

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH CÀ MAU**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT
NAM**

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 25/2025/HC - ST

Ngày 29 tháng 7 năm 2025

V/v “*Khiếu kiện quyết định hành
chính về quản lý Nhà nước trong
lĩnh vực đất đai thuộc trường hợp
hủy Giấy chứng nhận quyền sử
dụng đất*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Kiều Anh

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Huỳnh Mậu Thìn

Ông Trần Thanh Hùng

- Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Văn Kép, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Trần Hồng Thắm, Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 7 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 33/2025/TLST-HC ngày 02 tháng 4 năm 2025 về việc “*Khiếu kiện quyết định hành chính về quản lý Nhà nước trong lĩnh vực đất đai thuộc trường hợp yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 55/2025/QĐXXST-HC ngày 28 tháng 5 năm 2025 giữa:

- Người khởi kiện: Ông Phạm Văn T, sinh năm 1984

Địa chỉ: Khóm E, phường H, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu (nay Khóm E, phường G, tỉnh Cà Mau).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Văn T: Bà Hồ Huỳnh Tố H, sinh năm 1982 và ông Nguyễn Anh N, sinh năm 1984. Cùng địa chỉ: Số D, đường L, Khóm G, Phường A, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (nay Số D, đường L, Khóm E, phường B, tỉnh Cà Mau)

- Người bị kiện: Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh B (nay Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh C).

Địa chỉ: Số G, đường N, phường A, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Tô Hoài P, chức vụ: Giám đốc
Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Văn P1, chức vụ: Phó Giám đốc (Văn bản ủy quyền ngày 28/7/2025)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Võ Thu H1, sinh năm 1976. Địa chỉ: Khóm B, phường H, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu (nay Khóm B, phường G, tỉnh Cà Mau).

2. Ngân hàng N3 – Chi nhánh thị xã G (nay Ngân hàng N3 – Chi nhánh G)

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hà Thanh M, chức vụ: Giám đốc Ngân hàng N3 – Chi nhánh G.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông La Hoàng N1, chức vụ: Phó Giám đốc Ngân hàng N3 – Chi nhánh G (Văn bản ủy quyền số 175 ngày 28/7/2025)

Địa chỉ: Quốc lộ A A, Khóm A, phường G, tỉnh Cà Mau.

(Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện là bà Hồ Huỳnh Tố H có mặt; các đương sự khác có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện ông Phạm Văn T là bà Hồ Huỳnh Tố H trình bày:

Vào năm 2006, ông Phạm Văn T có nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà Đinh Thị L, chồng là ông Lưu Minh T1 phần đất trồng lúa có diện tích 76m² thuộc thửa số 0043, tờ bản đồ số 01 (nay là thửa 159 tờ bản đồ số 7), đất tọa lạc tại Khóm B, phường H, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu (nay Khóm B, phường G, tỉnh Cà Mau) với giá chuyển nhượng là 08 lượng vàng 24K. Việc chuyển nhượng có làm giấy tờ có xác nhận của chính quyền địa phương. Bà L, ông T1 đã giao đất cho ông T quản lý, sử dụng vào mục đích cất nhà từ năm 2006 đến nay.

Nguồn gốc phần đất này bà L nhận chuyển nhượng của ông Dương Văn N2 vào năm 2002, giữa ông N2 và bà L có làm giấy tờ chuyển nhượng được chính quyền địa phương ký xác nhận, giữa ông N2 và bà L chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất.

Khi ông T nhận chuyển nhượng đất của bà L thì được sự đồng ý của ông Dương Văn N2, khi đó bà L giao cho ông T bản chính giấy chuyển nhượng đất của ông N2 và bà L, mục đích là để cho ông T làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, khi đó giữa các bên thoả thuận ông N2 sẽ giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T đi làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất từ ông N2 sang cho ông T.

Do bận việc làm ăn nên cho đến nay ông T vẫn chưa đi làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất. Gần đây thông qua việc bà H1 khởi kiện ông T2 để yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thửa đất bà H1 đang

cất nhà ở) thì ông T mới biết được bà Võ Thu H1 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (Nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh C) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Võ Thu H1 thửa đất của ông T nhận chuyển nhượng vào ngày 21/5/2020 tại thửa 159, tờ bản đồ số 7 diện tích là 59,9m². Trong khi phần đất thực tế ông T đã cất nhà sử dụng từ năm 2006 đến nay.

