TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 1** **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 02/2026/HC-ST Ngày: 27-5-2026 V/v khiếu kiện "Hủy Quyết định hành chính về quản lý đất đai trong trường hợp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1, TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: Bà **Trần Thị Thanh Tuyền**.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông **Trần Văn Bé Ba**.

- Bà **Lê Thị Bé Bảy**.

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà **Lê Nguyễn Ái Quyên**, Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 1, tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1, Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Bà **Đỗ Thị Thảo Trang** - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 5 năm 2026 tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 1, tỉnh Đồng Tháp xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 04/2025/TLST-HC ngày 24 tháng 11 năm 2025 về "Khiếu kiện hủy Quyết định hành chính về quản lý đất đai trong trường hợp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 06/2026/QĐXXST-HC ngày 29 tháng 4 năm 2026 và quyết định hoãn phiên tòa số 02/2026/QĐST-HC ngày 19 tháng 5 năm 2026 giữa các đương sự:

- *Người khởi kiện*: Ông **Nguyễn Văn D**, sinh năm 1964;

Căn cước công dân số: 082064012799 cấp ngày 25/02/2022

Địa chỉ: số 22A, ấp L, phường Đ, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của ông D: Anh **Võ Đông H**, sinh năm 1991; (có mặt)

Địa chỉ số: 91/13A, H, phường M, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư **Nguyễn Viết T**-Công ty Luật TNHH Hãng luật A và những cộng sự-Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

- *Người bị kiện:*

+ **Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Đ, tỉnh Đồng Tháp-Ông Nguyễn Hữu Đ** (kế thừa của Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Văn D) (xin vắng mặt)

Địa chỉ: số 555A, đường L, phường Đ, tỉnh Đồng Tháp.

+ Ủy ban nhân dân phường Đ;

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Hữu Đ**-Chức vụ: Chủ tịch

Địa chỉ: số 555A, đường Lý Thường Kiệt, phường Đ, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Trần Mạnh K**-chức vụ Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Đ (xin vắng mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông **Đậu Xuân T**-Chức vụ: Chuyên viên Phòng kinh tế, hạ tầng và Đô thị phường Đ. (có mặt)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: **Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực X, Đồng Tháp**

Địa chỉ: số 1/3A, H, phường M, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo pháp luật: Bà **Nguyễn Thị Hồng L-C**hức vụ: Giám đốc (xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ kiện người khởi kiện ông Nguyễn Văn D và người đại diện theo ủy quyền trình bày*:

Ông D là chủ sở hữu quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (gọi tắt GCNQSDĐ) số H00758 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày ngày 14/3/2006, thửa đất số 1127, tờ bản đồ số 757, diện tích 1050 mét vuông, mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm. Đất này có nguồn gốc do cha của ông D là ông Nguyễn Văn T1 (mua 01 phần diện tích thửa đất số 668 theo sổ ruộng của ông Trần Văn K và được cấp GCNQSDĐ số 02523 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 28/9/1999) tặng cho ông D. Năm 2024, ông D có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên nhưng Văn phòng công chứng yêu cầu phải cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Do đó, ông D đã nộp hồ sơ đến Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai thành phố M xin cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 30/12/2024, Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai thành phố M(nay là Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực X - Đồng Tháp) có Phiếu hướng dẫn hoàn thiện hồ sơ để hướng dẫn và chuyển trả toàn bộ hồ sơ cho ông D. Theo Phiếu hướng dẫn hoàn thiện hồ sơ, trên thửa đất có công trình xây dựng trên đất nông

nghiệp chưa đúng với mục đích sử dụng. Do đó, để Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai có cơ sở cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông D cần hoàn thiện hồ sơ theo nội dung hướng dẫn, sau khi hoàn thiện hồ sơ thì liên hệ Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Mđể nộp lại hồ sơ.

Thực hiện theo Phiếu nướng dẫn hoàn thiện hồ sơ của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai ngày 30/12/2024, ông D đã khắc phục và tiến hành đo đạc chỉnh lý thửa đất và nộp lại hồ sơ. Đến ngày 09/6/2025, Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Mcó Phiếu trả hồ sơ để trả hồ sơ cho ông D. Theo Phiếu trả hồ sơ, "Giấy chứng nhận số 02523 cấp cho ông Nguyễn Văn T1 không chính xác so với vị trị thực tế sử dụng tại thời điểm cấp giấy, dẫn đến việc không chính xác khi cấp Giấy chứng nhận số H00758 cho ông Nguyễn Văn D". Đồng thời, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố M cũng viện dẫn quy định tại Khoản 4 Điều 152 Luật Đất đai năm 2024 dể từ chối cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng dất cho ông D.

