TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH THUẬN**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Đc lập- Tự do – Hạnh phúc**
Bản án số: 90/2025/HC-ST Ngày: 15-5-2025	
V/v *Khiếu 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 BÌNH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Quản

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Đoàn Văn Tám, bà Nguyễn Thị Thu Thảo

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thị Thu Phương là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa*:** Ông Đinh Văn Lai - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 38/2021/TLST-HC, ngày 06/4/2021 về việc *"Khiếu kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 99/2025/QĐXXST-HC ngày 29 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1964. Địa chỉ: Khu phố P, thị trấn P, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1990. Địa chỉ: Khu phố P, thị trấn P, huyện H, tỉnh Bình Thuận (theo hợp đồng ủy quyền ngày 15/4/2025).

- ***Người bị kiện***:

1. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh B)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Phan Công T1, chức vụ: Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B.

2. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Công T1, chức vụ: Giám đốc.

- ***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:***

+ Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1962.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1990.

Cùng địa chỉ: Khu phố P, thị trấn P, huyện H, tỉnh Bình Thuận (theo hợp đồng ủy quyền ngày 15/4/2025).

+ Bà Trần Thị Ngọc B, sinh năm 1952.

Người đại diện theo ủy quyền của bà B: Ông Nguyễn Minh H, sinh năm 1981.

Cùng địa chỉ: Khu phố P, thị trấn P, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

+ Bà Huỳnh Thị Bích H1, sinh năm 1990.

Địa chỉ: Khu phố P, thị trấn P, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

Tại phiên tòa có mặt ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị G, ông Nguyễn Minh H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, người khởi kiện bà Nguyễn Thị G trình bày:

Năm 2014, gia đình bà nhận chuyển nhượng từ ông Võ Văn Y 02 thửa đất tại khu phố P, thị trấn P, huyện H, tỉnh Bình Thuận, diện tích 664 m², tứ cận: Phía Đông giáp đất bà Hồ Thị Kim O, phía Tây giáp đất bà Huỳnh Thị Ngọc H2, phía Bắc giáp đường bê tông xi măng, phía Nam giáp thửa đất của gia đình bà. Hai thửa đất trên được mua bán bằng giấy viết tay, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gia đình bà canh tác ổn định từ khi nhận chuyển nhượng đến nay, không xảy ra tranh chấp.

Bà Trần Thị Ngọc B là người sử dụng đất liền kề, được UBND huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 1993. Đến ngày 18/8/2020, được Sở T cấp đổi sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 171859, được Chi nhánh Văn phòng Đ1 cập nhật biến động ngày 20/11/2020 sang tên cho con gái là Huỳnh Thị Bích H1. Bà H1 đã xây dựng nhà ở trên đất.

Theo trích lục bản đồ địa chính tại UBND thị trấn P: Năm 2014, 2 thửa đất bà nhận chuyển nhượng từ ông Võ Văn Y bao gồm thửa đất 135a, diện tích 256 m² và thửa đất 135b, diện tích 376 m². Tiếp giáp bên cạnh là thửa đất 135, diện tích 368 m² (thuộc quyền sử dụng của bà Trần Thị Ngọc B, trước khi tách thửa tặng cho bà Huỳnh Thị Bích H1 và bà Huỳnh Thị Ngọc H2). Tuy nhiên, sau khi đo đạc lại thì thửa đất 135 và thửa đất 135a trước kia bị gộp chung thành thửa đất 338, diện tích 709,2 m²; tiếp giáp bên cạnh thửa đất 341, diện tích 361,7 m². Như vậy, thửa đất 338 được đo đạc lại là sai vì đang gộp chung 2 thửa đất của 2 người sử dụng đất khác nhau. Tiếp tục trích lục chi tiết các thửa đất tại Chi nhánh Văn phòng Đ1 thì các thửa đất 338, 341 trước kia lại được tách thành các thửa đất 338, diện tích 709,2 m²; thửa đất 774, diện tích 200 m²; thửa đất 341, diện tích 168 m² và thửa đất 775, diện tích 119,1 m². Các thửa đất được đo đạc lại là sai thực trạng, sai diện tích, sai chủ sử dụng.