Qua tìm hiểu, ông T mới biết được ông Dương Văn T2 là con ruột của ông Dương Văn N2, được ông Năm T3 cho đất. Vào ngày 12/8/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (nay Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh C) cấp cho ông Dương Văn T2 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 019455 đối với phần đất trồng lúa có diện tích 59,9m² thuộc thửa số 159, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại Khóm B, phường H, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu (nay Khóm B, phường G, tỉnh Cà Mau).

Sau đó, ông T2 đã làm hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho bà Võ Thu H1 và hiện bà Võ Thu H1 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 020104 ngày 21/5/2020 đối với thửa đất 159, tờ bản đồ số 07. Thực tế phần đất mà bà H1 được ông T2 chuyển nhượng là thửa đất khác, nhưng lại cấp nhầm qua phần đất ông T đang sử dụng.

Trong khi ông T đang là người quản lý sử dụng đất, cất nhà trên đất sử dụng ổn định từ năm 2006 cho đến nay, nhưng Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (nay là Nông nghiệp và Môi trường tỉnh C) đã không xem xét đến người sử dụng đất thực tế lại cấp quyền sử dụng đất cho ông Dương Văn T2, sau đó là cấp cho bà Võ Thu H1 là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T.

Nay, ông Phạm Văn T yêu cầu Tòa án giải quyết hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 020104 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (nay Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh C) cấp cho bà Võ Thu H1 ngày 21/5/2020, tại thửa đất số 159, tờ bản đồ số 07, diện tích 59,9m², địa chỉ đất tại Khóm B, phường H, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu (nay Khóm B, phường G, tỉnh Cà Mau).

Người bị kiện Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh B (nay Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh C): Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu (nay Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau) giải quyết vụ án đúng quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thu H1 trình bày: Vào khoảng năm 2012, bà có nhận chuyển nhượng phần đất của ông Dương Văn T2 diện tích ngang 4m x dài 25m, khi nhận chuyển nhượng có đo đạc thực tế. Đến năm 2020, bà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 59,9m² thuộc thửa đất số 159, tờ bản đồ số 7, đất tại Khóm B, phường H, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu (nay Khóm B, phường G, tỉnh Cà Mau) là diện tích đất khác không phải diện tích đất bà nhận chuyển nhượng từ ông T2. Đến tháng 7 năm 2022, bà sửa lại căn nhà sau thì mới phát hiện diện tích đất bà nhận chuyển nhượng của ông T2 so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp không đúng diện tích cũng như vị trí đất. Lúc này bà đến Ủy ban phường nhờ kiểm tra được biết phần đất bà đang đứng tên Giấy chứng nhận là do bà Đinh Thị L (sau này

bà L chuyển nhượng lại cho ông T) đang quản lý, sử dụng; còn diện tích đất bà nhận chuyển nhượng của ông T2 vẫn còn đứng tên trên Giấy chứng nhận của ông T2.

Tháng 5 năm 2024, bà có đến gặp ông Phạm Văn T vì biết ông T là người đang quản lý đất để thương lượng làm lại thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho đúng với vị trí đất của mỗi bên sử dụng thực tế nhưng ông T không đồng ý. Vì hiện tại bà đang thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ngân hàng N3 – Chi nhánh thị xã G (nay Ngân hàng N3 – Chi nhánh G). Bà có hỏi ông Thiên M1 một ít tiền trả khoản vay Ngân hàng để lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà để làm lại thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho ông T, ông T không đồng ý nên sự việc kéo dài đến nay.

