

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 10 - ĐẮK LẮK**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 03/2026/HC - ST

Ngày: 11/6/2026

V/v: “*Kiến quyết định hành chính
trong lĩnh vực quản lý đất đai*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 10 - ĐẮK LẮK

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Minh Thuận

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Chinh

Ông Lê Đăng Huân

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hạnh - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 10 - Đắk Lắk.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 - Đắk Lắk tham gia phiên tòa:
Ông Triệu Chung Thắng - Kiểm sát viên.

Ngày 11/6/2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 10 - Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số: 10/2025/TBTL-HC ngày 25/12/2025, về việc “*Kiến Quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 04/2026/QĐST-HC ngày 25 tháng 5 năm 2026 giữa các đương sự:

- *Người khởi kiện:* Ông Phạm Văn T, sinh năm: 1977 (Có mặt)

Địa chỉ: Thôn T, xã T, tỉnh Đắk Lắk.

- *Người bị kiện:* Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh Đắk Lắk.

Địa chỉ: Thôn T, xã T, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Ký S - Chức vụ: Chủ tịch UBND xã T, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Đình Đ - Chức vụ: Phó Chủ tịch UBND xã T, tỉnh Đắk Lắk. (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Phạm Thị Ú, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Thôn T, xã T, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền cho bà Ú: Ông Phạm Văn T.

Địa chỉ: Thôn T, xã T, tỉnh Đắk Lắk.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Phan Khắc V (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn T, xã T, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Người khởi kiện ông Phạm Văn T trình bày: Năm 2023 vợ chồng tôi có nhận chuyển nhượng một lô đất diện tích 9.686m² Sau đó tôi đi làm thủ tục cấp đổi bìa thì được cán bộ địa chính giải thích là lô đất của tôi đã bị cấp sai vị trí, do đó tôi không làm thủ tục cấp đổi được. Do đó tôi làm đơn yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hủy GCNQSD đất số AN 604366 cấp ngày 19/03/2009 đối với thửa đất số 22;41, tờ bản đồ số 05, diện tích 9686.0m², mục đích sử dụng đất: Đất trồng cây lâu năm 3456.0m²; đất trồng cây hàng năm khác 6230.0m²; địa chỉ thửa đất, thôn T, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã T, xã T, tỉnh Đắk Lắk). Được UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 09/9/2009 cho hộ ông Trần Văn S1 ông S1 đã sang nhượng lại cho ông Đinh Ngọc Q năm 2022, đến năm 2023 ông Đinh Ngọc Q chuyển nhượng lại ông Phạm Văn T, bà Phạm Thị Út . Lý do tôi đề nghị hủy là sau khi tôi nhận chuyển nhượng lô đất của tôi thực tế là cấp sai vị trí. thửa đất số 27 (thửa cũ 22), thửa đất số 29 (thửa cũ 41) tờ bản đồ địa chính mới là 49 (cũ 5). số 22 chứ không phải là thửa đất 22, 41 tờ bản đồ 5 được đo đạc năm 1999. Sau khi hủy Giấy CNQSD đất tôi đề nghị Tòa án tuyên buộc UBND xã T, tỉnh Đắk Lắk kê thừa Quyền và nghĩa vụ của UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cũ cấp lại giấy CNQSD đất lại cho tôi theo quy định của pháp luật.

Về án phí, chi phí tố tụng tôi đề nghị tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai đề ngày 05/3/2026, người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện ông Lê Đình Đ trình bày:

Ông Phạm Văn T, bà Phạm Thị Ú, thường trú tại T, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (đơn vị hành chính cũ) được UBND huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 604366 cấp ngày 19/03/2009 đối với thửa đất số 22;41, tờ bản đồ số 05, diện tích 9686.0m², mục đích sử dụng đất: Đất trồng cây lâu năm 3456.0m²; đất trồng cây hàng năm khác 6230.0m²; địa chỉ thửa đất, thôn T, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã T, xã T, tỉnh Đắk Lắk).

Nguồn gốc lô đất ông Phạm Văn T, bà Phạm Thị Ú đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Đinh Ngọc Q, thường trú tại, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (đơn vị hành chính cũ) được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Không Năng đăng ký biến động ngày 19/07/2023.

Trên cơ sở Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, Ngày 19/7/2023, Văn phòng Đ1 đăng ký biến động sang tên Ông Phạm Văn T, bà Phạm Thị Út .

Về vị trí thửa đất so với hồ sơ địa chính: Rà soát vị trí thửa đất số 22;41, tờ bản đồ số: 05, diện tích 9686.0m², loại đất: đất trồng cây lâu năm, đất trồng cây hàng năm khác nay là thửa đất 27;29, tờ bản đồ số 194(cũ 05) (theo Trích lục số 3300/TL-CNKN ngày 07/09/2023 của Chi nhánh K) thửa đất đã cấp sai vị trí, sai hình thể thửa đất.

