đang sử dụng không giống với GCNQSDĐ số BS 414118 ngày 09/6/2014 (Thông báo về việc trả hồ sơ số: 1296/TB-CNKB ngày 17/9/2025), diện tích đất thực tế ông bà sử dụng là 31.947m2 ít hơn diện tích được cấp theo GCNQSDĐ là 43.496m2. Nguyên nhân của các sai sót trên là do trong quá trình đo

vẽ đất của chính quyền địa phương trước đây khi cấp GCNQSDĐ số BS 414118 vào năm 2014 cho ông T2 và bà O vì làm thủ công nên không chính xác so với thực tế. Sau đó, vợ chồng ông T đã làm đơn đề nghị UBND xã T và Phòng Kinh tế xã đính chính lại GCNQSDĐ số BS 414118 ngày 09/6/2014 theo đúng với hiện trạng thực tế đất ông bà đang sử dụng nhưng Phòng Kinh tế xã đã từ chối đính chính vì không đúng thẩm quyền do Giấy chứng nhận của vợ chồng ông T có nguồn gốc nhận chuyển quyền sử dụng đất từ ông T2 và bà O theo như quy định tại khoản 4 Điều 152 của Luật Đất đai năm 2024 (Công văn trả lời số: 32/CV-PKT ngày 02/02/2026).

Nay vợ chồng ông T khởi kiện vụ án hành chính yêu cầu Tòa án tuyên hủy GCNQSDĐ số BS 414118 ngày 09/6/2014 của UBND huyện K, tỉnh Gia Lai để ông bà làm thủ tục xin cấp lại GCNQSDĐ mới cho đúng với diện tích, hình thể và chỉ số cạnh của đất ông bà đã nhận chuyển nhượng thì ông có quan điểm như sau:

GCNQSDĐ số BS 414118 ngày 09/6/2014 là do UBND huyện K, tỉnh Gia Lai cấp, nay UBND huyện K không còn, ông là Chủ tịch UBND xã T kế thừa quyền và nghĩa vụ của UBND huyện K để lại. Việc vợ chồng ông T khởi kiện với yêu cầu như trên là hoàn toàn đúng pháp luật nên ông đồng ý đề nghị Tòa án hủy GCNQSDĐ số BS 414118 để vợ chồng ông T có điều kiện làm thủ tục và cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét cấp lại GCNQSDĐ mới cho ông bà theo đúng diện tích, hình thể và chỉ số cạnh của đất ông bà đã nhận chuyển nhượng và đang sử dụng.

Tại phiên tòa, KSV phát biểu quan điểm của VKSND khu vực 14 - Gia Lai về việc giải quyết vụ án như sau:

Đề nghị Hội đồng xét xử (HĐXX) áp dụng các Điều 3, 30, 80, 81, 82, 88, 95; các Điều 157, 158, 168, 194, 204, 205, 206, 356, 357 và 358 của Luật tố tụng hành chính năm 2015; khoản 3 Điều 2 của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hòa giải, đối thoại tại Tòa án năm 2025; Điều 152 của Luật đất đai năm 2024 và Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thiên T và bà Phạm Thị Hoàng T1, tuyên hủy GCNQSDĐ số BS 414118 ngày 09/6/2014 của UBND huyện K, tỉnh Gia Lai *(trước đây)* cấp cho cho ông Đinh Văn T2 và bà Đinh Thị O, đã được điều chỉnh tại trang 04 của Giấy chứng nhận chuyển nhượng lại cho ông T và bà T1.

Về án phí Hành chính sơ thẩm (HCST) và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ (XX, TĐTC): Ông Nguyễn Thiên T và bà Phạm Thị Hoàng T1 phải chịu án phí HCST và chi phí XX, TĐTC theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên tòa, HĐXX nhận định:

[1] ***Về xác định tư cách tham gia tố tụng và thẩm quyền giải quyết vụ án***:

Ngày 17/10/2022, ông Nguyễn Thiên T và bà Phạm Thị Hoàng T1 nhận chuyển nhượng của ông Đinh Văn T2 và bà Đinh Thị O; địa chỉ: làng K, xã T, tỉnh Gia Lai 43.496m2 đất theo GCNQSDĐ số BS 414118 ngày 09/6/2014 của UBND huyện K, tỉnh Gia Lai; việc chuyển nhượng giữa hai bên đã hoàn thành thể hiện tại nội dung chuyển nhượng ở trang 04 của Giấy chứng nhận.

