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: **04**/2026/HC-ST.
Ngày: 02/7/2026.
"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 toạ phiên toà: Ông Lê Văn Nguyên.
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Bà Vương Thị Hội.
2. Bà Võ Thị Cảnh.

- Thư ký phiên toà: Ông Phan Đình Mão - Thư ký Toà 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 02/7/2026, tại trụ sở TAND khu vực 14 - Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 04/2026/TLST-HC ngày 03/4/2026 về việc: *"Kiện yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất",* giữa các đương sự:

- *Người khởi kiện:* Vợ chồng ông Huỳnh Ngọc T, sinh năm 1982 và bà Quách Phương T1, sinh năm 1982;

Địa chỉ: Ấp C, xã P, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện: Ông Nguyễn Trung Đ, sinh năm 1994; Địa chỉ: Thôn B, xã K, tỉnh Gia Lai.

- *Người bị kiện:* Chủ tịch UBND xã K, tỉnh Gia Lai.

Địa chỉ: Xã K, tỉnh Gia Lai.

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 30/3/2026, được bổ sung tại Biên bản đối thoại ngày 19/5/2026, người khởi kiện ông Huỳnh Ngọc T và bà Quách Phương T1, người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện ông Nguyễn Trung Đ trình bày:

Ngày 19/01/2022, ông Huỳnh Ngọc T và bà Quách Phương T1 nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Võ B, cư trú tại: Thôn A, xã K, tỉnh Gia Lai 31.108m2 đất trồng cây lâu năm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số AP 965101 ngày 07/12/2009 của UBND huyện K, tỉnh Gia Lai *(trước đây)* cấp,

việc chuyển nhượng giữa hai bên đã hoàn thành thể hiện tại nội dung chuyển nhượng ở trang 4 của Giấy chứng nhận.

Sau đó, vợ chồng ông T có nhu cầu đo đạc, cấp đổi lại GCNQSDĐ thì phát hiện diện tích và hình thể đất vợ chồng ông nhận chuyển nhượng và đang sử dụng không đúng với GCNQSDĐ số AP 965101 ngày 07/12/2009. Theo GCNQSDĐ số AP 965101 ngày 07/12/2009 thì thửa đất thuộc thôn A, xã K, tỉnh Gia Lai có diện tích là 31.108m2 đất trồng cây lâu năm nhưng diện tích thực tế lại là 20.103,7m2.

Vì vậy, vợ chồng ông T đã làm đơn đề nghị UBND xã K, tỉnh Gia Lai và Phòng Kinh tế xã thu hồi GCNQSDĐ số AP 965101 và cấp lại Giấy chứng nhận mới cho ông bà theo đúng hiện trạng thực tế nhưng UBND xã đã từ chối thu hồi vì không đúng thẩm quyền do Giấy chứng nhận của vợ chồng ông T có nguồn gốc nhận chuyển quyền sử dụng đất từ vợ chồng ông Võ B (Công văn trả lời số: 324/CV-PKT ngày 26/3/2026) .

GCNQSDĐ số AP 965101 ngày 07/12/2009 là do UBND huyện K, tỉnh Gia *Lai (trước đây)* cấp, nay UBND huyện K không còn, Chủ tịch UBND xã K là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của UBND huyện K để lại. Vì vậy, để vợ chồng ông T có đủ điều kiện được cấp lại GCNQSDĐ mới theo đúng diện tích và hình thể đất đang sử dụng thì ông bà khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy GCNQSDĐ số AP 965101 ngày 07/12/2009 của UBND huyện K, tỉnh Gia *Lai (trước đây)* cấp cho ông Võ B, đã được vợ chồng ông nhận chuyển nhượng lại.

Tại Biên bản đối thoại ngày 19/5/2026, người bị kiện ông Trần Trung T2 - Chủ tịch UBND xã K, tỉnh Gia Lai trình bày:

Vừa qua, ông nhận được Thông báo thụ lý vụ án số: 04/TB-TLVA ngày 03/4/2026 cùng bản sao Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 13/4/2026 của TAND khu vực 14 – Gia Lai gửi đến. Nay qua ý kiến trình bày của người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện thì ông có quan điểm như sau:

Ngày 19/01/2022, ông Huỳnh Ngọc T và bà Quách Phương T1 nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Võ B, cư trú tại: Thôn A, xã K, tỉnh Gia Lai 31.108m2 đất trồng cây lâu năm theo GCNQSDĐ số AP 965101 ngày 07/12/2009 của UBND huyện K, tỉnh Gia Lai *(trước đây)* cấp; việc chuyển nhượng giữa hai bên đã hoàn thành thể hiện tại nội dung chuyển nhượng ở trang 4 của Giấy chứng nhận.

Sau đó, vợ chồng ông T có nhu cầu đo đạc, cấp đổi lại GCNQSDĐ thì phát hiện diện tích và hình thể đất ông bà nhận chuyển nhượng và đang sử dụng không đúng với GCNQSDĐ số AP 965101 ngày 07/12/2009; diện tích đất thực tế ông bà sử dụng là 20.103,7m2, ít hơn diện tích được cấp theo GCNQSDĐ là 31.108m2. Nguyên nhân của các sai sót trên là do trong quá trình đo vẽ đất của chính quyền địa phương trước đây khi cấp GCNQSDĐ số AP 965101 vào năm 2009 cho ông Võ B do làm thủ công nên không chính xác so với thực tế. Vì vậy, khi vợ chồng ông T có đơn đề nghị UBND xã K, tỉnh Gia Lai và Phòng Kinh tế xã thu hồi lại GCNQSDĐ số AP 965101 và cấp lại Giấy chứng nhận mới cho ông bà theo đúng với hiện trạng thực tế đất thì UBND xã đã từ chối thu hồi vì không đúng thẩm quyền do Giấy chứng nhận của ông bà có nguồn gốc nhận chuyển quyền sử dụng đất từ vợ chồng ông Võ B (Công văn trả lời số: 324/CV-PKT ngày 26/3/2026 của UBND xã K, tỉnh Gia Lai).

Nay vợ chồng ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy GCNQSDĐ số AP 965101 ngày 07/12/2009 của UBND huyện K, tỉnh Gia Lai để ông làm thủ tục xin cấp lại Giấy chứng nhận mới cho đúng với diện tích, hình thể và chỉ số cạnh của đất ông đã nhận chuyển nhượng thì theo ông G số AP 965101 ngày 07/12/2009 do UBND huyện K, tỉnh Gia Lai *(trước đây)* cấp, nay UBND huyện K không còn, ông là Chủ tịch UBND xã K kế thừa quyền và nghĩa vụ của UBND huyện K để lại. Việc vợ chồng ông T khởi kiện với yêu cầu như trên là hoàn toàn chính đáng và đúng pháp luật nên ông cũng thống nhất, đề nghị Tòa án hủy GCNQSDĐ số AP 965101 để ông T, bà T1 có điều kiện làm thủ tục và cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét cấp lại GCNQSDĐ mới cho ông bà theo đúng diện tích, hình thể và chỉ số cạnh của đất ông bà 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 tố 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 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; 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 Huỳnh Ngọc T và bà Quách Phương T1, tuyên hủy GCNQSDĐ số AP 965101 ngày 07/12/2009 của UBND huyện K, tỉnh Gia Lai *(trước đây)* cấp cho ông Võ B, đã được ông T và bà T1 nhận chuyển nhượng lại.

Về án phí Hành chính sơ thẩm (HCST) và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ (XX, TĐTC): Ông Huỳnh Ngọc T và bà Quách Phương T1 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***:

Ngày 19/01/2022, ông Huỳnh Ngọc T và bà Quách Phương T1 nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Võ B 31.108m2 đất trồng cây lâu năm theo GCNQSDĐ số AP 965101 ngày 07/12/2009 của UBND huyện K, tỉnh Gia Lai *(trước đây)* cấp, việc chuyển nhượng giữa hai bên đã hoàn thành thể hiện tại nội dung chuyển nhượng ở trang 4 của Giấy chứng nhận.

Do diện tích, hình thể và chỉ số các cạnh của đất ông T và bà T1 đã nhận chuyển nhượng trên thực tế sử dụng không đúng với GCNQSDĐ số AP 965101 ngày 07/12/2009; 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 T và bà T1 có quyền khởi kiện vụ án hành chính để yêu cầu TAND khu vực 14 - Gia Lai tuyên hủy GCNQSDĐ số AP 965101 ngày 07/12/2009 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 tố tụng hành chính năm 2025.

Do GCNQSDĐ số AP 965101 ngày 07/12/2009 là do UBND huyện K, tỉnh Gia Lai *(trước đây)* cấp; nay UBND huyện K không còn nên Chủ tịch UBND xã K, tỉnh Gia Lai là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của UBND huyện K 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 K, 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:*** Tại phiên đối thoại ngày 19/5/2026, người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện và người bị kiện đều có yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt. Xét yêu cầu của các 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 điểm a, điểm b khoản 1 Điều 168 của Luật tố tụng hành chính năm 2025.

[3] ***Về nội dung giải quyết vụ án****:*

Ngày 19/01/2022, ông Huỳnh Ngọc T và bà Quách Phương T1 nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Võ B 31.108m2 đất trồng cây lâu năm theo GCNQSDĐ số AP 965101 ngày 07/12/2009 của UBND huyện K, tỉnh Gia Lai *(trước đây)* cấp, việc chuyển nhượng giữa hai bên đã hoàn thành thể hiện tại nội dung chuyển nhượng ở trang 4 của Giấy chứng nhận.

Quá trình sử dụng đất, ông T và bà T1 phát hiện diện tích, hình thể và chỉ số các cạnh của đất ông bà sử dụng trên thực tế không đúng với diện tích, hình thể và chỉ số các cạnh theo GCNQSDĐ số AP 965101 ngày 07/12/2009; diện tích đất thực tế ông bà 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 Võ B. 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: 324/UBND-KT ngày 26/3/2026 của UBND xã K *(BL 02)*, Sơ đồ hiện trạng thửa đất *(BL 04)*, Biên bản làm việc ngày 14/11/2025 *(BL 07),* Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 13/4/2026 kèm theo Sơ đồ ranh giới thửa đất xác định ngoài thực địa *(các BL từ 40 đến 43)* và được người bị kiện chấp nhận tại phiên đối thoại ngày 19/5/2026 *(các BL 56-57)*.

Xét diện tích, hình thể và chỉ số các cạnh của đất ông T và bà T1 đang sử dụng không đúng với diện tích, hình thể và chỉ số các cạnh theo GCNQSDĐ số AP 965101 ngày 07/12/2009, 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 K, tỉnh Gia Lai không thể đính chính hay thu hồi GCNQSDĐ số AP 965101 được. Vì vậy, để ông T và bà T1 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 bà 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 AP 965101 ngày

07/12/2009 của UBND huyện K, tỉnh Gia Lai *(trước đây)* cấp cho ông Võ B, đã được ông T và bà T1 nhận chuyển nhượng lại.

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 đã 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 tố 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 Huỳnh Ngọc T và bà Quách Phương T1, tuyên hủy GCNQSDĐ số AP 965101 ngày 07/12/2009 của UBND huyện K, tỉnh Gia Lai *(trước đây)* cấp cho ông Võ B, đã được ông T và bà T1 nhận chuyển nhượng lại.

Về án phí: Ông Huỳnh Ngọc T và bà Quách Phương T1 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 Toà án số 0003006 ngày 03/4/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai, ông bà đã nộp đủ án phí HCST.

Về chi phí XX, TĐTC: Ông Huỳnh Ngọc T và bà Quách Phương T1 phải chịu chi phí XX, TĐTC là 4.800.000 đồng, số tiền này ông bà đã nộp đủ trong quá trình giải quyết vụ án.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật, các đương sự 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