Kể từ thời điểm nhận được Phiếu trả hồ sơ của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai, ông D mới biết được Giấy chứng nhận quyền sử dụng dất số 02523 được Ủy ban nhân dân huyện C (hiện tại thuộc địa bàn quản lý của Ủy ban nhân dân phường Đ, tỉnh Đồng Tháp) cấp cho cha ông D là ông Nguyễn Văn T1 là không chính xác so với vị trí thực tế sử dụng, từ đó dẫn đến việc cấp Giấy chứng nhận số H00758 cho ông D cũng không đúng theo hiện trạng. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không chính xác này đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông D. Chính vì vậy, ông D làm đơn này để yêu cầu Tòa án nhân dân Khu vực 1 - tỉnh Đồng Tháp các nội dung sau:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00758 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 14/3/2006, thửa đất số 1127, tờ bản đồ số 757, diện tích 1050 mét vuông, mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm do cấp sai vị trí, hướng và diện tích của thửa đất.

- Buộc Cơ quan có thẩm quyền cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng với vị trí và diện tích thực tế ông D đang quản lý, sử dụng.

Người khởi kiện cam đoan không đồng thời khiếu nại Quyết định hành chính cá biệt của Ủy ban nhân dân huyện C là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00758 ngày 14/3/2006 đến người có thẩm quyền giải quyết khiếu nại.

* *Quá trình giải quyết người bị kiện*:

- *Ủy ban nhân dân phường Đ có ý kiến*: thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông D, công nhận GCNQSDĐ số H00758 đã cấp không đúng vị trí, hướng và diện tích thực tế. Việc cấp sai này có nguồn gốc từ GCNQSDĐ số 02523 cấp cho ông Nguyễn Văn T1 trước dây đã không chính xác về vị trí thửa đất thực tế tại thời điểm cấp giấy, dẫn đến sự sai lệch khi cấp GCNQSDĐ cho ông D. Theo Biên bản đối thoại và các văn bản tố tụng, người bị kiện không có ý kiến phản đối, đồng thời xác định Tòa án là cơ quan có thẩm quyền hủy GCNQSDĐ số H00758 theo quy định.

- *Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực X, tỉnh Đồng Tháp (trước đây là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố M) đã có Công văn số 1146/CN.KVI-DKCGCN&TTLT ngày 24/3/2026 có ý kiến*:

Ông Nguyễn Văn D được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận số H00758 ngày 14/3/2006, thửa đất số 1127, tờ bản đồ số 757, diện tích 1050m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm tọa lạc ấp L, xã L1, huyện C, Tiền Giang (nay là khu phố L, phường Đ, tỉnh Đồng Tháp).

Nguồn gốc thửa đất do ông Nguyễn Văn T1 được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02523 ngày 28/9/1999 thửa đất số 1127, tờ bản đồ số 757, diện tích 1050m², mục đích sử dụng đất Vườn; đến năm 2006, ông T1 tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn D và được cấp Giấy chứng nhận nêu trên. Trong quá trình sử dụng, ông D xin chuyển mục đích sang đất thổ cư một phần thửa đất số 1127 với diện tích 100m² được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện C xác nhận tại trang 4 Giấy chứng nhận ngày 27/4/2006.

Qua kiểm tra thực tế và đối chiếu với bản đồ địa chính chính quy, Chi nhánh xác định có sự sai lệch giữa Giấy chứng nhận đã cấp và hiện trạng sử dụng đất, cụ thể:

- Kích thước chiều dài thửa đất theo Giấy chứng nhận là 25 m, trong khi thực tế do đạc là khoảng 41,46 m (cạnh còn lại 41,57 m);

- Kích thước chiều rộng theo Giấy chứng nhận là 42m, trong khi thực tế là khoảng 26,26 m (cạnh còn lại 27,02 m);

- Vị trí thửa đất ông Nguyễn Văn D đang sử dụng thực tế thuộc thửa đất số 1126, tờ bản đồ số 757 (theo bản đồ địa chính chính quy là thửa đất số 329, tờ bản đồ số 47) diện tích 1102,7m², khác với thửa đất số 1127 đã được cấp Giấy chứng nhận.

