

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẠC LIÊU

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT
NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 15/2025/HC - ST

Ngày 28 tháng 03 năm 2025

V/v “Khiếu kiện quyết định hành
chính về quản lý Nhà nước trong
lĩnh vực đất đai thuộc trường hợp
hủy Giấy chứng nhận quyền sử
dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẠC LIÊU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Tăng Trần Quỳnh Phương

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Trần Thị Hợi

Ông Huỳnh Mậu Thìn

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Võ Minh Thu, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Nhỏ, Kiểm sát viên

Ngày 28 tháng 03 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 123/2024/TLST - HC ngày 09 tháng 12 năm 2024 về việc “Khiếu kiện quyết định hành chính về quản lý Nhà nước trong lĩnh vực đất đai thuộc trường hợp hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 24/2025/QĐST - HC ngày 12 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

- **Người khởi kiện:** Bà Lương Thị N, sinh năm 1935

Địa chỉ: Khóm B, phường H, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Tăng Minh H, sinh năm 1996. Địa chỉ: Khóm B, phường H, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

- **Người bị kiện:**

1. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B

Địa chỉ: Số G, đường L, Phường A, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn Đ, chức vụ: Phó giám đốc phụ trách Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B.

2. Ủy ban nhân dân thị xã G

Địa chỉ: Khóm A, Phường A, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Ngô Quốc T, chức vụ: Phó Chủ tịch.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã G
Địa chỉ: Khóm A, Phường A, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.
Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Trung B, chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã G.

2. Ông Võ Thanh V, sinh năm 1950
Địa chỉ: Ấp A, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

3. Bà Võ Thị Thu S, sinh năm 1969
Địa chỉ: Khóm A, phường H, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.
(Các đương sự vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Người khởi kiện và người đại diện theo ủy quyền của bà Lương Thị N là ông Tăng Minh H trình bày:

Bà Lương Thị N có phần đất thuộc khóm A, phường H, thị xã G, phần đất này bà N cất nhà ở sử dụng từ trước cho đến nay, bà Võ Thị Thu S có nhà ở cặp vách với nhà bà N, giữa bà với bà S không xảy ra tranh chấp quyền sử dụng đất. Đầu năm 2024, bà N có nhờ cơ quan chuyên môn xuống đo đạc đất để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phát hiện Ủy ban nhân dân thị xã G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 044865 ngày 05/12/2017 cho ông Võ Thanh V đối với phần đất thuộc thửa 93, tờ bản đồ 46, địa chỉ tại khóm A, phường H, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã G điều chỉnh biến động cho bà Võ Thị Thu S ngày 15/6/2018. Tuy nhiên, diện tích cấp giấy chứng nhận cho ông V cũng như điều chỉnh biến động cho bà S có phần diện tích 11,8m² là đất của bà N sử dụng từ trước đến nay.

Nay bà N khởi kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 044865 do Ủy ban nhân dân thị xã G cấp ngày 05/12/2017 cho ông Võ Thanh V đối với phần đất diện tích 123,6 m² thuộc thửa 93, tờ bản đồ số 46, địa chỉ đất tại khóm A, phường H, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu và hủy chỉnh lý biến động với nội dung tặng cho bà Võ Thị Thu S do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã G chỉnh lý biến động ngày 15/6/2018 để bà N đi đăng ký kê khai theo quy định của pháp luật.

2. Người bị kiện:

2.1. Ủy ban nhân dân thị xã G, trình bày:

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà N, Ủy ban nhân dân thị xã G không có ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

2.2. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B trình bày:

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà N, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B không có ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1 Bà Võ Thị Thu S trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất 123,6m², thửa 93, tờ bản đồ số 46, địa chỉ thửa đất tại khóm A, phường H, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu là của anh bà tên Võ Thanh V. Ngày 15/6/2018, ông Văn T1 cho bà quyền sử dụng đất nêu trên có xác nhận tại trang tư trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà S xác định bà với bà N không tranh chấp quyền sử dụng đất, đất ai người đó thực tế sử dụng, do khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V có chồng lấn qua đất của bà N, sai sót về mặt giấy tờ, thủ tục hành chính.

Bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà N yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 044865 do Ủy ban nhân dân thị xã G cấp ngày 05/12/2017 cho ông Võ Thanh V đối với phần đất thuộc thửa 93, tờ bản đồ 06, địa chỉ thửa đất tại khóm A, phường H, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu và hủy chỉnh lý biến động với nội dung tặng cho bà Võ Thị Thu S do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã G chỉnh lý biến động ngày 16/5/2018.

3.2. Ông Võ Thanh V trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất 123,6m², thửa 93, tờ bản đồ số 46, địa chỉ thửa đất tại khóm A, phường H, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu, ông chuyển nhượng của bà Võ Tuyết P và ông cũng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2017, sau đó ông tặng cho em ông là bà Võ Thị Thu S, được chỉnh lý biến động năm 2018. Hiện phần đất này bà S đang quản lý sử dụng ông không còn liên quan đến phần đất này. Ông đồng ý với khởi kiện của bà Lương Thị Nho .

