

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 14 - GIA LAI
TỈNH GIA LAI

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: **01/2026/HC-ST**.

Ngày: 18/6/2026.

“V/v: KIỆN YÊU CẦU HỦY

Giấy chứng nhận sử dụng đất”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 14 - GIA LAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Nguyên.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Phan Đình Toàn.

2. Ông Đinh Đình Chi.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Đình Mão - Thư ký Tòa án nhân dân (TAND) khu vực 14 - Gia Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân (VKSND) khu vực 14 - Gia Lai tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thu Thùy - Kiểm sát viên (KSV).

Trong ngày 18/6/2026, tại trụ sở TAND khu vực 14 - Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 02/2026/TLST-HC ngày 09/3/2026 về việc: “*KIỆN YÊU CẦU HỦY GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT*”, giữa các đương sự:

- *Người khởi kiện:* Ông **Triệu Văn Q**, sinh năm 1990;

Địa chỉ: **Thôn H, xã V, tỉnh Phú Thọ**.

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện: Ông **Ngô Văn C**, sinh năm 1988; Địa chỉ: **Làng P, xã T, tỉnh Gia Lai**.

- *Người bị kiện:* Ông **Lê Thanh S** - Chủ tịch **UBND xã T**, tỉnh Gia Lai; Địa chỉ: **xã T, tỉnh Gia Lai**.

Các đương sự vắng mặt nhưng có yêu cầu xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 27/02/2026, người khởi kiện ông **Triệu Văn Q trình bày:**

Cuối năm 2014, ông nhận chuyển nhượng của ông **Triệu Văn H**, sinh năm 1991, địa chỉ: **Làng P, xã T, tỉnh Gia Lai** (ông **H** hiện đã chết) 34.347m² đất, gồm: 20.000m² đất nông nghiệp trồng cây hàng năm, 12.350m² đất lúa và 1.997m² đất nuôi trồng thủy sản, đất ông **H** lúc đó đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ); việc chuyển nhượng giữa hai bên đã hoàn thành và ông đã được **UBND huyện K**, tỉnh Gia Lai (trước đây) cấp GCNQSDĐ số BY 484551 ngày 26/01/2015.

Trong quá trình sử dụng đất, ông phát hiện diện tích, hình thể và chỉ số các cạnh của thửa đất ông nhận chuyển nhượng trên thực tế không đúng với GCNQSDĐ số BY 484551 ngày 26/01/2015; việc này ông đã báo với UBND xã T, tỉnh Gia Lai, cả xã và ông đều xác định nguyên nhân của các sai sót này là do sai sót, đo vẽ không chính xác của cơ quan chức năng khi cấp GCNQSDĐ ban đầu cho ông H. Ông đã làm đơn đề nghị UBND xã T đính chính sai sót đối với GCNQSDĐ số BY 484551 ngày 26/01/2015 nhưng UBND xã đã trả hồ sơ đề nghị đính chính vì việc này là không đúng thẩm quyền của UBND xã (Công văn trả lời số: 34/CV-PKT ngày 05/02/2026 của Phòng Kinh tế xã T); ông cũng yêu cầu UBND xã T hủy GCNQSDĐ số BY 484551 ngày 26/01/2015 để cấp Giấy chứng nhận mới cho ông cho phù hợp với hiện trạng nhưng UBND xã cũng từ chối thực hiện vì không có thẩm quyền.

Nay ông nghĩ rằng GCNQSDĐ số BY 484551 ngày 26/01/2015 là do UBND huyện K, tỉnh Gia Lai (trước đây) cấp, nay UBND huyện K không còn, Chủ tịch UBND xã T là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của UBND huyện K. Vì vậy, ông khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy GCNQSDĐ số BY 484551 ngày 26/01/2015 của UBND huyện K, tỉnh Gia Lai đã cấp cho ông, để ông làm thủ tục xin cấp lại GCNQSDĐ mới cho đúng với diện tích, hình thể và chỉ số các cạnh của thửa đất ông đã nhận chuyển nhượng và đang sử dụng.