Theo tờ trình số 1182/TTr-UBND ngày 21/10/2024 của Ủy ban nhân dân xã Đạo Thạnh (nay là Ủy ban nhân dân phường Đ) xác định: "... thửa đất số 1127, tờ bản đồ số 757 theo bản đồ tỉ lệ 1/5000 cấp cho ông Nguyễn Văn D hiện tại đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn Th, bà Nguyễn Thị Hồng Nh và bà Nguyễn Thị Kim Th".

Như vậy, có cơ sở xác định Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02523 cấp cho ông Nguyễn Văn T1 trước đây không đúng vị trí thửa đất thực tế, dẫn đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00758 cho ông Nguyễn Văn D là không đúng vị trí thửa đất (thuộc trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích đất).

Căn cứ điểm d khoản 2 Điều 152 Luật đất đai 2024 quy định:

“2. Nhà nước thu hồi giấy chứng nhận đã cấp trong các trường hợp sau đây:

d) Giấy chứng nhận đã cấp 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".

Đồng thời, tại khoản 4 Điều 152 Luật Đất đai năm 2024 quy định: trường hợp người được cấp Giấy chứng nhận đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất theo quy

định thì cơ quan có thẩm quyền không thực hiện thu hồi, việc xử lý phải theo bản án hoặc quyết định của Tòa án có thẩm quyền.

Căn cứ Công văn 8524/SNN&MT-VPĐKĐĐ ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đồng Tháp về việc giải quyết khó khăn, vướng mắc liên quan đến thủ tục hành chính trong thi hành Luật Đất đai, trong đó có nội dung:

"Trường hợp 3: Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp lần đầu không đúng theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 152 Luật Đất đai năm 2024, nay người sử dụng đất đã thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai và được cơ quan cấp thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận QSDĐ theo quy định. Giấy chứng nhận được cấp trong trường hợp đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất (trừ trường hợp được quy định tại khoản 4 Điều 152 Luật Đất đai năm 2024) bị thu hồi theo điểm d khoản 2 Điều 152 Luật Đất đai năm 2024 mà nguyên nhân do Giấy chứng nhận cấp lần đầu không đúng quy định của pháp luật về đất đai tại điểm d khoản 2 Điều 152 Luật Đất đai năm 2024. Trước khi thu hồi, Ủy ban nhân dân xã, phường nơi có đất có văn bản khẳng định Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định pháp luật về đất đai, đồng thời đề nghị Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai Khu vực thực hiện thu hồi Giấy chứng nhận theo quy định,

Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Khu vực nơi có đất ban hành Quyết định thu hồi và thực hiện việc thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp, cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai. Sau đó, chuyển hồ sơ cấp Giấy chứng nhận đến Ủy ban nhân dân xã, phường nơi có đất (cơ quan có chức năng quản lý đất dai).

Ủy ban nhân dân xã, phường nơi có đất (cơ quan có chức năng quản lý đất đai) rà soát hồ sơ và cấp Giấy chứng nhận QSDĐ theo quy định của pháp luật và chuyển hồ sơ giải quyết đến Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Khu vực thực hiện chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc chuyển cơ quan tiếp nhận hồ sơ để trao cho người được cấp.

Từ những căn cứ trên, Chi nhánh nhận thấy:

- Trường hợp ông Nguyễn Văn D đã nhận chuyển quyền sử dụng đất từ ông T1theo quy định pháp luật thì việc thu hồi Giấy chứng nhận chỉ được thực hiện khi có bản án hoặc quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án.

- Sau khi có kết quả giải quyết của cơ quan Tòa án (bản án hoặc quyết định có hiệu lực pháp luật), cơ quan có thẩm quyền ban hành quyết định thu hồi Giấy chứng nhận là Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực X.

- Thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc Ủy ban nhân dân phường Đ theo quy định hiện hành.

*** Tại phiên tòa:**

- Luật sư bảo vệ người khởi kiện và người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện trình bày giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đưa ra nhiều căn cứ để yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00758 ngày 14/3/2006 cấp cho ông D

vì không đúng vị trí, kích thước và diện tích thửa đất. Đồng thời yêu cầu buộc cơ quan có thẩm quyền thu hồi và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D cho đúng theo quy định.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích của người bị kiện Ủy ban nhân dân phường Đ có ý kiến: Căn cứ văn bản 1446 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực X thể hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông D không đúng vị trí cũng như kích thước, diện tích thực tế ông D đang sử dụng. Do đó, cũng đồng ý hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông D nhưng theo quy định thì thẩm quyền hủy giấy là của Tòa án do giấy của ông D được chuyển quyền từ ông T1cha của ông D. Sau khi có quyết định của Tòa án thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực X sẽ thu hồi và Ủy ban nhân dân phường Đ sẽ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 phát biểu:

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án: Thẩm phán thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, việc xác minh thu thập chứng cứ thực hiện đúng các quy định của Luật Tố tụng hành chính. Đối với Hội đồng xét xử và Thư ký Tòa án đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng hành chính. Việc chấp hành pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định của Luật tố tụng hành chính.