Theo trích lục tọa độ VN-2000 ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Báo cáo đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đất của bà Nguyễn Thị G với bà Huỳnh Thị Bích H1 và bà Huỳnh Thị Ngọc H2, đất tại khu phố P, thị trấn P ngày 07/01/2021 của UBND thị trấn P thì thửa đất số 774, diện tích 200 m² tọa lạc tại

khu phố P, thị trấn P, huyện H, tỉnh Bình Thuận được cấp sai so với hiện trạng thực tế.

Như vậy, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 171859 ngày 18/8/2020 và Chi nhánh Văn phòng Đ1 cập nhật biến động ngày 20/11/2020 cho bà Huỳnh Thị Bích H1 là sai thực trạng thửa đất. Thửa đất số 774, diện tích 200 m² được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 171859, hiện nay gia đình bà đang quản lý và sử dụng. Còn bà H1 đã xây dựng nhà ở vị trí khác so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp.

Do đó, bà đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 171859, số vào sổ cấp GCN: CS05125 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 18/8/2020.

- Hủy nội dung biến động "Tặng cho bà Huỳnh Thị Bích H1, sinh năm 1990, CMND số 261157179, địa chỉ tại khu phố P, thị trấn P, huyện H, tỉnh Bình Thuận; theo hồ sơ số 004786.TA.010753" do Chi nhánh Văn phòng Đ1 cập nhật ngày 20/11/2020.

Người bị kiện, Sở T (nay là Sở Nông nghiệp và môi trường tỉnh B) và Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B có ý kiến tại văn bản số 896/VPĐKĐĐ-ĐKCG ngày 01/6/2021:

Về trình tự thủ tục và nội dung cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 171859 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 18/8/2020 đứng tên hộ bà Trần Thị Ngọc B: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 171859 đứng tên hộ bà Trần Thị Ngọc B, có nguồn gốc cấp đổi từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 644986 do UBND huyện H cấp ngày 20/10/1993 cho hộ bà Trần Thị Ngọc B.

Ngày 13/11/2019, bà Trần Thị Ngọc B nộp hồ sơ xin cấp đổi Giấy chứng nhận số B 644986, đối với thửa đất số 450, 135, tờ bản đồ số 01, 02. Cũng trong ngày 13/11/2019, UBND thị trấn P xác nhận: "Sự thay đổi đường ranh giới thửa đất kể từ khi cấp Giấy chứng nhận đến nay: Thửa đất sử dụng ổn định không tranh chấp. Ranh giới không thay đổi".

Ngày 09/6/2019, Chi nhánh Văn phòng Đ1 thẩm định hồ sơ cấp đổi của bà B đủ điều kiện cấp đổi Giấy chứng nhận theo Khoản 5 Điều 98 Luật đất đai 2013. Ngày 11/8/2020, Chi nhánh Văn phòng Đ1 lập phiếu chuyển số 248/PC-VCNVPĐKĐHTB đến Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 18/8/2020, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B ban hành Thông báo số 1204/TB-VPĐKĐĐ về việc thu hồi Giấy chứng nhận, trong đó có Giấy chứng nhận số B 644986 của hộ bà B. Đồng thời, ký cấp Giấy chứng nhận số CV 807363, CV 171860, CV 171859 cho hộ bà Trần Thị Ngọc B.

Ngày 22/10/2020, hộ bà Trần Thị Bích N hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Huỳnh Thị Bích H1 theo Hợp đồng công chứng số 120 do UBND thị trấn P chứng thực ngày 22/10/2020.

Ngày 30/10/2020, Chi nhánh Văn phòng Đ1 thẩm tra hồ sơ, có phiếu chuyển thông tin địa chính số 6283/PCTTĐC đến C thuế để ban hành thông báo lệ phí trước bạ nhà, đất và thông báo nộp thuế thu nhập chuyển quyền. Ngày 20/11/2020, Chi nhánh Văn phòng Đ1 xác nhận chỉnh lý nội dung tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Huỳnh Thị Bích H1.