Bà đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn T và thống nhất với lời trình bày của ông T. Bà xác định từ trước đến nay bà chưa từng quản lý, sử dụng phần đất này. Từ trước đến nay giữa bà với ông T không có phát sinh tranh chấp với nhau, đất của ai người đó sử dụng, hai bên không có phần đất nào giáp ranh với nhau.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N3 – Chi nhánh thị xã G (nay Ngân hàng N3 – Chi nhánh G), người đại diện theo pháp luật ông Hà Thanh M, chức vụ: Giám đốc trình bày ý kiến: Bà Võ Thu H1 đang thế chấp quyền sử dụng đất số phát hành Giấy chứng nhận CX 020104 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (nay Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh C) cấp cho bà Võ Thu H1 ngày 21/5/2020, tại thửa đất số 159, tờ bản đồ số 7, diện tích 59,9m², Giấy chứng nhận này đang được thế chấp theo Hợp đồng tín dụng ngày 11/3/2024 để đảm bảo nghĩa vụ nợ vay cho bà Võ Thu H1, dư nợ đến thời điểm hiện nay là 400.000.000 đồng.

Ngân hàng đề nghị Tòa án bác yêu cầu của ông T về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận số CX 020104 đang thế chấp tại Ngân hàng. Trong trường hợp Tòa án có căn cứ chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Văn T về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thì Ngân hàng không yêu cầu Tòa án giải quyết nợ vay của bà Võ Thu H1 tại Ngân hàng trong vụ án này. Đối với nợ vay của bà Võ Thu H1, Ngân hàng sẽ yêu cầu giải quyết trong trường hợp bà H1 vi phạm hợp đồng tín dụng đã ký kết.

Tòa án đã tiến hành tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và đối thoại để các đương sự thống nhất với nhau về việc giải quyết vụ án, nhưng người bị kiện có đơn yêu cầu vắng mặt mọi giai đoạn tố tụng nên Tòa án không tiến hành đối thoại được. Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu mở phiên tòa xét xử công khai vụ án hành chính để Hội đồng xét xử xem xét quyết định.

Tại phiên tòa, người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử vào phòng nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Luật tố tụng hành chính.

Về nội dung: Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 193 Luật Tố tụng hành chính, đề nghị Hội đồng xét xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn T yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 020104 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (nay Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh C) cấp cho bà Võ Thu H1 ngày 21/5/2020, tại thửa đất số 159, tờ bản đồ số 07, diện tích 59,9m², địa chỉ đất tại Khóm B, phường H, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu (nay Khóm B, phường G, tỉnh Cà Mau).

- Án phí hành chính sơ thẩm: Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh C phải chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, các quy định của pháp luật Hội đồng xét xử sơ thẩm vụ án hành chính nhận thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện ông Phạm Văn T là bà Hồ Huỳnh Tố H có mặt; người bị kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thu H1 và Ngân hàng có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại Điều 158 Luật Tố tụng hành chính vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự nêu trên là đúng quy định pháp luật.

[1.2] Về đối tượng khởi kiện và thẩm quyền giải quyết: Ông Phạm Văn T yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (nay Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh C) cấp cho bà Võ Thu H1. Căn cứ theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 3, khoản 1 Điều 30 và khoản 3 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là Quyết định hành chính, là đối tượng khởi kiện vụ án hành chính nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

[1.3] Về thời hiệu khởi kiện: Ông Phạm Văn Thiên cung C cho Tòa án Công văn số 441 ngày 02/7/2024 của Văn Phòng Đ về việc xác định bà Võ Thu H1 sử dụng đất ngoài hiện trạng không đúng với vị trí đất theo Giấy chứng nhận đã cấp. Sau khi biết sự việc, ông nộp đơn khởi kiện tại Tòa án ngày 24/3/2025 nên căn cứ theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 116 của Luật Tố tụng hành chính thời hiệu khởi kiện vẫn còn trong thời hạn pháp luật quy định (01 năm).

[2] Về nội dung: Xét tính hợp pháp và có căn cứ của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (nay Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh C) cấp cho bà Võ Thu H1, thấy rằng:

[2.1] Về nguồn gốc đất và quá trình quản lý, sử dụng đất:

Người khởi kiện ông Phạm Văn T xác định: Vào năm 2006, ông có nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà Đinh Thị L và ông Lưu Minh T1 phần đất trồng lúa có diện tích 76m², thuộc thửa số 0043, tờ bản đồ số 01 (nay là thửa 159 tờ bản đồ số 7), đất tọa lạc tại Khóm B, phường H, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu (nay Khóm B, phường G, tỉnh Cà Mau) với giá chuyển nhượng là 08 lượng vàng 24K. Việc chuyển nhượng có làm giấy tờ có xác nhận của chính quyền địa phương. Bà L, ông T1 đã giao đất cho ông T quản lý, sử dụng vào mục đích cất nhà từ năm 2006 đến nay. Nguồn gốc phần đất này bà L nhận chuyển nhượng của ông Dương Văn N2 vào năm 2002, giữa ông N2 và bà L chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất. Ông T biết được ông Dương Văn T2 là con ruột của ông Dương Văn N2, được ông Năm T3 cho đất. Vào ngày 12/8/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (nay Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh C) cấp cho ông Dương Văn T2 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 019455 đối với phần đất trồng lúa có diện tích 59,9m² thuộc thửa số 159, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại Khóm B, phường H, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu (nay Khóm B, phường G, tỉnh Cà Mau). Sau đó, ông T2 đã làm hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho bà Võ Thu H1 và hiện nay bà Võ Thu H1 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 020104 ngày 21/5/2020 đối với thửa đất 159, tờ bản đồ số 07. Thực tế phần đất mà bà H1 được ông T2 chuyển nhượng là thửa đất khác, nhưng lại cấp nhầm qua phần đất ông T đang sử dụng.

Bà Võ Thu H1 xác định: Vào khoảng năm 2012, bà có nhận chuyển nhượng phần đất của ông Dương Văn T2 diện tích ngang 4m x dài 25m. Đến năm 2020, bà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 59,9m² thuộc thửa đất số 159, tờ bản đồ số 7, đất tại Khóm B, phường H, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu (nay Khóm B, phường G, tỉnh Cà Mau) là diện tích đất khác không phải diện tích đất mà bà nhận chuyển nhượng từ ông T2. Lúc này bà đến Ủy ban phường nhờ kiểm tra thì được biết phần đất bà đang đứng tên Giấy chứng nhận là do bà Đinh Thị L (sau này bà L chuyển nhượng lại cho ông T) đang quản lý, sử dụng; còn diện tích đất bà nhận chuyển nhượng của ông T2 vẫn còn đứng tên trên Giấy chứng nhận của ông T2. Bà đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn T và thống nhất với lời trình bày của ông T. Bà xác định từ trước đến nay bà chưa từng quản lý, sử dụng phần đất này. Từ trước đến nay giữa bà với ông T không có phát sinh tranh chấp với nhau, đất của ai người đó sử dụng, hai bên không có phần đất nào giáp ranh với nhau.

[2.2] Căn cứ Công văn số 441/VPĐKĐĐ-ĐKGCN ngày 02/7/2024 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ (nay Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ) (Bút lục số 149) có nội dung: “...bà Võ Thu H1 sử dụng đất ngoài hiện trạng không đúng với vị trí đất theo Giấy chứng nhận đã cấp là do ông T2 xác định

vị trí đất chuyển nhượng cho bà H1 ngoài hiện trạng không đúng với vị trí thửa đất theo Giấy chứng nhận đã cấp.”

[2.3] Căn cứ Công văn số 543/CNVPĐKĐĐ ngày 24/5/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã Đ, tỉnh Bạc Liêu (nay Chi nhánh Văn phòng Đ, tỉnh Cà Mau), (Bút lục số 177) có nội dung: “...*Thửa đất số 159 đã cấp Giấy chứng nhận cho bà H1 nhưng ông Phạm Văn T là người quản lý, sử dụng và phân đất bà H1 đang sử dụng, cát nhà lại nằm trên thửa đất số 486 đã cấp Giấy chứng nhận cho ông T2. Nguyên nhân là do ông T2 tự xác định không đúng vị trí thực tế đã chuyển quyền cho bà H1 nên đã mang Giấy chứng nhận thửa đất số 159 lập thủ tục chuyển nhượng cho bà H1. Lúc này do chuyển quyền toàn bộ thửa đất nên không tiến hành đo đạc hay kiểm tra hiện trạng sử dụng đất*”.

