TOÀ ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 7 – LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 03/2026/HC-ST Ngày: 29 - 5 - 2026 *"V/v khiếu kiện 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 7 – LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lương Thị Xuân.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Võ Thị Thanh Xuân và bà Phạm Thị Bích Diễm.

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Đoàn Thị Vân - Thư ký viên Tòa án nhân dân khu vực 7 – Lâm Đồng.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 – Lâm Đồng tham gia phiên tòa*:** Ông Phan Xuân Hoàng - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 5 năm 2026, tại Phòng xử án Tòa án nhân dân khu vực 7 – Lâm đồng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 03/2025/TLST-HC ngày 05 tháng 11 năm 2025, về việc: *"Khiếu kiện hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 05/2026/QĐXXST-HC ngày 05 tháng 5 năm 2026 giữa các đương sự:

Người khởi kiện: Ông Nguyễn Văn Tứ, sinh năm 1974; địa chỉ: Thôn 13, xã Nhân Cơ, tỉnh Lâm Đồng.

Người bị kiện: Chủ tịch UBND xã Kiến Đức, tỉnh Lâm Đồng; địa chỉ: Thôn 3, xã Kiến Đức, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Võ Thị Kiều Linh, chức vụ: Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn Dũng, chức vụ: Phó Chủ tịch *(Văn bản ủy quyền ngày 31/12/2025).*

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Vũ Thị Hà, sinh năm 1981; địa chỉ: Thôn 13, xã Nhân Cơ, tỉnh Lâm Đồng.

Các đương sự đều vắng mặt và có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 30-9-2025 và trong quá trình giải quyết vụ án, người khởi kiện ông Nguyễn Văn Tứ trình bày:

Ngày 04 tháng 12 năm 2021 ông Nguyễn Văn Tứ nhận chuyển nhượng của ông Ngô Mạnh Cường thửa đất số 05, tờ bản đồ số 42, diện tích 16.185m^2, địa chỉ thửa đất ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là: Thôn 8, xã Kiến Thành, huyện Đắk R'Lấp, tỉnh Đắk Nông *(nay là thôn 18, xã Kiến Đức, tỉnh Lâm Đồng)*, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 150053 do UBND huyện Đắk R'Lấp, tỉnh Đắk Nông *(cũ)* cấp ngày 16 tháng 10 năm 2014.

Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Ngô Mạnh Cường ông đã nhận đủ đất và sử dụng ổn định từ đó đến nay, không tranh chấp với ai.

Đến tháng 8 năm 2025 do nhu cầu muốn vay vốn để phát triển kinh tế gia đình nên ông đã đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 150053 đến một số ngân hàng trên địa bàn xã Kiến Đức, tỉnh Lâm Đồng để hỏi vay vốn thì ông mới phát hiện thửa đất số 05, tờ bản đồ số 42 nêu trên thực tế có địa chỉ tại: Bon Đắk N'Jút, xã Quảng Tân, huyện Tuy Đức, tỉnh Đắk *Nông (Nay là Bon Đắk N'Jút, xã Quảng Tân, tỉnh Lâm Đồng)* chứ không phải tọa lạc tại địa chỉ: Thôn 8, xã Kiến Thành, huyện Đắk R'Lấp, tỉnh Đắk Nông *(Nay là thôn 18, xã Kiến Đức, tỉnh Lâm Đồng)* như trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp.

Việc UBND huyện Đắk R'Lấp, tỉnh Đắk Nông *(cũ)* cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 150053 nhầm địa chỉ thửa đất đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông trong việc thực hiện các giao dịch dân sự (tặng cho, thế chấp, chuyển nhượng...).

Nay ông đề nghị hủy quyết định cá biệt là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 150053, thửa đất số 05, tờ bản đồ số 42, diện tích 16.185m^2, địa chỉ thửa đất: Thôn 8, xã Kiến Thành, huyện Đắk R'Lấp, tỉnh Đắk Nông *(nay là thôn 18, xã Kiến Đức, tỉnh Lâm Đồng)*, do UBND huyện Đắk R'Lấp, tỉnh Đắk Nông cấp ngày 16 tháng 10 năm 2014.

Quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện Chủ tịch UBND xã Kiến Đức ông Nguyễn Văn Dũng trình bày:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 150053 do UBND huyện Đắk R'Lấp, tỉnh Đắk Nông *(cũ)* cấp ngày 16 tháng 10 năm 2014 được cấp trên cơ sở đăng ký biến động quyền sử dụng đất qua nhiều lần chuyển nhượng hợp pháp, các giao dịch đều được lập hợp đồng theo quy định của pháp luật và được cơ quan có thẩm quyền thực hiện đăng ký biến động theo đúng trình tự, thủ tục pháp luật về đất đai tại từng thời điểm.

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 150053 thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định của Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành tại thời điểm cấp giấy.

Đối với nội dung người khởi kiện cho rằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có sai sót về vị trí thửa đất, UBND xã Kiến Đức nhận thấy: Trong giai đoạn trước đây, do điều kiện lịch sử và hạn chế về hồ sơ địa chính, bản đồ đo đạc và xác định địa giới hành chính, việc xác định vị trí thửa đất giữa các đơn vị hành chính liền kề có thể phát sinh sai lệch so với thực tế hiện nay.

Qua rà soát, đối chiếu hồ sơ địa chính và địa giới hành chính hiện hành, UBND xã Kiến Đức xác định vị trí thửa đất nêu trên không thuộc phạm vi địa giới hành chính do địa phương quản lý mà thuộc địa giới hành chính của UBND xã Quảng Tân, tỉnh Lâm Đồng; đồng thời, thửa đất này không được đo đạc, thể hiện trên bản đồ địa chính của xã Kiến Đức.

Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị Hà trình bày: Bà là vợ ông Nguyễn Văn Tứ. Thửa đất số 05, tờ bản đồ số 42, diện tích

16.185m^2 là tài sản chung của vợ chồng bà. Bà thống nhất yêu cầu khởi kiện của chồng là ông Nguyễn Văn Tứ đối với Chủ tịch UBND xã Kiến Đức, tỉnh Lâm Đồng và không có ý kiến, yêu cầu gì bổ sung.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng hành chính trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án đã thực hiện đúng quy định của Luật Tố tụng hành chính.

Về việc giải quyết vụ án: Việc UBND huyện Đắk R'Lấp cũ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất không thuộc địa giới hành chính mình quản lý là không đúng với quy định của pháp luật đất đai, vi phạm trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại khoản 42 Điều 3, khoản 2 Điều 15, điểm d khoản 2 Điều 152 Luật Đất đai. Đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên toà, ý kiến của Kiểm sát viên và các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Về thẩm quyền và đối tượng khởi kiện: Ông Nguyễn Văn Tứ khởi kiện yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 150053, thửa đất số 05, tờ bản đồ số 42, diện tích 16.185m^2, địa chỉ thửa đất: Thôn 8, xã Kiến Thành, huyện Đắk R'Lấp, tỉnh Đắk Nông *(nay là thôn 18, xã Kiến Đức, tỉnh Lâm Đồng)*, do UBND huyện Đắk R'Lấp, tỉnh Đắk Nông (cũ) cấp ngày 16 tháng 10 năm 2014 cho ông Phạm Muôn và bà Tạ Thị Lan (cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Tứ ngày 04/12/2021). Căn cứ Điều 30, khoản 3 Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính, xác định đây là "Khiếu kiện quyết định hành chính về quản lý nhà nước trong lĩnh vực đất đai", cụ thể là *"Khiếu kiện hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"* và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân khu vực 7 – Lâm Đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 30, khoản 1 Điều 31 Luật Tố tụng hành chính; Nghị quyết số: 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về thành lập Tòa án nhân dân tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực; quy định phạm vi thẩm quyền theo lãnh thổ của Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực; Luật số: 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025 của Quốc hội khóa 15 về 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.

[1.2]. Về thời hiệu khởi kiện: Tháng 8 năm 2025 ông Nguyễn Văn Tứ mới được biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 150053 cấp đối với thửa đất số 05, tờ bản đồ số 42 thực tế có địa chỉ tại: Bon Đắk N'Jút, xã Quảng Tân, huyện Tuy Đức, tỉnh Đắk *Nông (Nay là Bon Đắk N'Jút, xã Quảng Tân, tỉnh Lâm Đồng)* chứ không phải tọa lạc tại địa chỉ: Thôn 8, xã Kiến Thành, huyện Đắk R'Lấp, tỉnh Đắk Nông *(Nay là thôn 18, xã Kiến Đức, tỉnh Lâm Đồng)* như trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp.