3.3. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã G trình bày:

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà S1, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã G không có ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử vào phòng nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Luật tố tụng hành chính.

Về nội dung: Căn cứ căn cứ điểm b khoản 2 Điều 193 Luật Tố tụng hành chính; đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lương Thị N yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 044865 do Ủy ban nhân dân thị xã G cấp ngày 05/12/2017 cho ông Võ Thanh V đối với phần đất diện tích 123,6 m² thuộc thửa 93, tờ bản đồ số 46, địa chỉ đất tại khóm A, phường H, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu và hủy chỉnh lý biến động với nội dung tặng cho bà Võ Thị Thu S do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã G chỉnh lý biến động ngày 15/6/2018.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, các quy định của pháp luật Hội đồng xét xử sơ thẩm vụ án hành chính nhận thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Tại phiên tòa, các đương sự vắng mặt và có yêu cầu xét xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại Điều 158 Luật Tổ tụng hành chính vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự nêu trên là đúng quy định pháp luật.

[1.2] Về đối tượng khởi kiện và thẩm quyền giải quyết: Bà Lương Thị N khởi kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 044865 do Ủy ban nhân dân thị xã G cấp ngày 05/12/2017 cho ông Võ Thanh V đối với phần đất diện tích 123,6 m² thuộc thửa 93, tờ bản đồ số 46, địa chỉ đất tại khóm A, phường H, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu và hủy chỉnh lý biến động với nội dung tặng cho bà Võ Thị Thu S do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã G chỉnh lý biến động ngày 15/6/2018. Do đó, căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 3, khoản 1 Điều 30 và khoản 4 Điều 32 Luật Tổ tụng hành chính thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và việc chỉnh lý biến động trên là Quyết định hành chính, là đối tượng khởi kiện vụ án hành chính và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

[1.3] Về thời hiệu khởi kiện: Khoảng tháng 6/2024, bà N biết cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V (sau này ông Văn T1 cho bà S) đã cấp nhầm qua đất của bà N. Ngày 02/10/2024, bà N nộp đơn khởi kiện vụ án hành chính yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 044865 do Ủy ban nhân dân thị xã G cấp ngày 05/12/2017 cho ông Võ Thanh V đối với phần đất diện tích 123,6 m² thuộc thửa 93, tờ bản đồ số 46, địa chỉ đất tại khóm A, phường H, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu và hủy chỉnh lý biến động với nội dung tặng cho bà Võ Thị Thu S do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã G chỉnh lý biến động ngày 15/6/2018. Căn cứ theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 116 của Luật Tổ tụng hành chính thời hiệu khởi kiện của bà N vẫn còn trong hạn luật định.

[2] Về nội dung: Xét tính hợp pháp của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 044865 do Ủy ban nhân dân thị xã G cấp ngày 05/12/2017 cho ông Võ Thanh V đối với phần đất diện tích 123,6 m² thuộc thửa 93, tờ bản đồ số 46, địa chỉ đất tại khóm A, phường H, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu và hủy chỉnh lý biến động với nội dung tặng cho bà Võ Thị Thu S do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã G chỉnh lý biến động ngày 15/6/2018, thấy rằng:

Bà Lương Thị N xác định giữa bà và bà S, ông V không tranh chấp quyền sử dụng đất, ranh đất ai người đó sử dụng nhưng khi cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V (sau này ông Văn T1 cho bà S) thì đã cấp nhầm qua đất của bà N, do đó bà N khởi kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 044865 do Ủy ban nhân dân thị xã G cấp ngày 05/12/2017 cho ông Võ Thanh V đối với phần đất diện tích 123,6 m² thuộc thửa 93, tờ bản đồ số 46, địa chỉ đất tại khóm A, phường H, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu và hủy chỉnh lý

biến động với nội dung tặng cho bà Võ Thị Thu S do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã G chỉnh lý biến động ngày 15/6/2018 để bà N đi đăng ký kê khai quyền sử dụng đất theo đúng quy định.

Lời khai của ông Võ Thanh V xác định: Nguồn gốc phần đất trên ông chuyển nhượng của bà Võ Tuyết P và ông cũng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2017, sau đó ông tặng cho em ông là bà Võ Thị Thu S được chỉnh lý biến động năm 2018. Hiện phần đất này bà S đang quản lý sử dụng ông không còn liên quan đến phần đất này. Ông đồng ý với khởi kiện của bà Lương Thị Nho .

Lời khai của bà Võ Thị Ngọc S2 xác định: Nguồn gốc diện tích đất 123,6m², thửa 93, tờ bản đồ số 46, địa chỉ thửa đất tại khóm A, phường H, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu là của anh bà tên Võ Thanh V. Ngày 15/6/2018 anh bà tặng cho bà quyền sử dụng đất nêu trên có xác nhận tại trang tư trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà S2 xác định bà với bà N không tranh chấp quyền sử dụng đất, đất ai người đó thực tế sử dụng, do khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V có chồng lấn qua đất của bà N, sai sót về mặt giấy tờ, thủ tục hành chính. Bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà N yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 044865 do UBND thị xã G cấp ngày 05/12/2017 cho ông Võ Thanh V đối với phần đất thuộc thửa 93, tờ bản đồ 06, địa chỉ thửa đất tại khóm A, phường H, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu và hủy chỉnh lý biến động với nội dung tặng cho bà Võ Thị Thu S do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã G chỉnh lý biến động ngày 16/5/2018.