Tại Bản tự khai ngày 25/5/2026, người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện ông Ngô Văn C trình bày:

Ông giữ nguyên nội dung trình bày và yêu cầu khởi kiện được ông Triệu Văn Q trình bày trong Đơn khởi kiện ngày 27/02/2026. Riêng về phần án phí hành chính sơ thẩm và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ thì người khởi kiện xin chịu toàn bộ.

Tại Công văn số: 470/UBND-KT ngày 19/5/2026, người bị kiện ông Lê Thanh S - Chủ tịch UBND xã T, tỉnh Gia Lai trình bày:

Vừa qua, ông có nhận được Thông báo thụ lý vụ án số 02/TB-TLVA ngày 09/3/2026 cùng bản sao Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 21/4/2026 của TAND khu vực 14 – Gia Lai gửi đến. Qua các văn bản này, ông có quan điểm trả lời như sau:

Ông Triệu Văn Q nhận chuyển nhượng GCNQSDĐ của ông Triệu Văn H 34.347m² đất, trong đó: Đất trồng cây hàng năm khác 20.000m², đất trồng lúa nước 12.350m² và đất nuôi trồng thủy sản 1.997m² tại làng P, xã K, huyện K (nay là làng P, xã T) và được UBND huyện Kbang cấp GCNQSDĐ số BY 484551 ngày 26/01/2015.

Quá trình sử dụng đất, ông Q phát hiện diện tích, hình thể và chỉ số các cạnh của đất trên thực tế sử dụng không đúng với diện tích, hình thể và chỉ số các cạnh theo GCNQSDĐ BY 484551; diện tích đất ông sử dụng thực tế là 32.848,8m², ít hơn diện tích được cấp theo Giấy chứng nhận là 34.347m²; việc này là do sai sót, đo vẽ không chính xác của chính quyền địa phương trước đây khi cấp GCNQSDĐ ban đầu cho ông H. Ông Q đã làm đơn đề nghị UBND xã T đính chính sai sót đối với GCNQSDĐ số BY 484551 ngày 26/01/2015 nhưng UBND xã đã trả hồ sơ đề nghị đính chính vì việc này không đúng với thẩm quyền của UBND xã (Công văn trả lời số: 34/CV-PKT ngày 05/02/2026 của Phòng Kinh tế xã T); ông cũng yêu cầu UBND xã T hủy GCNQSDĐ số BY 484551 ngày 26/01/2015 để cấp GCNQSDĐ

mới cho ông cho phù hợp với hiện trạng nhưng UBND xã cũng từ chối vì không có thẩm quyền theo như quy định tại khoản 4 Điều 152 của Luật Đất đai năm 2024.

Nay ông Q khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy GCNQSDĐ số BY 484551 ngày 26/01/2015 của UBND huyện K, tỉnh Gia Lai để ông Q làm thủ tục xin cấp lại Giấy chứng nhận mới cho đúng với diện tích, hình thể và chỉ số các cạnh của đất ông Q đã nhận chuyển nhượng thì ông có quan điểm như sau:

GCNQSDĐ số BY 484551 ngày 26/01/2015 là do UBND huyện K, tỉnh Gia Lai cấp, nay UBND huyện K không còn, ông là Chủ tịch UBND xã T kế thừa quyền và nghĩa vụ của UBND huyện K để lại. Việc ông Q khởi kiện với yêu cầu như trên là hoàn toàn đúng pháp luật nên ông đồng ý, đề nghị Tòa án hủy GCNQSDĐ số BY 484551 để ông Q có điều kiện làm thủ tục và cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét cấp lại GCNQSDĐ mới cho ông Q theo đúng diện tích, hình thể và chỉ số cạnh của đất ông Q đã nhận chuyển nhượng và đang sử dụng.