Ngày 30/9/2025, ông Tứ khởi kiện vụ án là còn thời hiệu theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 116 Luật Tố tụng hành chính.

[1.3]. Về sự vắng mặt của các đương sự và người đại diện của đương sự: Ông Nguyễn Văn Tứ, ông Nguyễn Văn Dũng, bà Vũ Thị Hà vắng mặt và có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt. HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 158 Luật Tố tụng hành chính xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2]. Về nội dung yêu cầu khởi kiện:

[2.1]. Về nguồn gốc đất của ông Nguyễn Văn Tứ:

Ngày 04 tháng 12 năm 2021 ông Nguyễn Văn Tứ nhận chuyển nhượng của ông Ngô Mạnh Cường thửa đất số 05, tờ bản đồ số 42, diện tích 16.185m^2, địa chỉ thửa đất ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là: Thôn 8, xã Kiến Thành, huyện Đắk R'Lấp, tỉnh Đắk Nông *(nay là thôn 18, xã Kiến Đức, tỉnh Lâm Đồng)*.

[2.2]. Về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 150053 cấp ngày 16 tháng 10 năm 2014:

Ngày 16/10/2014 UBND huyện Đắk R'Lấp, tỉnh Đắk Nông *(cũ)* cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 150053, thửa đất số 05, tờ bản đồ số 42, diện tích 16.185m^2 đất trồng cây lâu năm tại thôn 8, xã Kiến Thành, huyện Đắk R'Lấp, tỉnh Đắk Nông (cũ) cho ông Phạm Muôn và bà Tạ Thị Lan.

Ngày 12/4/2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Đắk R'Lấp xác nhận tại trang 3 Giấy chứng nhận số BS 150053 với nội dung "*Chuyển nhượng cho ông Lê Tuấn Thanh và bà Phạm Thị Máy*".

Ngày 24/9/2021, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Đắk R'Lấp xác nhận tại trang 4 Giấy chứng nhận số BS 150053 với nội dung "*Chuyển nhượng cho ông Ngô Mạnh Cường*".

Ngày 04/12/2021, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Đắk R'Lấp xác nhận tại trang 4 Giấy chứng nhận số BS 150053 với nội dung "*Chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Tứ*".

[2.3]. Tại Biên bản về việc đo đạc xác minh vị trí tại thực địa ngày 24/4/2026 thể hiện: Qua xác minh thực địa thửa đất số 05, tờ bản đồ 42 của xã Kiến Thành, huyện Đắk R'Lấp, tỉnh Đắk Nông cũ nay là thửa đất số 55, tờ bản đồ số 130 thuộc bon Đắk N'Jút, xã Quảng Tân, tỉnh Lâm Đồng.

Tọa độ thửa đất 1330524.86 – 394007.31

1330455.98 – 393992.71

[2.4]. Quá trình giải quyết vụ án, phía người bị kiện cho rằng trong giai đoạn trước đây, do điều kiện lịch sử và hạn chế về hồ sơ địa chính, bản đồ đo đạc và xác định địa giới hành chính, việc xác định vị trí thửa đất giữa các đơn vị hành chính liền kề có thể phát sinh sai lệch so với thực tế hiện nay. Qua rà soát, đối chiếu hồ sơ địa chính và địa

giới hành chính hiện hành, UBND xã Kiến Đức xác định vị trí thửa đất nêu trên không thuộc phạm vi địa giới hành chính do địa phương quản lý mà thuộc địa giới hành chính của UBND xã Quảng Tân, tỉnh Lâm Đồng; đồng thời, thửa đất này không được đo đạc, thể hiện trên bản đồ địa chính của xã Kiến Đức.