+ Về quan điểm giải quyết vụ án:

Xét việc xác định tư cách người bị kiện: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00758 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 14/3/2006. Hiện nay, do thay đổi địa giới hành chính và tổ chức chính quyền địa phương, Ủy ban nhân dân phường Đ là cơ quan kế thừa quyền, nghĩa vụ của Ủy ban nhân dân huyện C đối với việc quản lý nhà nước về đất đai tại địa phương nơi có đất tranh chấp. Do đó, việc Tòa án xác định Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Đ và Ủy ban nhân dân phường Đ tham gia tố tụng với tư cách người bị kiện là có căn cứ. Đối với Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực X, đây là cơ quan có liên quan trực tiếp đến việc tiếp nhận, giải quyết hồ sơ cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và là cơ quan có trách nhiệm thực hiện việc thu hồi, chỉnh lý hồ sơ địa chính sau khi có bản án hoặc quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án. Do đó, việc xác định Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực X tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan sẽ phù hợp hơn so với xác định là người bị kiện. Ông D khởi kiện hủy quyết định hành chính còn trong thời hiệu khởi kiện nên được xem xét.

Về nguồn gốc đất: Ông Nguyễn Văn T1 (cha ruột ông D) được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02523 ngày 28/9/1999 thửa đất số 1127, tờ bản đồ số 757, diện tích 1050 m^2, mục đích sử dụng đất vườn, tọa lạc ấp L, xã L1, huyện C, Tiền Giang (nay là khu phố Long Hòa A, phường Đ, tỉnh Đồng Tháp), đến năm 2006, ông T1tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn D toàn bộ diện tích của thửa đất 1127 và được cấp Giấy chứng nhận số H00758 ngày 14/3/2006.

Qua các tài liệu do ông D cung cấp cũng như xác nhận của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thể hiện kích thước, hướng thửa đất thực tế của ông D sử dụng cũng như số thửa đất so với giấy chứng nhận được cấp không đúng, không chính xác. Và việc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông D cấp không chính xác là xuất phát từ việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T1 không chính xác.

Theo Công văn số 1446/CN.KV1-ĐKCGCN&TTLT ngày 24/3/2026 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực X, xác định: "Vị trí thửa đất ông Nguyễn Văn D đang sử dụng thực tế thuộc thửa đất số 1126, tờ bản đồ số 757 (theo bản đồ địa chính chính quy là thửa đất số 329, tờ bản đồ số 47) diện tích 1102,7 m^2, khác với thửa đất số 1127 đã được cấp Giấy chứng nhận. Vị trí thửa đất số 1127 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người khác; còn phần đất ông D thực tế đang sử dụng thuộc thửa đất khác theo bản đồ địa chính chính quy. Từ đó, có căn cứ xác định Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00758 thuộc trường hợp cấp không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích đất theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 152 Luật Đất đai năm 2024".

Xét thấy, các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02523 cấp cho ông Nguyễn Văn T1 trước đây không đúng với vị trí thửa đất thực tế sử dụng, dẫn đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00758 cho ông Nguyễn Văn D cũng không đúng vị trí, kích thước và diện tích thực tế. Nội dung này đã được Ủy ban nhân dân phường Đ và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực X thống nhất xác nhận.

Quá trình giải quyết, các bên thống nhất hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông D, việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D thực hiện theo quy định pháp luật.

Theo quy định pháp luật đất đai việc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã chuyển quyền thì thẩm quyền thu hồi xử lý theo quy định là Tòa án. Do đó, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn D về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00758 ngày 14/3/2006 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp.

Đối với yêu cầu buộc cơ quan có thẩm quyền cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, xét thấy sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, việc thu hồi, chỉnh lý hồ sơ địa chính và cấp lại Giấy chứng nhận phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện theo trình tự, thủ tục hành chính về đất đai. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận trách nhiệm của cơ quan có thẩm quyền thực hiện theo quy định pháp luật sau khi bản án có hiệu lực.