Như vậy, việc thực hiện thủ tục tặng cho của bà Trần Thị Ngọc B cho bà Huỳnh Thị Bích H1 là đảm bảo theo quy định của pháp luật về đất đai.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Huỳnh Thị Bích H1 có ý kiến: Nguồn gốc diện tích đất là do Nhà nước cấp cho mẹ bà (bà Trần Thị Ngọc B) canh tác sử dụng từ năm nào bà không nhớ chính xác. Đến năm 2020, mẹ bà có tặng cho bà 200m^2 bà đã tiến hành thủ tục cập nhật sang tên bà trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 171859 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 18/8/2020 đứng tên bà Trần Thị Ngọc B được Chi nhánh Văn phòng Đ1 xác nhận tặng cho bà ngày 20/11/2020. Sau khi được tặng cho bà tiến hành xây nhà ở trên đất cho đến nay. Phần đất còn lại mẹ bà tặng cho em gái bà là Huỳnh Thị Ngọc H2. Quá trình xây dựng gia đình bà Nguyễn Thị G ra ngăn cản đập phá hàng rào bà xây nên hai bên xảy ra tranh chấp. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị G thì bà không đồng ý vì diện tích đất này bà đã được cấp giấy chứng nhận hợp pháp. Bà Nguyễn Thị G cho rằng diện tích đất của bà đang xây nhà ở là của bà G và việc cấp giấy chứng nhận cho bà là do Nhà nước cấp sai vị trí là không đúng. Vì nguồn gốc đất của bà G không rõ ràng, bà G không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên việc bà G khởi kiện là không có căn cứ.

Đại diện ủy quyền của bà Trần Thị Ngọc B là ông Nguyễn Minh H có ý kiến: Nếu việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Sở T vào năm 2020 cho bà Trần Thị Ngọc B là sai vị trí thì ông đồng ý với ý kiến của người khởi kiện về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp đổi cho bà B năm 2020 của Sở T để cơ quan có thẩm quyền cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đúng vị trí các hộ dân đang sử dụng.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên có ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân và Thư ký đã thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn theo quy định của Luật Tố tụng hành chính.

Về nội dung: Căn cứ vào kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và hồ sơ địa chính thể hiện năm 2020, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà B là sai vị trí. 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, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Sở T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về việc vắng mặt người tham gia tố tụng: Người bị kiện gồm Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh B), Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Bích H1 vắng mặt nhưng có văn bản xin vắng; ông Nguyễn Văn Đ vắng mặt nhưng có người đại diện theo ủy quyền tham gia phiên tòa. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người tham gia tố tụng này theo quy định tại khoản 1, 2 Điều 158 Luật Tố tụng hành chính.

[2] Về thời hiệu khởi kiện: Ngày 18/8/2020, bà Trần Thị Ngọc B được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 171859 (thửa 774) và ngày 20/11/2020, Chi nhánh Văn phòng Đ1 xác nhân chỉnh lý nội dung tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Huỳnh Thị Bích H1. Ngày 22/02/2021, bà G nộp Đơn khởi kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 171859 ngày 18/8/2020 tại Toà án nhân dân tỉnh Bình Thuận là còn trong thời hiệu khởi kiện.