[2.5]. Từ những nhận định trên, HĐXX đủ căn cứ xác định thửa đất số 05, tờ bản đồ 42 của xã Kiến Thành, huyện Đắk R'Lấp, tỉnh Đắk Nông (cũ) nay là thửa đất số 55, tờ bản đồ số 130 thuộc bon Đắk N'Jút, xã Quảng Tân, tỉnh Lâm Đồng. Như vậy, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 150053 ghi địa chỉ thửa đất trên là thôn 8, xã Kiến Thành, huyện Đắk R'Lấp, tỉnh Đắk Nông (nay là xã Kiến Đức, tỉnh Lâm Đồng) là không đúng với vị trí, địa chỉ thực tế của thửa đất này và làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của chủ sử dụng đất hợp pháp hiện nay là ông Nguyễn Văn Tứ về việc chuyển dịch quyền về tài sản theo quy định tại Điều 27 Luật Đất đai.

Việc UBND huyện Đắk R'Lấp cũ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất không thuộc địa giới hành chính mình quản lý là không đúng với quy định của pháp luật đất đai, vi phạm trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại khoản 42 Điều 3, khoản 2 Điều 15, điểm d khoản 2 Điều 152 Luật Đất đai.

Do đó, yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện là có căn cứ chấp nhận, HĐXX cần hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 150053 do UBND huyện Đắk R'Lấp cấp ngày 06/10/2014 cho ông Phạm Muôn và bà Tạ Thị Lan (ông Nguyễn Văn Tứ nhận chuyển nhượng ngày 04/12/2021) để người khởi kiện kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đúng với vị trí, địa chỉ thực tế của thửa đất.

[3]. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn Tứ tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí xác minh thực địa là 3.400.000 đồng, được trừ vào 10.000.000 đồng tiền tạm ứng chi phí tố tụng đã nộp ngày 20/01/2026 tại Tòa án. Ông Nguyễn Văn Tứ được nhận lại 6.600.000 đồng tiền tạm ứng chi phí tố tụng còn thừa tại Tòa án.

[4]. Về án phí hành chính sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn Tứ tự nguyện chịu toàn bộ án phí hành chính sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào Điều 30, Điều 31, khoản 2 Điều 116, khoản 1 Điều 158, điểm b khoản 2 Điều 193, Điều 204, Điều 206 Luật Tố tụng hành chính; khoản 42 Điều 3, khoản 2 Điều 15, điểm d khoản 2 Điều 152 Luật Đất đai; Nghị quyết số: 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về thành lập Tòa án nhân dân tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực; quy định phạm vi thẩm quyền theo lãnh thổ của Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực; Luật số: 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025 của Quốc hội khóa 15 về 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; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Toà án:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Tứ.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 150053 do UBND huyện Đắk R'Lấp, tỉnh Đắk Nông (cũ) cấp ngày 06/10/2014 cho ông Phạm Muôn và bà Tạ Thị Lan đối với thửa đất số 5, tờ bản đồ số 42, diện tích 16.185 m²; loại đất: Đất trồng cây lâu năm; địa chỉ: Thôn 8, xã Kiến Thành, huyện Đắk R'lấp, tỉnh Đắk Nông (cũ) *(Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Đắk R'Lấp xác nhận tại trang 4 ông Nguyễn Văn Tứ nhận chuyển nhượng ngày 04/12/2021).*

Ông Nguyễn Văn Tứ có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng vị trí thực tế của thửa đất số 55, tờ bản đồ số 130 thuộc bon Đắk N'Jút, xã Quảng Tân, tỉnh Lâm Đồng theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn Tứ tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí xác minh thực địa là 3.400.000 đồng, được trừ vào 10.000.000 đồng tiền tạm ứng chi phí tố tụng đã nộp ngày 20/01/2026 tại Tòa án. Ông Nguyễn Văn Tứ được nhận lại 6.600.000 đồng tiền tạm ứng chi phí tố tụng còn thừa tại Tòa án.

3. Về án phí sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn Tứ tự nguyện chịu 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng)* án phí hành chính sơ thẩm, được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0006254 ngày 22-10-2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

4. Quyền kháng cáo: Đương sự vắng mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 (*Mười lăm)* ngày kể từ ngày bản án được giao cho họ hoặc được niêm yết theo quy định pháp luật.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- UBND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND khu vực 7 – Lâm Đồng;
- Phòng THADS khu vực 7 – Lâm Đồng;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

TAND KHU VỰC 7

0MA290526.TL.QDBA
1118

Lương Thị Xuân