Từ những phân tích nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn D. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00758 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 14/3/2006; Giao cơ quan có thẩm quyền thực hiện việc thu hồi, chỉnh lý và xem xét cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật đất đai hiện hành.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ kiện được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng, ý kiến của Luật sư, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện và quan điểm của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Các dương sự vắng mặt tại phiên tòa nhưng có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt, do đó Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các dương sự theo quy định tại Điều 157 Luật Tố tụng hành chính.

[1.2] Về thời hiệu khởi kiện: Căn cứ Điều 116 Luật Tố tụng hành chính, thời hiệu khởi kiện đối với quyết định hành chính là 01 năm kể từ ngày nhận được hoặc biết được quyết định hành chính đó. Ông D biết được việc GCNQSDĐ bị cấp sai sau khi nhận Phiếu trả hồ sơ ngày 09/6/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố M. Ngày khởi kiện 06/11/2025, vụ án được thụ lý ngày 24/11/2025, còn trong thời hiệu khởi kiện theo quy định pháp luật.

[1.3] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Đây là vụ án hành chính liên quan đến khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai tại phường Đ, tỉnh Đồng Tháp, nên xác định quan hệ tranh chấp là "Hủy Quyết định hành chính về quản lý đất đai trong trường hợp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 1, tỉnh Đồng Tháp theo quy định tại các Điều 3, Điều 30, 31 Luật Tố tụng hành chính năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025).

[2] Về xác định tư cách dương sự:

- Quyết định hành chính bị khiếu kiện là GCNQSDĐ số H00758 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 14/3/2006. Tuy nhiên, sau quá trình sắp xếp, sáp nhập đơn vị hành chính, toàn bộ khu đất liên quan hiện thuộc địa bàn quản lý của Ủy ban nhân dân phường Đ, tỉnh Đồng Tháp. Căn cứ khoản 2 Công văn số 285/TANDTC-PC ngày 31/7/2025 của Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn về việc kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng đối với các vụ án khi có sự thay đổi về tổ chức hành chính, cơ quan kế thừa quyền và nghĩa vụ của cơ quan đã ban hành quyết định sẽ tham gia tố tụng với tư cách là người bị kiện. Do đó, Hội đồng xét xử xác định Ủy ban nhân dân phường Đ và Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Đ là người bị kiện trong vụ án này là đúng quy định pháp luật theo khoản 9 Điều 3 Luật tố tụng hành chính.

- Tại văn bản số 1446/CN.KVI-ĐKCGCN&TTLT ngày 24/3/2026 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực X xác định cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là Chi nhánh Văn phòng Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực X. Do đó, Hội đồng xét xử xác định Chi nhánh văn phòng đăng ký dai khu vực I là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này theo khoản 10 Điều 3 Luật tố tụng hành chính.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của ông D, Hội đồng xét xử nhận thấy:

- Về thẩm quyền cấp giấy: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00758 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 14/3/2006, thửa đất số 1127, tờ bản đồ số 757,

diện tích 1050 m^2 cho ông Nguyễn Văn D được ban hành đúng hình thức, đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 2 Điều 52 Luật Đất đai năm 2003.

- Về trình tự thủ tục ban hành: Trên cơ sở hồ sơ ông T1thừa kế ông D nên Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận H00758 cho ông Nguyễn Văn D là đúng trình tự theo quy định.

- Về nội dung giấy chứng nhận: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00758 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 14/3/2006 cho ông Nguyễn Văn D đối với thửa đất số 1127, tờ bản đồ số 757, diện tích 1.050 m² có những sai lệch so với hiện trạng sử dụng đất thực tế của ông D, cụ thể: Về diện tích: Giấy chứng nhận thể hiện kích thước chiều dài 25m, chiều rộng 42m; thực tế đo đạc chiều dài khoảng 41,46m (cạnh còn lại 41,57m), chiều rộng khoảng 26,26m (cạnh còn lại 27,02m). Về vị trí: Vị trí thửa đất ông D đang quản lý, sử dụng thực tế thuộc thửa đất số 1126, tờ bản đồ số 757 (theo bản đồ địa chính chính quy là thửa đất số 329, tờ bản đồ số 47) diện tích 1.102,7 m², khác hoàn toàn so với thửa đất số 1127 đã được cấp. Trong khi đó, thửa đất số 1127 theo bản đồ hiện nay đã được cấp GCNQSDĐ cho người sử dụng đất khác. Các sai lệch trên được xác định có nguồn gốc từ GCNQSDĐ số 02523 cấp cho ông Nguyễn Văn T1 (cha ông D) trước dây đã không chính xác về vị trí thửa đất thực tế tại thời điểm cấp giấy, dẫn đến việc cấp GCNQSDĐ số H00758 cho ông D cũng không đúng theo hiện trạng. Những tình tiết này đã được chính người bị kiện cũng như người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thừa nhận và xác định cụ thể.

Theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 152 Luật Đất đai năm 2024, Nhà nước thu hồi GCNQSDĐ đã cấp trong trường hợp "Giấy chứng nhận đã cấp không dúng thẩm quyền, không dúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích đất, không dù 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". Đồng thời, tại khoản 4 Điều 152 Luật Đất đai năm 2024 cũng quy định: "Trường hợp người được cấp Giấy chứng nhận đã thực hiện chuyển quyền sử dụng dất theo quy định thì cơ quan có thẩm quyền không thực hiện thu hồi, việc xử lý phải theo bản án hoặc quyết định của Tòa án có thẩm quyền". Trong trường hợp này, GCNQSDĐ số H00758 đã được cấp cho ông D trên cơ sở tặng cho quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Văn T1 (cha ông D) từ năm 2006, do đó việc thu hồi phải được thực hiện thông qua bản án của Tòa án.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người bị kiện cũng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thống nhất và không có ý kiến phản đối yêu cầu khởi kiện của ông D về việc hủy GCNQSDĐ số 100758. Sự thống nhất của các dương sự là phù hợp với các tài liệu, chứng cứ đã thu thập được và đúng quy định của pháp luật.

Tại văn bản số 1446 ngày 24/3/2026 cũng như tại phiên tòa người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ủy ban nhân dân phường Đ xác định thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông D sau khi Tòa án hủy là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực X và thẩm quyền cấp quyền sử dụng đất cho ông D là Ủy ban nhân dân phường Đ. Do đó, Hội đồng xét xử cần buộc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực X, Ủy ban nhân dân phường Đ và các cơ quan có

thẩm quyền thực hiện nhiệm vụ công vụ thu hồi, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D theo đúng các quy định của pháp luật về đất đai.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn D là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật, nên được chấp nhận toàn bộ.

[4] Xét ý kiến của Luật sư, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp phù hợp nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Xét quan điểm của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 1, tỉnh Đồng Tháp tại phiên tòa là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, do đó được chấp nhận.

[6] Về án phí hành chính sơ thẩm:

Ông D là người cao tuổi nên được miễn án phí hành chính sơ thẩm và do yêu cầu khởi kiện của ông D được chấp nhận, nên Ủy ban nhân dân phường Đ phải chịu án phí theo quy định tại Điều 348 Luật tố tụng hành chính và Điều 12, Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 3, Điều 30, 31, 116, 157, điểm b khoản 2 Điều 193, Điều 194, Điều 206, Điều 208, Điều 348 Luật Tố tụng hành chính năm 2015 (sửa đổi bổ sung năm 2025); Khoản 2 Điều 52 Luật Đất đai năm 2003; điểm d khoản 2, khoản 4 Điều 152 Luật Đất đai năm 2024; Điều 12, Điều 32 Nghị quyết số 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; Công văn số 285/TANDTC-PC ngày 31/7/2025 của Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn về việc kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn D.

- Hủy Quyết định hành chính cá biệt là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00758 do Ủy ban nhân dân huyện C (nay là địa bàn do Ủy ban nhân dân phường Đ, tỉnh Đồng Tháp quản lý) cấp ngày 14/3/2006, thửa đất số 1127, tờ bản đồ số 757, diện tích 1.050 m², mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm.

- Buộc Chi nhánh Văn phòng đăng ký khu vực I- Đồng Tháp, Ủy ban nhân dân phường Đ-Đồng Tháp, cơ quan có thẩm quyền thực hiện việc thu hồi, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn D theo đúng vị trí và diện tích thực tế đang quản lý, sử dụng, phù hợp với quy định của pháp luật đất đai hiện hành.

2. Về án phí hành chính sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Văn D được miễn án phí hành chính sơ thẩm.

- Ủy ban nhân dân phường Đ, tỉnh Đồng Tháp phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính sơ thẩm.

3. Về quyền kháng cáo:

Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Nơi nhận:
- VKSND khu vực 1;
- THADS tỉnh Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu: án văn, hồ sơ vụ án.

TAND KHU VỰC 1

ING270526.TL.QDBA 1779

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

Trần Thị Thanh Tuyền