[2.4] Hội đồng xét xử xét thấy, căn cứ lời trình bày của ông Phạm Văn T và sự thừa nhận của bà Võ Thu H1 phù hợp với Công văn trả lời của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ (nay Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ) và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã Đ, tỉnh Bạc Liêu (nay Chi nhánh Văn phòng Đ, tỉnh Cà Mau) như nêu trên cho thấy việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Võ Thu H1 là không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng với vị trí thửa đất theo Giấy chứng nhận đã cấp cho bà H1.

Theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai 2013; điểm d khoản 2 Điều 152 Luật Đất đai năm 2024; khoản 4 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 và khoản 3 Điều 46 Nghị Định 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai thì việc cấp sai vị trí, chồng lấn ranh giới, 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 thì Nhà nước thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp hoặc hủy Giấy chứng nhận để cấp lại cho đúng vị trí thực tế sử dụng đất. Lẽ ra, khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cơ quan có thẩm quyền phải xác minh, tiến hành đo đạc thực tế người được cấp Giấy chứng nhận có sử dụng đất thực tế hay không. Trên thực tế ông Phạm Văn T đang quản lý, sử dụng đất nhưng lại cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Võ Thu H1. Do đó về trình tự thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Võ Thu H1 là không đúng quy định của pháp luật đất đai.

Theo quy định nêu trên, Tòa án có căn cứ hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Võ Thu H1 để cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đúng với hiện trạng sử dụng đất thực tế của các bên.

[2.5] Xét ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N3 – Chi nhánh thị xã G (nay Ngân hàng N3 – Chi nhánh G): Trong trường hợp Tòa án có căn cứ chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Văn T về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thì Ngân hàng không yêu cầu Tòa án giải quyết nợ vay của bà Võ Thu H1 tại Ngân hàng trong vụ án này. Đối

với nợ vay của bà Võ Thu H1, Ngân hàng sẽ yêu cầu giải quyết trong trường hợp bà H1 vi phạm hợp đồng tín dụng đã ký kết nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét trong vụ án hành chính.

[3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn T; Kiểm sát viên đề nghị là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Án phí hành chính sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn T được Tòa án chấp nhận nên ông Phạm Văn T không phải chịu án phí. Ông T đã nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000729 ngày 31/3/2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bạc Liêu (nay Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau) được hoàn lại toàn bộ.

Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh B (nay Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh C) phải chịu án phí 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

Vì các lẽ nêu trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 và khoản 2 Điều 3, khoản 1 Điều 30, khoản 3 Điều 32, điểm a khoản 2 Điều 116, Điều 158, điểm b khoản 2 Điều 193, Điều 348 của Luật Tổ tụng hành chính; điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai 2013; điểm d khoản 2 Điều 152 Luật Đất đai năm 2024; khoản 4 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 và khoản 3 Điều 46 Nghị Định 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị quyết 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn T yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 020104 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (nay Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh C) cấp cho bà Võ Thu H1 ngày 21/5/2020, tại thửa đất số 159, tờ bản đồ số 07, diện tích 59,9m², địa chỉ đất tại Khóm B, phường H, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu (nay Khóm B, phường G, tỉnh Cà Mau).

2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 020104 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (nay Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh C) cấp cho bà Võ Thu H1 ngày 21/5/2020, tại thửa đất số 159, tờ bản đồ số 07, diện tích 59,9m², địa chỉ đất tại Khóm B, phường H, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu (nay Khóm B, phường G, tỉnh Cà Mau).

3. Về án phí hành chính sơ thẩm:

3.1. Ông Phạm Văn T không phải chịu án phí. Ông T đã nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án

phí, lệ phí Tòa án số 0000729 ngày 31/3/2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bạc Liêu (nay Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau) được hoàn lại toàn bộ.

3.2. Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh B (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh C) phải nộp án phí số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tại Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau.

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
TÒA**

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN

Trần Thanh H2 – Huỳnh Mậu ThìnHuỳnh Thị Kiều Anh

Nơi nhận:

- Tòa phúc thẩm TANDTC tại TP . HCM;

TÒA

- VKSND tỉnh Cà Mau;

- THADS tỉnh Cà Mau;

- Đương sự;

- Tổ HCTP;

- Lưu: HSVA,THC.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN

