

Bản án số: 06/2025/HC-ST

Ngày: 02/4/2025

V/v: yêu cầu hủy giấy chứng
nhận quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Từ Thị Hải Dương

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Hòe và Bà Hoàng Thị Thoan

- **Thư ký phiên tòa:** ông Lê Anh Tuấn - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Quảng

Bình.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình tham gia phiên tòa:**
bà Lê Thị Phương Nhung - Kiểm sát viên.

Ngày 02/4/2025 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Quảng Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính sơ thẩm thụ lý số: 21/2024/TLST-HC ngày 04/11/2024 của Toà án nhân dân tỉnh Quảng Bình về yêu cầu “Hủy quyết định hành hành chính là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 147/2024/QĐXXST-HC ngày 27/8/2024 của Toà án nhân dân tỉnh Quảng Bình giữa các đương sự:

- **Người khởi kiện:** ông Dương Văn D, bà Lê Thị N, địa chỉ: Tổ dân phố A, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

- **Người bị kiện:** Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình do ông Hoàng Ngọc Đ, Chủ tịch UBND thành phố Đ đại diện theo pháp luật, vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người bị kiện: Ông Trần Văn H, Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ, có mặt.

- **Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

+ Ủy ban nhân dân phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình do ông Hoàng Minh N1, Chủ tịch UBND phường N, thành phố Đ, có đơn đề nghị xử vắng mặt.

+ Ông Hoàng Văn M, địa chỉ: số B đường T, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, vắng mặt.

+ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ do ông Nguyễn Minh Đ1 Giám đốc chi nhánh đại diện theo pháp luật, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người khởi kiện ông [Dương Văn D](#), bà [Lê Thị N](#) trình bày: Ông bà được [UBND thành phố Đ](#) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/9/2015 đối với thửa đất số 7, tờ bản đồ số 58, diện tích 107,0m² tại [phường N, thành phố Đ](#) (Nguồn gốc được nhận tặng cho từ ông [Lê Mậu M1](#) – bố của ông [D](#). Ông [M1](#) được [UBND thành phố Đ](#) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/9/2006).

Năm 2023, gia đình ông [D](#), bà [N](#) làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 03/11/2023, gia đình nhận được Công văn số 899/CNVPĐK ngày 29/8/2023 của Chi nhánh [Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ](#) về việc trả hồ sơ không đủ điều kiện cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (trường hợp ranh giới không thay đổi). Từ đây gia đình mới phát hiện Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình được [UBND thành phố Đ](#) cấp thuộc thửa đất số 07, tờ bản đồ số 58, diện tích 107,0m² cấp sai vị trí so với hiện trạng sử dụng đất, cụ thể:

Thửa đất số 7, tờ bản đồ số 58, diện tích 107,0m² được UBND thành phố cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho ông, bà [Dương Văn D](#) - [Lê Thị N](#) và thửa đất số 11, tờ bản đồ số 58, diện tích 101,7m² được UBND thành phố cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho hộ ông [Hoàng Văn M](#). Đối chiếu theo bản đồ địa chính và các tài liệu liên quan thì thửa đất gia đình ông [D](#), bà [N](#) đang sử dụng thuộc thửa đất số 11, tờ bản đồ 58 chứ không phải thửa đất số 7, tờ bản đồ 58 như Giấy chứng nhận QSD đất đã được [UBND thành phố Đ](#) cấp ngày 25/9/2015.

Hiện trạng sử dụng đất: Trên thửa đất số 11, tờ bản đồ 58 (thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận cho ông [M](#)) gia đình ông [D](#), bà [N](#) đã xây dựng nhà ở từ năm 1991, sử dụng ổn định từ đó đến nay, không tranh chấp. Thửa đất số 07, tờ bản đồ 58 (thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận cho ông [D](#), bà [N](#)) gia đình ông [M](#) đã xây dựng nhà ở từ năm 2002, sử dụng ổn định từ đó đến nay không tranh chấp.

Vì vậy chúng tôi đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình huỷ Giấy chứng nhận QSD đất số phát hành CB 093619, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH04213 ngày 25/9/2015 cấp cho ông, bà [Dương Văn D](#) - [Lê Thị N](#) để cấp lại đúng vị trí theo hiện trạng sử dụng đất của gia đình.

- Người bị kiện [Ủy ban nhân dân thành phố Đ](#) trình bày (tại Công văn số 2313/UBND-TNMT ngày 03/12/2024): Ngày 10/9/2015, ông, bà [Dương Văn D](#) - [Lê Thị N](#) nộp hồ sơ đăng ký biến động và xin cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 07, tờ bản đồ số 58, [phường N](#) (đã được [UBND thành phố Đ](#) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/9/2006 cho ông [Lê Mậu M1](#)) được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất [thành phố Đ](#) đính chính biến động mang tên ông, bà [Dương Văn D](#) - [Lê Thị N](#) ngày 05/12/2006 tại Trung tâm một cửa liên thông thành phố. Căn cứ hồ sơ do ông [D](#), bà [N](#) đã lập và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố kiểm tra, xác nhận ngày 15/9/2015, ngày 25/9/2015 UBND thành phố đã cấp đổi Giấy chứng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CB 093619, số vào sổ cấp GCN CH04213 cho ông, bà [Dương Văn D](#) - [Lê Thị N](#) đối với thửa đất nói trên theo quy định. Theo Giấy chứng nhận đã cấp đổi cho ông [D](#), bà [N](#), đất được cấp Giấy chứng nhận thuộc thửa số 07, tờ bản đồ địa chính số 58, [phường](#)

[N](#), đúng với hồ sơ đăng ký biến động ông [D](#), bà [N](#). Trình tự, thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận được thực theo đúng quy định tại Điều 76 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.

Mặt khác, số hiệu thửa đất được cấp Giấy chứng nhận đúng với thửa đất đã được [UBND thành phố Đ](#) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/9/2006 mang tên ông [Lê Mậu M1](#) và đúng với Hợp đồng cho tặng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông [M1](#) với ông [D](#), bà [N](#) được [Phòng C](#) tỉnh Quảng Bình chứng nhận ngày 23/11/2006, số 76, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD. [Ủy ban nhân dân thành phố Đ](#) đề nghị Toà án nhân dân tỉnh giải quyết theo đúng quy định.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan [Ủy ban nhân dân phường N](#) trình bày (tại Công văn số 23/UBND ngày 03/01/2025):*

+ Đối với thửa đất của ông [Hoàng Văn M](#): Theo bản đồ đo đạc năm 1996 thửa đất ông [Hoàng Văn M](#) được đo đạc thành thửa đất số 11, tờ bản đồ số 58, diện tích 120,7 m², vị trí tiếp giáp như sau: Phía Bắc giáp thửa đất số 7 (tên chủ sử dụng đất theo sổ mục kê đất đai năm 1996 là ông [Lê Mậu M1](#)), phía Nam giáp thửa đất số 12 (tên chủ sử dụng đất theo sổ mục kê đất đai năm 1996 là [Dương Văn D](#)). Sổ mục kê đất đai năm 1996 thửa đất số 11, tờ bản đồ số 58 thì chủ sử dụng đất là ông [Hoàng M](#).

Theo biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất năm 1996 thì thửa đất của ông [Hoàng Văn M](#) phía Bắc giáp đất ông [H1](#), phía Nam giáp đất ông [M1](#).

Theo bản đồ địa chính [phường N](#) được [Sở T](#) công nhận năm 2021 được đo đạc thành thửa đất số 56, tờ bản đồ số 43 diện tích là 115,7 m² chủ sử dụng đất là ông [Hoàng Văn M](#).

Thửa đất ông [M](#) đang sử dụng có vị trí như sau: Phía Bắc giáp đất ông [H1](#); phía Nam giáp đất ông [D](#); phía Đông giáp đường [Phạm Văn Đ2](#); phía Tây giáp [đường T](#). Vị trí thửa đất này trùng với thửa đất số 7, tờ bản đồ số 58, [phường N](#) (nay thuộc thửa đất số 56, tờ bản đồ số 43).

+ Đối với thửa đất của ông [Dương Văn D](#): Đất ông [Dương Văn D](#) nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông [Lê Mậu M1](#), theo bản đồ đo đạc năm 1996 thửa đất ông [Dương Văn D](#) đo đạc thành thửa đất số 7, tờ bản đồ số 58, diện tích 115,8 m², vị trí tiếp giáp theo bản đồ đo đạc năm 1996 như sau: Phía Bắc giáp thửa đất số 54 (tên chủ sử dụng đất theo sổ mục kê đất đai năm 1996 là ông [Nguyễn Quốc H1](#)), phía Nam giáp thửa đất số 11 (tên chủ sử dụng đất theo sổ mục kê đất đai năm 1996 là ông [Hoàng M](#)), Sổ mục kê đất đai năm 1996 thửa đất số 7, tờ bản đồ số 58 thì chủ sử dụng đất là ông [Lê Mậu M1](#).

Theo biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất năm 1996 thì thửa đất của ông [Lê Mậu M1](#) (ông [Dương Văn D](#) nhận chuyển nhượng) phía Bắc giáp đất ông [M](#), phía Nam giáp đất ông [D](#).

Theo bản đồ địa chính [phường N](#) được [Sở T](#) công nhận năm 2021 được đo đạc thành thửa đất số 57, tờ bản đồ số 43 diện tích là 113,3 m² chủ sử dụng đất là ông [Dương Văn D](#).

Thực tế sử dụng thửa đất của ông [Dương Văn D](#): Phía Nam giáp thửa đất số 12, tờ bản đồ số 58 (nay là thửa 58, tờ bản đồ số 44) của ông [D](#), phía Đông giáp

đường [Phạm Văn Đ2](#), phía Tây giáp [đường T](#). Vị trí thửa đất này trùng với thửa đất số 11, tờ bản đồ số 58, [phường N](#) (nay thuộc thửa đất số 57, tờ bản đồ số 43).

Qua xem xét thì thực tế sử dụng của các hộ có sai khác so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đúng với biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất năm 1996 của ông [Dương Văn D](#) và ông [Hoàng Văn M](#).

Quá trình giải quyết vụ án ông [Hoàng Văn M](#), Chi nhánh [Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ](#) không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện

Tại phiên tòa sơ thẩm: Người khởi kiện đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người bị kiện đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo đúng quy định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình trình bày quan điểm:
- + Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện quyền, nghĩa vụ theo đúng quy định.
- + Về nội dung: Đề nghị Tòa án xử chấp nhận đơn khởi kiện của người khởi kiện, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông [D](#), bà [N](#) và buộc [UBND thành phố Đ](#) cấp lại giấy chứng nhận cho ông [D](#), bà [N](#) đúng số hiệu thửa đất và đúng hiện trạng sử dụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thời hiệu khởi kiện:

Năm 2006, ông [Lê Mậu M1](#) được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 07, tờ bản đồ số 58 [phường N, thành phố Đ](#), diện tích 107,0m². Ngày 23/11/2006, ông [Lê Mậu M1](#) chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông [Dương Văn D](#), bà [Lê Thị N](#). Ngày 25/6/2015, ông [D](#), bà [N](#) được [Ủy ban nhân dân thành phố Đ](#) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 093619 tại thửa đất số 07, tờ bản đồ số 58 [phường N, thành phố Đ](#), diện tích 107,0 m². Năm 2023, khi làm thủ tục cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 093619 thì ông [D](#), bà [N](#) mới phát hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng nói trên bị cấp sai vị trí so với hiện trạng sử dụng đất theo Công văn số 899/CNVPĐK ngày 29/8/2023 của Chi nhánh [Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ](#).

Tại điểm a Khoản 2 Điều 116 Luật tố tụng hành chính quy định thời hiệu khởi kiện như sau: “01 năm kể từ ngày nhận được hoặc biết được quyết định hành chính, hành vi hành chính, ...”.

Theo trình bày của người khởi kiện thì ngày 03/11/2023, người khởi kiện mới nhận được Công văn số 899/CNVPĐK ngày 29/8/2023 của Chi nhánh [Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ](#). Ngày 29/10/2024, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình nhận được đơn khởi kiện của người khởi kiện. Do đó thời hiệu khởi kiện vụ án vẫn còn.

