TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH GIA LAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 31/2025/HC-ST

Ngày 24/12/2025

"V/v khiếu kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà:* Ông Lưu Anh Tuấn.

- *Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Ông Lê Bá Thừa;

2. Bà Nguyễn Thị Hồng Vân.

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thị Hương Giang - Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai tham gia phiên toà: Ông Hoàng Văn Hạnh - Kiểm sát viên.

Trong ngày 24/12/2025, tại Toà án nhân dân tỉnh Gia Lai, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 14/2025/TLST-HC ngày 05/6/2025 về việc *"Khiếu kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất",* giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Ông Phạm Văn T; địa chỉ: Số F, tổ A, K, phường T, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Văn T*:* Chị Hoàng Thị Như N; địa chỉ: A L, phường D, tỉnh Gia Lai (Theo văn bản ủy quyền số công chứng 2081, quyển số 4/2025 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 23/4/2025 của Văn phòng C)(Có mặt)

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông Phạm Văn T*:* Bà Hứa Thị Trung N1- Luật sư của Văn phòng L1; địa chỉ: A L, phường D, tỉnh Gia Lai (Có mặt)

2. Người bị kiện: Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai; địa chỉ trụ sở: A T, thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân huyện C, *tỉnh Gia Lai:* Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã C, tỉnh Gia Lai; địa chỉ: A T, xã C, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C, *tỉnh Gia Lai:* Ông Trịnh Quốc T1 – chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã

C, tỉnh Gia Lai; địa chỉ: A T, xã C, tỉnh Gia Lai (Theo văn bản ủy quyền số 1371/QĐ-UB, ngày 15/10/2025 của Chủ tịch UBND xã C, tỉnh Gia Lai)(Có đơn xin xét xử vắng mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị H; địa chỉ: Thôn N, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai (Nay là làng G, xã C, tỉnh Gia Lai)(Có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Người khởi kiện trình bày:

Vào tháng 8/2022, tôi có tiến hành nhận chuyển nhượng thửa đất số 54a, tờ bản đồ số 36, diện tích 838m^2 (trong đó có 266m² đất ở, 572m² đất trồng cây lâu năm) tại làng G, xã L, huyện C, Gia Lai thông qua người quen giới thiệu. Tại thời điểm đó, chị gái tôi tên Phạm Thị T2 và anh rể tên Trương Văn S (cùng trú tại B, Đồng Nai) là người đi coi đất, khi anh chị tôi báo lại là vị trí đất đẹp, anh chị thấy được, tôi đồng ý mua, tôi chỉ coi đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi đồng ý đôi bên cũng ra công chứng làm thủ tục, sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Người chuyển nhượngthửa đất cho tôi là ông Nguyễn Cảnh D, trú tại Thôn L, xã L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Sau khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do chưa có nhu cầu sử dụng và vì ở xa nên tôi cũng ít qua lại. Do đất của tôi liền kề đất của chị H nên tôi cũng giữ liên lạc với chị H, thỉnh thoảng vẫn hỏi thăm chị H về tình trạng thửa đất, thấy nói đất không ai tranh chấp thì tôi yên trí, không lo nghĩ gì. Khoảng đầu tháng 4/2025 khi tôi có nhu cầu chuyển nhượng thửa đất cho ông T3, bà L (ở tại xã I, huyện C) thì phát hiện, vị trí đất bà Nguyễn Thị H đang làm nhà là vị trí giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho tôi, còn vị trí đất cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H lại là đất của tôi. Như vậy, có nghĩa là Ủy ban nhân dân huyện C cấp sai vị trí đất của tôi và bà H với nhau. Vì vậy, nên ông T4, bà L đã đặt cọc nhận chuyển nhượng thửa đất, tôi phải đứng ra thương lượng xin hủy hợp đồng đặt cọc, trả lại tiền cho ông T4, bà L. Cũng từ tháng 4/2025 tôi mới phát hiện việc đất tôi bị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sai vị trí. Như vậy, cả tôi và bà H đều bị sai vị trí đất cấp trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất so với đất hiện trạng.

Do đó, tôi yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai giải quyết:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 693443 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 16/11/2012, chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Duy Q và bà Nguyễn Thị T5 đã chỉnh lý sang tên tôi ngày 26/8/2022. Thửa đất số 54a, tờ bản đồ số 36, diện tích 838 m² đất, trong đó đất ở 266 m², đất trồng cây lâu năm 572 m²;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 693444 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 16/11/2012, chủ sử dụng đất là bà Nguyễn Thị H. Thửa đất số 54, tờ bản đồ số 36, diện tích 549 m² đất, trong đó đất ở 134 m², đất trồng cây lâu năm 415 m².

2. Người đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã C, tỉnh Gia Lai trình bày:

Qua kiểm tra, xác minh, Ủy ban nhân dân xã C xác định hiện trạng sử dụng đất của ông Phạm Văn T và bà Phạm Thị H1 so với giấy chứng nhận là sai vị trí. Do đó Ủy ban nhân dân xã C, tỉnh Gia Lai yêu cầu Tòa án giải quyết theo đúng quy định pháp luật.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H trình bày:

Ngày 30/12/2005 tôi nhận chuyển nhượng thửa đất trên của ông T6. Đến năm 2012 thì sang bìa hồng, năm 2022 tôi xây nhà trên đất và ở cho đến nay. Tuy nhiên vào năm 2012 khi được cấp giấy chứng nhận, tôi phát hiện Ủy ban huyện cấp giấy chứng nhận không đúng với hiện trạng sử dụng đất của tôi, kích thước cạnh tiếp giáp thửa số 78 không đúng với hiện trạng sử dụng hiện tại (12 trên và 12 dưới). Nay ông T khởi kiện, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Phạm Văn T và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đứng tên tôi là Nguyễn Thị H, tôi đồng ý với yêu cầu khởi kiện bởi vì tôi cũng có mong muốn hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để chúng tôi tiến hành các thủ tục để được cấp lại cho đúng hiện trạng, đúng vị trí.

Tại phiên tòa:

Người khởi kiện giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị H đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn T.

Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 193 của Luật tố tụng hành chính, đề nghị tuyên xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn T.

Người bị kiện phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Về đối tượng khởi kiện: Ông Phạm Văn T khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết: Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 693443 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 16/11/2012 cho ông Nguyễn Duy Q và bà Nguyễn Thị T5 đối với thửa đất số 54a, tờ bản đồ số 36, diện tích 838m^2 (trong đó đất ở 266m^2, đất trồng cây lâu năm 572m^2), vị trí tại Làng G, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai; chỉnh lý trang 4 ngày 26/8/2022 chuyển nhượng cho ông Phạm Văn T, địa chỉ Khu phố C, phường A, thành phố B, tỉnh Đồng Nai và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 693444 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 16/11/2012 cho bà Nguyễn Thị H đối với thửa đất số 54, tờ bản đồ số 36, diện tích 549m^2 (trong đó đất ở 134m^2, đất trồng cây lâu năm 415m^2), vị trí tại Làng G, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai. Đây là các quyết định hành chính thuộc đối

tượng khởi kiện của vụ án hành chính theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Luật tố tụng hành chính.

[1.2]. Về thời hiệu khởi kiện: Tháng 4/2025, người khởi kiện biết được quyết định hành chính xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của họ nên đến tháng 5/2025 người khởi kiện tiến hành khởi kiện vụ án hành chính. Theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 116 của Luật Tố tụng hành chính thì thời hiệu khởi kiện vẫn còn.

[1.3]. Về thẩm quyền ban hành quyết định hành chính: Các quyết định hành chính là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 693443 và số BM 693444 đều do Ủy ban nhân dân huyện C ban hành. Theo quy định tại Điều 105 Luật Đất đai 2013 thì thẩm quyền ban hành quyết định hành chính là đúng thẩm quyền.

[1.4]. Về trình tự, thủ tục ban hành quyết định hành chính:

[1.4.1] Ngày 09/8/2022, ông Phạm Văn T ký hợp đồng để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Cảnh D và vợ là Nguyễn Thị T7 (Thửa đất số 54a, tờ bản đồ số 36, diện tích 838m^2), hợp đồng được công chứng hợp pháp. Sau khi ký hợp đồng, ông T đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của người sử dụng đất và đến 26/8/2022 được chỉnh lý sang tên ông T trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 693443.

[1.4.2] Ngày 20/6/2012, ông Pui Đ và bà Siu G ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 54, tờ bản đồ số 36, diện tích 549m^2 cho bà Nguyễn Thị H; hợp đồng được UBND xã I (khi chưa sáp nhập) chứng thực. Sau đó, bà H cũng thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất. Đến ngày 16/11/2012 bà Nguyễn Thị H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 693444.