[3] Hồ sơ thể hiện: Ngày 20/10/1993, bà Trần Thị Ngọc B được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 644986 đối với thửa đất số 135, diện tích 368m^2, mục đích sử dụng là đất trồng lúa. Năm 2015, bà B xin chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng lúa sang đất ở đô thị với diện tích 200m^2 và được UBND huyện H đồng ý, diện tích đất lúa còn lại là 168m^2. Bà Trần Thị Ngọc B có đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ngày 18/8/2020 được Sở T cấp đổi tại các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 171859, thửa 774, diện tích 200m^2, mục đích sử dụng là đất ở đô thị và số CV 171860, thửa 341, diện tích 168m^2, mục đích sử dụng là trồng lúa. Sau đó, bà Bích T2 cho bà H1 quyền sử dụng thửa đất 774. Ngày 20/11/2020, Chi nhánh Văn phòng Đ1 xác nhận chỉnh lý nội dung tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Huỳnh Thị Bích H1. Theo Bản đồ địa chính vào thời điểm năm 1993 (cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho bà B) thì thửa đất số 135 tiếp giáp với thửa đất 135a, thửa đất 135a tiếp giáp với thửa đất 135b (hai thửa 135a và 135b bà G cho rằng gia đình bà chuyển nhượng lại từ ông Võ Văn Y).

[4] Quá trình giải quyết vụ án, Toà án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc diện tích đất tranh chấp. Kết quả đo đạc đươc thể hiện tại Mảnh chỉnh lý thửa đất tranh chấp do Chi nhánh Văn phòng Đ1 lập ngày 26/9/2024 thể hiện diện tích đất do vợ chồng bà G đang sử dụng thuộc thửa 774, diện tích 200m^2 đã được cấp Giấy chứng nhận số CV 171859 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 18/08/2020 đứng tên bà Huỳnh Thị Bích H1 (nhận tặng cho từ hộ bà Trần Thị Ngọc B). Còn phần đất thực tế bà Huỳnh Thị Bích H1 xây dựng nhà là ở vị trí khác so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp.

[5] Theo Công văn số 649/CN.VPĐKĐĐHTB ngày 18/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đ1 xác định "*…thửa đất 774, diện tích 200.0m^2 và thửa đất 341, diện tích 168.0m^2 không nằm trong thửa đất 135, diện tích 368m^2 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 644986 ký ngày 20/10/1993*.

[6] Như vậy, khi cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 171859 ngày 18/8/2020 cho hộ bà Trần Thị Ngọc B là không đúng quy định pháp luật do sai vị trí đất, chồng lên phần đất do vợ chồng bà Nguyễn Thị G đang sử dụng. Do

đó, người khởi kiện yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 171859 ngày 18/8/2020 là có căn cứ. Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị G như ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

[7] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.300.000đ, chi phí đo đạc là 1.599.000đ. Tổng cộng là 4.899.000đ. Bà G đã nộp tạm ứng toàn bộ chi phí này và tự nguyện chịu, không yêu cầu người bị kiện phải hoàn trả.

[8] Về án phí: Do yêu cầu của người khởi kiện được chấp nhận nên người bị kiện phải chịu án phí hành chính sơ thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; bà Nguyễn Thị G được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32, điểm b khoản 2 Điều 193 Luật Tố tụng hành chính;

- Khoản 1 Điều 131, điểm a khoản 1 Điều 132 Luật Đất đai năm 2024;

- Khoản 2 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị G.

- Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 171859 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh B) cấp ngày 18/8/2020 cho hộ bà Trần Thị Ngọc B, đã được Chi nhánh Văn phòng Đ1 cập nhật biến động ngày 20/11/2020 sang tên cho bà Huỳnh Thị Bích H1.

- Buộc Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh B, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B thực hiện nhiệm vụ, công vụ trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Ngọc B, Huỳnh Thị Bích H1 theo đúng quy định của pháp luật.

2. Về án phí hành chính sơ thẩm:

- Sở N phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí hành chính sơ thẩm.

- Bà Nguyễn Thị G không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm. Trả lại cho bà Nguyễn Thị G 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0007267 ngày 18/3/2021 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Thuận.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị G tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc là 4.899.000đ. Bà G đã nộp đủ.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa, có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (15/5/2025). Đương sự vắng mặt tại phiên tòa, có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày

được giao bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của Luật Tố tụng hành chính.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh B.Thuận;
- Cục THADS tỉnh B.Thuận;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, Tổ HCTP;

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

Nguyễn Văn Quản