Do diện tích, hình thể và chỉ số các cạnh của đất ông T và bà T1 đã nhận chuyển nhượng và đang sử dụng không đúng với GCNQSDĐ số BS 414118 ngày 09/6/2014; toàn bộ diện tích đất này đã được chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Vì vậy, ông T và bà T1 có quyền khởi kiện vụ án hành chính để yêu cầu TAND khu vực 14 - Gia Lai tuyên hủy GCNQSDĐ số BS 414118 ngày 09/6/2014 của UBND huyện K, tỉnh Gia Lai theo như quy định tại khoản 4 Điều 152 của Luật Đất đai năm 2024, khoản 8 Điều 3 và Điều 30 của Luật tố tụng hành chính năm 2025.

Do GCNQSDĐ số BS 414118 ngày 09/6/2014 là do UBND huyện K, tỉnh Gia Lai cấp; nay UBND huyện K không còn nên Chủ tịch UBND xã T, tỉnh Gia Lai là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của UBND huyện K *(trước đây)* theo như hướng dẫn tại tiểu mục 2.3 mục 2 của Văn bản số 285/TANDTC-PC ngày 31/7/2015 của TAND tối cao hướng dẫn thực hiện nhiệm vụ, thẩm quyền của các TAND. Vì vậy, Chủ tịch UBND xã T, tỉnh Gia Lai tham gia tố tụng là Người bị kiện trong vụ án và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND khu vực 14 - Gia Lai theo như quy định tại Khoản 3 Điều 2 của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hòa giải, đối thoại tại Tòa án năm 2025.

[2] ***Về việc tham gia tố tụng tại phiên tòa:*** Quá trình giải quyết vụ án, cả người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện và người bị kiện đều có Đơn đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt với các lý do chính đáng. Xét yêu cầu của hai bên đương sự là tự nguyện và đúng pháp luật nên được HĐXX chấp nhận và tiến hành xét xử vắng mặt tất cả các đương sự theo như quy định tại các điểm a, b khoản 1 Điều 168 của Luật tố tụng hành chính năm 2025.

[3] ***Về nội dung giải quyết vụ án***:

Ngày 17/10/2022, ông Nguyễn Thiên T và bà Phạm Thị Hoàng T1 nhận chuyển nhượng của ông Đinh Văn T2 và bà Đinh Thị O 43.496m2 đất, theo GCNQSDĐ số BS 414118 ngày 09/6/2014 của UBND huyện K, tỉnh Gia Lai; việc chuyển nhượng giữa hai bên đã hoàn thành thể hiện tại nội dung chuyển nhượng ở trang 04 của Giấy chứng nhận.

Đến năm 2024, do không có nhu cầu sử dụng nên ông T và bà T1 muốn chuyển nhượng diện tích đất trên cho người khác. Tuy nhiên, qua đo đạc thì Văn phòng ĐKĐĐ tỉnh G chi nhánh K đã xác định diện tích và hình thể đất vợ chồng ông T nhận chuyển nhượng và đang sử dụng không giống với GCNQSDĐ số BS 414118 ngày 09/6/2014; diện tích đất thực tế ông bà sử dụng ít hơn diện tích được