[1.4.3] Như vậy, ông Phạm Văn T, bà Nguyễn Thị H đều nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ những người đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo quy định tại Điều 70 Nghị định 43/2014/NĐ-CPvà Điều 8 Thông tư 24/2014/TT-BTNMTthì trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn T, bà Nguyễn Thị H là đúng quy định.

[1.5] Về nội dung của quyết định hành chính: Ông Phạm Văn T được cấp thửa đất số 54a, tờ bản đồ số 36, diện tích 838m^2; còn bà Nguyễn Thị H được cấp thửa đất số 54, tờ bản đồ số 36, diện tích 549m^2. Tuy vậy, hiện trạng sử dụng đất của ông Phạm Văn T và bà Phạm Thị H1 so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều bị sai vị trí; thửa đất của ông T lại cấp cho bà H1, ngược lại thửa đất của bà H1 lại được cấp cho ông T. Sự nhầm lẫn, cấp sai vị trí thửa đất đều được các đương sự và UBND xã C thừa nhận. Như vậy, việc đo đạc, xác lập hồ sơ địa chính tại thời điểm cấp đất đã có sai sót, dẫn đến việc Ủy ban nhân dân huyện C (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sai vị trí cho cả ông Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị H.

[1.6]. Mặt khác, quá trình xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 17 tháng 10 năm 2025 do Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai tiến hành đã xác định: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 693443 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 16/11/2012 cho ông Nguyễn Duy Q và bà Nguyễn Thị T5 đối với thửa đất số 54a, tờ bản đồ số 36, tại Làng G, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai, diện tích 838 m² và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 693444 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 16/11/2012 cho bà Nguyễn Thị H đối với thửa đất số 54, tờ bản đồ số 36, diện tích 549 m², tại Làng G, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai đều bị cấp sai vị trí so với hiện trạng sử dụng đất. Căn cứ Điều 106 Luật Đất đai năm 2013, thấy rằng việc Ủy ban nhân dân huyện C (cũ) cấp 02 giấy chứng nhận nói trên không đúng quy định pháp luật, gây ảnh hưởng trực tiếp đến quyền sử dụng đất hợp pháp của ông Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị H. Do đó cần thiết phải hủy 02 giấy chứng nhận này để cơ quan có thẩm quyền thực hiện cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng vị trí, đúng hiện trạng sử dụng đất và đúng quy định pháp luật.

[3]. Về án phí và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Do yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện được chấp nhận nên người bị kiện phải chịu án phí hành chính sơ thẩm và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3, 4 Điều 3, Điều 30, khoản 4 Điều 32, Điều 116, điểm c khoản 1 Điều 143, khoản 2 Điều 165, Điều 191, điểm b khoản 2 Điều 193, Điều 194, Điều 206 của Luật tố tụng hành chính; Điều 32 của Nghị quyết số 326/NQ-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;

- Áp dụng Điều 106 Luật Đất đai năm 2013;

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn T.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 693443 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 16/11/2012 cho ông Nguyễn Duy Q và bà Nguyễn Thị T5 đối với thửa đất số 54a, tờ bản đồ số 36, diện tích 838m^2 (trong đó đất ở 266m^2, đất trồng cây lâu năm 572m^2), vị trí tại Làng G, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai; chỉnh lý trang 4 ngày 26/8/2022 chuyển nhượng cho ông Phạm Văn T, địa chỉ Khu phố C, phường A, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 693444 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 16/11/2012 cho bà Nguyễn Thị H đối với thửa đất số 54, tờ bản đồ số 36, diện tích 549m^2 (trong đó đất ở 134m^2, đất trồng cây lâu năm 415m^2), vị trí tại Làng G, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai

Buộc Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã C, tỉnh Gia Lai phải thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí: Buộc Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã C, tỉnh Gia Lai phải chịu 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* tiền án phí hành chính sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Phạm Văn T 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* theo biên lai số 0000244 ngày 04 tháng 6 năm 2025 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai (Nay là Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai).

3. Về chi phí tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã C, tỉnh Gia Lai phải chịu 14.896.441 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Do ông Phạm Văn T đã nộp tạm ứng số tiền này nên Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã C, tỉnh Gia Lai phải trả cho ông Phạm Văn T 14.896.441 đồng.

4. Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án, các đương sự được quyền làm đơn kháng cáo bản án để yêu cầu Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm. Riêng đương sự không có mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo được tính kể từ ngày bản án được tống đạt hoặc được niêm yết hợp lệ./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Gia Lai;
- Thi hành án DS tỉnh Gia Lai;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa HC, VT.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Lưu Anh Tuấn