Tại phiên tòa, KSV phát biểu quan điểm của VKSND khu vực 14 - Gia Lai về việc giải quyết vụ án như sau:

Đề nghị Hội đồng xét xử (HĐXX) áp dụng các Điều 3, 30, 80, 81, 82, 88, 95; các Điều 157, 158, 168, 194, 204, 205, 206, 356, 357 và 358 của Luật tổ tụng hành chính năm 2015; khoản 3 Điều 2 của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tổ tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hòa giải, đối thoại tại Tòa án năm 2025; Điều 152 của Luật đất đai năm 2024 và Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Triệu Văn Q, tuyên hủy GCNQSDĐ số BY 484551 ngày 26/01/2015 của UBND huyện K, tỉnh Gia Lai (trước đây) cấp cho ông Triệu Văn Q.

Về án phí Hành chính sơ thẩm (HCST) và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ (XX, TĐTC): Ông Triệu Văn Q phải chịu án phí HCST và chi phí XX, TĐTC theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên tòa, HĐXX nhận định:

[1] Về xác định tư cách tham gia tố tụng và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Vào năm 2014, ông Triệu Văn Q nhận chuyển nhượng của ông Triệu Văn H 34.347m² đất tại làng P, xã T, tỉnh Gia Lai; việc chuyển nhượng giữa hai bên đã hoàn thành và ông Q đã được UBND huyện K, tỉnh Gia Lai (trước đây) cấp GCNQSDĐ số BY 484551 ngày 26/01/2015.

Do diện tích, hình thể và chỉ số các cạnh của đất ông Q đã nhận chuyển nhượng trên thực tế sử dụng không đúng với GCNQSDĐ số BY 484551 ngày 26/01/2015; toàn bộ diện tích đất này đã được chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Vì vậy, ông Q có quyền khởi kiện vụ án hành chính để yêu cầu TAND khu vực 14 - Gia Lai tuyên hủy GCNQSDĐ số BY 484551 ngày 26/01/2015 của UBND huyện K, tỉnh Gia Lai theo như quy định tại khoản 4 Điều

152 của Luật Đất đai năm 2024, khoản 8 Điều 3 và Điều 30 của Luật tổ tụng hành chính năm 2025.

Do GCNQSDĐ số BY 484551 ngày 26/01/2015 là do UBND huyện K, tỉnh Gia Lai cấp; nay UBND huyện K không còn nên Chủ tịch UBND xã T, tỉnh Gia Lai là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của UBND huyện K (trước đây) theo như hướng dẫn tại tiểu mục 2.3 mục 2 của Văn bản số 285/TANDTC-PC ngày 31/7/2015 của TAND tối cao hướng dẫn thực hiện nhiệm vụ, thẩm quyền của các TAND. Vì vậy, Chủ tịch UBND xã T, tỉnh Gia Lai tham gia tố tụng là Người bị kiện trong vụ án và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND khu vực 14 - Gia Lai theo như quy định tại khoản 3 Điều 2 của Luật 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 năm 2025.

[2] Về việc tham gia tố tụng tại phiên tòa: Quá trình giải quyết vụ án, cả người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện và người bị kiện đều có Đơn đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt với các lý do chính đáng. Xét yêu cầu của hai bên đương sự là tự nguyện và đúng pháp luật nên được HĐXX chấp nhận và tiến hành xét xử vắng mặt tất cả các đương sự theo như quy định tại các điểm a, b khoản 1 Điều 168 của Luật tố tụng hành chính năm 2025.

[3] Về nội dung giải quyết vụ án:

Vào năm 2014, ông Triệu Văn Q nhận chuyển nhượng của ông Triệu Văn H 34.347m² đất tại làng P, xã T, tỉnh Gia Lai; việc chuyển nhượng giữa hai bên đã hoàn thành và ông Q đã được UBND huyện K, tỉnh Gia Lai (trước đây) cấp GCNQSDĐ số BY 484551 ngày 26/01/2015.

Quá trình sử dụng đất, ông Q phát hiện diện tích, hình thể và chỉ số các cạnh của đất ông sử dụng trên thực tế không đúng với diện tích, hình thể và chỉ số các cạnh theo GCNQSDĐ số BY 484551; diện tích đất thực tế ông sử dụng ít hơn diện tích được cấp theo GCNQSDĐ. Nguyên nhân của các sai số này là do sai sót, đo vẽ không chính xác của cơ quan chức năng khi cấp GCNQSDĐ ban đầu cho ông H. Điều này đã được người khởi kiện trình bày và chứng minh qua các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án là Công văn trả lời số: 34/CV-PKT ngày 05/02/2026 của Phòng Kinh tế xã T (các BL 04 - 05), Sơ đồ hiện trạng thửa đất (BL 02), Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 21/4/2026 kèm theo Sơ đồ ranh giới thửa đất cấp Giấy chứng nhận cho ông Triệu Văn Q (các BL từ 37 đến 39) và được người bị kiện chấp nhận tại Công văn số: 470/UBND-KT ngày 19/5/2026 (các BL 46-47).

Xét diện tích, hình thể và chỉ số các cạnh của đất ông Q đang sử dụng không đúng với diện tích, hình thể và chỉ số các cạnh theo GCNQSDĐ số BY 484551 ngày 26/01/2015, toàn bộ diện tích đất này đã được chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai nên UBND xã T, tỉnh Gia Lai không thể đình chỉ hay thu hồi GCNQSDĐ số BY 484551 ngày 26/01/2015 được. Vì vậy, để ông Q có căn cứ làm thủ tục đề nghị cơ quan chức năng cấp lại GCNQSDĐ mới cho đúng với diện tích, hình thể và chỉ số các cạnh của đất ông đã nhận chuyển nhượng và đang sử dụng, HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện đã được

người bị kiện thống nhất đồng ý, tuyên hủy GCNQSDĐ số BY 484551 ngày 26/01/2015 của UBND huyện K, tỉnh Gia Lai (trước đây) cấp cho ông Triệu Văn Q.

[4]. Về án phí HCST và chi phí XX, TĐTC: Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện trình bày là người khởi kiện tự nguyện chịu toàn bộ án phí HCST và chi phí XX, TĐTC, xét việc tự nguyện này là đúng pháp luật nên được HĐXX chấp nhận.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ vào các Điều 3, 30, 80, 81, 82, 88, 95; các Điều 157, 158, 168, 194, 204, 205, 206, 356, 357 và 358 của Luật tổ tụng hành chính năm 2015;

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 2 của Luật 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 năm 2025;

- Căn cứ vào Điều 152 của Luật đất đai năm 2024;

- Căn cứ vào Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Triệu Văn Q, tuyên hủy GCNQSDĐ số BY 484551 ngày 26/01/2015 của UBND huyện K, tỉnh Gia Lai (trước đây) cấp cho ông Triệu Văn Q.

Về án phí HCST: Ông Triệu Văn Q phải chịu án phí HCST là 300.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng phí, lệ phí Tòa án số 0001857 ngày 09/3/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai nên ông Q đã nộp đủ án phí HCST.

Về chi phí XX, TĐTC: Ông Triệu Văn Q phải chịu chi phí XX, TĐTC là 7.000.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền chi phí đã nộp là 7.000.000 đồng nên ông Q đã nộp đủ chi phí XX, TĐTC.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật, người khởi kiện và người bị kiện có quyền làm đơn kháng cáo để yêu cầu TAND tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm./.

Nơi nhận:

-TAND tỉnh Gia Lai.

-VKSND khu vực 14-Gia Lai.

-Phòng THADS khu vực 14-Gia Lai.

-Các đương sự.

- Lưu HSVA, VPTA.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Văn Nguyên