cấp theo GCNQSDĐ. Nguyên nhân của các sai sót trên là do trong quá trình đo vẽ đất của chính quyền địa phương trước đây khi cấp GCNQSDĐ số BS 414118 vào năm 2014 cho ông Đinh Văn T2 và bà Đinh Thị O vì làm thủ công nên không chính xác so với thực tế. Điều này đã được người khởi kiện trình bày và chứng minh qua các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án là Thông báo về việc trả hồ sơ số: 1296/TB-CNKB ngày 17/9/2025 của Văn phòng ĐKĐĐ tỉnh G chi nhánh K *(BL 05)*, Công văn trả lời số: 32/CV-PKT ngày 02/02/2026 của Phòng Kinh tế xã T *(BL 02)*, Trích lục bản đồ địa chính *(BL 03)*, Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 21/4/2026 kèm theo Sơ đồ ranh giới thửa đất theo GCNQSDĐ của ông Nguyễn Thiên T *(các BL từ 40 đến 42)* và được người bị kiện chấp nhận tại Công văn số: 471/UBND-KT ngày 19/5/2026 *(các BL 46-47)*. Xét diện tích, hình thể và chỉ số các cạnh của đất ông T và bà T1 đang sử dụng không đúng với diện tích, hình thể và chỉ số các cạnh theo GCNQSDĐ số BS 414118 ngày 09/6/2014, toàn bộ diện tích đất này đã được chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai nên UBND xã T, tỉnh Gia Lai không thể đính chính hay thu hồi GCNQSDĐ số BS 414118 ngày 09/6/2014 được. Vì vậy, để ông T và bà T1 có căn cứ làm thủ tục đề nghị cơ quan chức năng cấp lại GCNQSDĐ mới cho đúng với diện tích, hình thể và chỉ số các cạnh của đất ông bà đã nhận chuyển nhượng và đang sử dụng, HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện đã được người bị kiện thống nhất đồng ý, tuyên hủy GCNQSDĐ số BS 414118 ngày 09/6/2014 của UBND huyện K, tỉnh Gia Lai *(trước đây)* cấp cho ông Đinh Văn T2 và bà Đinh Thị O, đã được điều chỉnh tại trang 04 của Giấy chứng nhận chuyển nhượng lại cho ông T và bà T1.

[4]. ***Về án phí HCST và chi phí XX, TĐTC:*** Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện trình bày là người khởi kiện tự nguyện chịu toàn bộ án phí HCST và chi phí XX,TĐTC, xét việc tự nguyện này là đúng pháp luật nên được HĐXX chấp nhận.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ vào các Điều 3, 30, 80, 81, 82, 88, 95; các Điều 157, 158, 168, 194, 204, 205, 206, 356, 357 và 358 của Luật tố tụng hành chính năm 2015;

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 2 của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hòa giải, đối thoại tại Tòa án năm 2025;

- Căn cứ vào Điều 152 của Luật đất đai năm 2024;

- Căn cứ vào Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thiên T và bà Phạm Thị Hoàng T1, tuyên hủy GCNQSDĐ số BS 414118 ngày 09/6/2014 của UBND huyện K, tỉnh Gia Lai *(trước đây)* cấp cho ông Đinh Văn T2 và bà Đinh Thị O, đã được điều chỉnh tại trang 04 của Giấy chứng nhận chuyển nhượng lại cho ông T và bà T1.

Về án phí HCST: Ông Nguyễn Thiên T và bà Phạm Thị Hoàng T1 phải chịu án phí HCST là 300.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng phí, lệ phí Toà án số 0002024 ngày 11/3/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai nên ông bà đã nộp đủ án phí HCST.

Về chi phí XX, TĐTC: Ông Nguyễn Thiên T và bà Phạm Thị Hoàng T1 phải chịu chi phí XX, TĐTC là 8.000.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền chi phí đã nộp là 8.000.000 đồng nên ông bà đã nộp đủ chi phí XX,TĐTC.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật, người khởi kiện và người bị kiện có quyền làm đơn kháng cáo để yêu cầu TAND tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm./.

Nơi nhận:
-TAND tỉnh Gia Lai.
-VKSND khu vực 14-Gia Lai.
-Phòng THADS khu vực 14-Gia Lai.
-Các đương sự.
- Lưu HSVA, VPTA.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Văn Nguyên