Tại Công văn số 21/UBND, ngày 13/02/2025 của Ủy ban nhân dân phường H xác định: Theo sổ mục kê đất đai năm 2007 thuộc bản đồ chính quy thì người đứng tên kê khai thửa đất 93, tờ bản đồ 46 là ông Võ Thanh V. Thực tế người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là bà Võ Thị Thu S (được tặng cho từ ông Võ Thanh V) đang sử dụng tại thửa đất số 93, tờ bản đồ 46, trong đó cũng có một phần diện tích bà Lương Thị N đang quản lý sử dụng trên thửa đất 93, tờ bản đồ số 46.

Qua xem xét hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Võ Thanh V, theo đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phiếu lấy ý kiến khu dân cư hiện nguồn gốc đất “ *thửa 93, tờ bản đồ 46 là của ông Võ Văn T2 khai phá trước năm 1970, sử dụng đến năm 1991 cho lại con ruột là Võ Tuyết P cất nhà sử dụng đến năm 2000 sang lại cho ông Võ Thanh V sử dụng cho đến nay*”, tuy nhiên trong hồ sơ không có hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Võ Tuyết P với ông Võ Thanh V. Bà Lương Thị N xác định diện tích qua đo đạc 11,8m² thuộc một phần thửa 93, tờ bản đồ 46 bà sử dụng từ trước đến nay, không tranh chấp với ai, hiện nay cũng không tranh chấp với bà S. Bà S cũng thừa nhận diện

tích 11,8m², bà S không sử dụng mà bà N sử dụng diện tích đất này. Ủy ban nhân dân phường H, thị xã G cũng xác định thửa 93, tờ bản đồ số 46 bà Lương Thị N đang sử dụng một phần.

Xét thấy: Diện tích đất 11,8m² thuộc một phần thửa số 93, tờ bản đồ số 46, từ trước đến nay do bà Lương Thị N quản lý sử dụng, ông Võ Thanh V và bà Võ Thị Thu S không sử dụng diện tích đất này. Tuy nhiên Ủy ban nhân dân thị xã G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Võ Thanh V vào ngày 05/12/2017 đối với thửa đất số 93, tờ bản đồ 46, diện tích 123,6 m², trong đó có 11,8m² đất là cấp không đúng đối tượng sử dụng đất, đến ngày 15/6/2018, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã G chỉnh lý biến động cho bà Võ Thị Thu S cũng không đúng đối tượng sử dụng đất.

Theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 152 Luật đất đai năm 2024 thì việc *“cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích đất, không đủ điều kiện được cấp, không đúng mục đích sử dụng đất hoặc thời hạn sử dụng đất hoặc nguồn gốc sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”* thì phải hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để cấp lại cho đúng thực tế sử dụng đất.

[3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lương Thị N; Kiểm sát viên đề nghị là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Án phí hành chính sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của bà Lương Thị N được Tòa án chấp nhận nên bà N không phải chịu án phí. Ủy ban nhân dân thị xã G, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ nêu trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 3; khoản 1 Điều 30; khoản 4 Điều 32; điểm a khoản 2 Điều 116; Điều 158; điểm b khoản 2 Điều 193, Điều 348 Luật Tổ tụng hành chính;

- Điểm d khoản 2 Điều 152 Luật Đất đai;

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1.Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lương Thị N về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 044865 do Ủy ban nhân dân thị xã G cấp ngày 05/12/2017 cho ông Võ Thanh V đối với phần đất diện tích 123,6 m² thuộc thửa 93, tờ bản đồ số 46, địa chỉ đất tại khóm A, phường H, thị xã G, tỉnh

Bạc Liêu và hủy chỉnh lý biến động với nội dung tặng cho bà Võ Thị Thu S do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã G chỉnh lý biến động ngày 15/6/2018.

2. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 044865 do Ủy ban nhân dân thị xã G cấp ngày 05/12/2017 cho ông Võ Thanh V đối với phần đất phần đất diện tích 123,6 m² thuộc thửa 93, tờ bản đồ số 46, địa chỉ đất tại khóm A, phường H, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu và hủy chỉnh lý biến động với nội dung tặng cho bà Võ Thị Thu S do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã G chỉnh lý biến động ngày 15/6/2018.

3. Về án phí hành chính sơ thẩm:

Ủy ban nhân dân thị xã G phải nộp 300.000 đồng án phí tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bạc Liêu.

Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B phải nộp 300.000 đồng án phí tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bạc Liêu.

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TANDCC tại TP . HCM;
- VKSND tỉnh Bạc Liêu;
- Cục THADS tỉnh Bạc Liêu;
- Đương sự;
- Tổ HCTP;
- Lưu: HSPA,THC.

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

(đã ký)

Tăng Trần Quỳnh Phương