Về trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các hồ sơ nêu trên không có khiếu nại, tranh chấp và được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu và đăng ký biến động đất đai.

Căn cứ Khoản 4, Điều 152 Luật Đất đai năm 2024,

“4. Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất quy định tại Điều 136 của Luật này không thu hồi

giấy chứng nhận đã cấp trong các trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều này nếu người được cấp giấy chứng nhận đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Việc xử lý thiệt hại do việc cấp giấy chứng nhận tại khoản này thực hiện theo bản án, quyết định của Tòa án. Người có hành vi vi phạm bị xử lý theo quy định tại Điều 239 và Điều 240 của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan.”

Do người sử dụng đất đã thực chuyển quyền sử dụng đất nên không đủ điều kiện để thực hiện các thủ tục thu hồi giấy chứng nhận theo quy định. Do đó đề nghị Tòa án nhân dân Khu vực 10 - tỉnh Đắk Lắk xem xét, quyết định theo quy định của pháp luật.

Về án phí, chi phí tố tụng tôi đề nghị tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai ngày 15/3/2026 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phan Khắc V trình bày: Ông có thửa đất đã canh tác từ năm 1993 cho đến nay, năm 2023 ông liên hệ với cán bộ địa chính UBND xã C cũ để làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì được cán bộ địa chính nói là thửa đất của tôi đã được UBND huyện K cấp nhằm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn S1 nay là ông Phạm Văn T, do đó ông không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do đó ông đề nghị Tòa án nhân dân khu vực 10 – Đắk Lắk giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa đại diện VKSND khu vực 10 - Đắk Lắk tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

+ Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến tại phiên tòa hôm nay, thẩm phán, HĐXX và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Luật Tố tụng hành chính.

+ Về nội dung: Đề nghị HĐXX áp dụng điểm b khoản 2 Điều 193 Luật tố tụng hành chính chấp nhận yêu cầu của người khởi kiện ông Phạm Văn T. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 604366 được UBND huyện K cấp ngày 19/03/2009 đối với thửa đất số 22;41, tờ bản đồ số 05, diện tích 9686.0m², mục đích sử dụng đất: Đất trồng cây lâu năm 3456.0m²; đất trồng cây hàng năm khác 6230.0m²; địa chỉ thửa đất, thôn T, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã T, xã T, Đắk Lắk).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa; ý kiến trình bày của các bên đương sự, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 - Đắk Lắk. Hội đồng xét xử sơ thẩm vụ án hành chính nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Tại phiên tòa hôm nay, người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện là Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T là ông Lê Đình Đ có đơn xin xét xử vắng mặt nên Tòa án nhân dân khu vực 10 - Đắk Lắk căn cứ khoản 1, 3 Điều 158 Luật tố tụng hành chính để xét xử vắng mặt đương sự trên.

[1.2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án.

Ông Phạm Văn T khởi kiện yêu cầu: Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 604366 được UBND huyện K cấp ngày 19/03/2009 đối với thửa đất số 22;41, tờ bản đồ số 05, diện tích 9686.0m², mục đích sử dụng đất: Đất trồng cây lâu năm 3456.0m²; đất trồng cây hàng năm khác 6230.0m²; địa chỉ thửa đất, thôn T, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã T, xã T, tỉnh Đắk Lắk).

Căn cứ khoản 2 Điều 3 Luật tố tụng Hành chính năm 2015, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “*Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*”, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Đắk Lắk theo Điều 31 Luật tố tụng Hành chính.

[1.3]. Về thời hiệu khởi kiện:

Ông Phạm Văn T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ1 chỉnh lý biến động ngày 2023 và sử dụng ổn định. Sau đó đến năm 2025 ông Phạm Văn T mang Giấy chứng nhận nêu trên đi làm thủ tục cấp đổi lại giấy chứng nhận thì phát hiện Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp sai diện tích, hình thể và vị trí nên ngày 01/12/2025, ông T nộp đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân khu vực 10 - Đắk Lắk giải quyết hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 604366 do UBND huyện K cấp ngày 9/3/2009 đã được điều chỉnh cơ sở pháp lý cho ông Phạm Văn T, bà Phạm Thị Ú theo hồ sơ số: CN.006 ngày 19/7/2023. Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 116 Luật tố tụng Hành chính, yêu cầu của khởi kiện của Phạm Văn T là trong thời hiệu khởi kiện.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về thẩm quyền ban hành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 04366 đã được điều chỉnh cơ sở pháp lý cho ông Phạm Văn T, bà Phạm Thị Ú1 theo hồ sơ số: CN.006 ngày 19/7/2023: Ngày 19/7/2009, Ủy ban nhân dân huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 04366, vào sổ cấp số: H 00031. Diện tích: 9686m², thửa đất 22, 41 tờ bản đồ số 5. Toạ lạc tại: Thôn T, xã T, tỉnh Đắk Lắk đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ1 điều chỉnh cơ sở pháp lý cho ông Phạm Văn T, bà Phạm Thị Ú1 theo hồ sơ số: CN.006 ngày 19/7/2023 là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 2 Điều 52 Luật Đất đai năm 2003.

[2.2] Xét đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân khu vực 10 - Đắk Lắk hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 604366 được UBND huyện K cấp ngày 19/03/2009 đối với thửa đất số 22;41, tờ bản đồ số 05, diện tích 9686.0m², mục đích sử dụng đất: Đất trồng cây lâu năm 3456.0m²; đất trồng cây hàng năm khác 6230.0m²; địa chỉ thửa đất, thôn T, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã T, xã T, tỉnh Đắk Lắk), HĐXX nhận thấy:

Tại bản tự khai đề ngày 17/03/2025, UBND xã T xác định: thửa đất số 22;41, tờ bản đồ số 05, diện tích 9686.0m², mục đích sử dụng đất: Đất trồng cây lâu năm 3456.0m²; đất trồng cây hàng năm khác 6230.0m²; . Hình thể, diện tích thửa đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất so với hiện trạng sử dụng đất của ông Phạm Văn T là không đúng thực tế Do Giấy chứng nhận đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất nên không thể thu hồi theo quy định tại khoản 4 Điều 152 Luật Đất đai

năm 2024 nên UBND xã T đề nghị TAND khu vực 10 - Đắk Lắk xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Căn cứ quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 của Luật đất đai:

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

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, trừ trường hợp người được cấp Giấy chứng nhận đó đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai”.

Và khoản 6 Điều 87 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của luật đất đai quy định:

“Việc thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp không thuộc trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai chỉ được thực hiện khi có bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân đã được thi hành.”

Từ những nhận nêu định trên, HĐXX cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện ông Phạm Văn T. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 604366 được UBND huyện K cấp ngày 19/03/2009 đối với thửa đất số 22;41, tờ bản đồ số 05, diện tích 9686.0m², mục đích sử dụng đất: Đất trồng cây lâu năm 3456.0m²; đất trồng cây hàng năm khác 6230.0m²; địa chỉ thửa đất, thôn T, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã T, xã T, tỉnh Đắk Lắk).

Ông Phạm Văn T, bà Phạm Thị Ú được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng hiện trạng, theo quy định của pháp luật và thực hiện các nghĩa vụ khi làm các thủ tục theo quy định của pháp luật.

[3] Về án phí hành chính sơ thẩm và chi phí tố tụng: Do được chấp nhận đơn khởi kiện nên ông Phạm Văn T không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm. Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính sơ thẩm. Và 1.600.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 30; khoản 4 Điều 32; điểm a khoản 2 Điều 116; điểm b khoản 2 Điều 193, Điều 194; Điều 206 Luật tổ tụng hành chính;

Căn cứ điểm d khoản 2, khoản 3 Điều 106; Điều 204; Điều 209 Luật đất đai 2013; Khoản 5 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, quy định chi tiết về thi hành một số điều của Luật đất đai 2013

Áp dụng khoản 1 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;

Tuyên xử:

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

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 604366 được UBND huyện K cấp ngày 19/03/2009 đối với thửa đất số 22;41, tờ bản đồ số 05, diện tích 9686.0m², mục đích sử dụng đất: Đất trồng cây lâu năm 3456.0m²; đất trồng cây hàng năm khác 6230.0m²; địa chỉ thửa đất, thôn T, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã T, xã T, tỉnh Đắk Lắk).

Ông Phạm Văn T, bà Phạm Thị Ú được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng hiện trạng, theo quy định của pháp luật và thực hiện các nghĩa vụ khi làm các thủ tục theo quy định của pháp luật.

[2]. Về án phí: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh Đắk Lắk phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Phạm Văn T 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0005282 ngày 04/12/2025 của Thị hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

[3] Về chi phí tố tụng: Buộc Chủ tịch UBND xã T phải chịu 1.600.000 đồng chi phí thẩm định tại chỗ. Hoàn trả cho ông Phạm Văn T số tiền 1.600.000 đồng tiền chi phí thẩm định sau khi thu được của UBND xã T, tỉnh Đắk Lắk.

[4]. Báo quyền kháng cáo: Đương sự hoặc người đại diện hợp pháp của đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự hoặc người đại diện hợp pháp của đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn luật định là 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND KV 10 – Đắk Lắk;
- THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án.

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

Phạm Minh Thuận