[1.2]. Về thẩm quyền thụ lý vụ án: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp cho ông Dương Văn D, bà Lê Thị N là đối tượng khởi kiện vụ án hành chính và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình theo quy định tại khoản 1 Điều 30, khoản 3, khoản 4 Điều 32 Luật Tổ tụng hành chính

[2] Về nội dung:

Theo trình bày của Ủy ban nhân dân phường N thì thực tế thửa đất ông M đang sử dụng có vị trí trùng với thửa đất số 7, tờ bản đồ số 58, phường N (nay thuộc thửa đất số 56, tờ bản đồ số 43), còn thửa đất của ông Dương Văn D đang sử dụng trùng với thửa đất số 11, tờ bản đồ số 58, phường N (nay thuộc thửa đất số 57, tờ bản đồ số 43). Ủy ban nhân dân phường N cũng thừa nhận: “Qua xem xét thì thực tế sử dụng của các hộ có sai khác so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đúng với biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất năm 1996 của ông Dương Văn D và ông Hoàng Văn M.”

Ngoài ra, tại Công văn số 899/CNVPĐK ngày 29/8/2023 về việc trả hồ sơ không đủ điều kiện cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (trường hợp ranh giới thửa đất không thay đổi) của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ có nội dung: qua kiểm tra, rà soát lại hồ sơ, tài liệu liên quan, bản đồ địa chính, hồ sơ địa chính qua các thời kỳ và đối chiếu hiện trạng sử dụng đất, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ nhận thấy thửa đất số 07, tờ bản đồ số 58 của ông Dương Văn D - bà Lê Thị N cấp sai vị trí so với hiện trạng sử dụng đất của ông D, bà N.

Tại đơn xin giao quyền sử dụng đất của ông Hoàng M ngày 09/3/1993 về vị trí ông xin cấp đất: Phía Đông giáp ao rau muống, phía Nam giáp nhà anh M1, Tây giáp đường vào HTX nam L và B giáp nhà anh H1. Tuy nhiên, tại quyết định số 1094/QĐ-UB ngày 19/9/2002 Quyết định của UBND thị xã Đ lại cấp cho ông M thửa đất phía bắc giáp thửa 07 (thửa đất cấp cho ông M1), phía nam giáp thửa số 12.... Như vậy ngay từ Quyết định giao đất của UBND thị xã Đ (cơ sở cho việc cấp giấy chứng nhận cho ông M) đã không đúng vị trí ông M xin cấp cũng như không đúng với vị trí sử dụng đất của ông M1 (sau này chuyển cho ông D, bà N) và vị trí sử dụng đất của ông M.

Vì vậy, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở để khẳng định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 7, tờ bản đồ số 58 phường N, thành phố Đ và thửa đất số 11, tờ bản đồ số 58 phường N, thành phố Đ là không đúng thực tế, không đúng đối tượng sử dụng đất, sai vị trí nên cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn để hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 7, tờ bản đồ số 58 phường N, thành phố Đ để cấp lại cho đúng vị trí thực tế, đúng với vị trí trên bản đồ. Theo đó thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông M cũng không đúng số thửa ghi trên giấy chứng nhận nên ông M cần liên hệ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để cấp đổi lại giấy chứng nhận theo quy định.

[3] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên người khởi kiện không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm. Người bị kiện Ủy ban nhân dân thành phố Đ phải chịu án phí hành chính sơ thẩm theo luật định.

[4] Quyền kháng cáo: các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 30, khoản 3, khoản 4 Điều 32, điểm a khoản 2 Điều 116, điểm b khoản 2 Điều 193, khoản 1 Điều 348 Luật Tổ tụng hành chính; Điều 106 Luật Đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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, xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dương Văn D, bà Lê Thị N: Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CB 093619, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH 04213, thửa đất số 07, tờ bản đồ số 58 phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình do UBND thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 25/6/2015 mang tên ông Dương Văn D, bà Lê Thị N. Buộc UBND thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D, bà N theo đúng hiện trạng, phù hợp với số hiệu thửa đất ghi trên bản đồ địa chính.

2. Về án phí: Ủy ban nhân dân thành phố Đ phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính sơ thẩm.

3. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án để yêu cầu Tòa cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm. Những người vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- Cục THADS tỉnh Quảng Bình;
- Các đương sự;
- Lưu: Tòa HC; Hồ sơ vụ án.

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

Từ Thị Hải Dương