

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 164/2025/HC-ST

Ngày: 29/9/2025

*V/v “Khiếu kiện quyết định hành
chính trong quản lý Nhà nước về
lĩnh vực đất đai”*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Anh Ứng

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Tường Vi

Ông Lê Văn Tư

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Ngọc Thuỳ Dung; Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Ông Đỗ Văn Phương - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2025; tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 78/2025/TLST-HC ngày 4 tháng 6 năm 2025, về việc “*Khiếu kiện quyết định hành chính trong quản lý Nhà nước về lĩnh vực đất đai*”; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 201/2025/QĐXXST-HC ngày 19/9/2025; giữa các đương sự:

Người khởi kiện: Ông Hoàng H, sinh năm 1978. Địa chỉ: Thôn L, xã T, huyện D, tỉnh Lâm Đồng (nay là Thôn L, xã D, tỉnh Lâm Đồng). SĐT: 0368 884 592.

Người bị kiện: Ủy ban nhân dân huyện D. Địa chỉ: Số D T, TT D, huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã D. Địa chỉ: Số D T, xã D, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Nhật T, chức vụ: Chủ tịch

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lương Quốc T1. Địa chỉ: Thôn H, xã L, huyện D, tỉnh Lâm Đồng. SĐT: 0343 331 746. (Nay là Thôn H, xã D, tỉnh Lâm Đồng)

2. Bà Hồ Hoàng Bảo T2. Địa chỉ: Thôn T, xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. SĐT: 0942 585 649. (Nay là Thôn T, xã D, tỉnh Lâm Đồng.)

3. Bà Hồ Thị T3. Địa chỉ: Thôn L, xã T, huyện D, tỉnh Lâm Đồng. (Nay là Thôn L, xã D, tỉnh Lâm Đồng)

(Tất cả các đương sự vắng mặt nhưng đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện ngày 16/3/2025, đơn khởi kiện bổ sung ngày 27/5/2025 của người khởi kiện ông Hoàng H trình bày:**

Năm 2008, vợ chồng ông Hoàng H, bà Hồ Thị T3 nhận chuyển nhượng diện tích đất khoảng 1800m² tại thôn H, xã L, huyện D của bà Đỗ Thị Hồng V và bà Đỗ Thị L. Đã được Ủy ban nhân dân huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 470232 đối với thửa đất số 380, tờ bản đồ số 21 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 470231 đối với thửa đất số 356, tờ bản đồ số 21 tại xã L, huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

Đầu năm 2025, hai vợ chồng ông đi cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được biết hai thửa đất được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM470232 và AM470231 không đúng thực tế. Ngoài ra, trong phần đất vợ chồng ông bà đang quản lý sử dụng có một phần đất đã được UBND huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 345631 ngày 10/9/1997 cho ông Đỗ Văn T4 nay đã biến động tại trang tư cho ông Lương Quốc T1 tại thửa đất số 357, tờ bản đồ số 21, xã L, huyện D, tỉnh Lâm Đồng và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 345522 ngày 10/9/1997 cho ông Đỗ Kỳ P nay đã biến động tại trang tư cho bà Hồ Hoàng Bảo T2 thuộc thửa đất số 129, tờ bản đồ số 21, xã L, huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

Do vậy, ông Hoàng H có đơn khởi kiện đề nghị Tòa án:

+ Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 470231 do UBND huyện D cấp ngày 7/4/2008 mang tên ông Hoàng H thuộc thửa đất số 356 tờ bản đồ số 21, xã L, huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

+ Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 470232 do UBND huyện D cấp ngày 7/4/2008 cho ông Hoàng H thuộc thửa đất số 380, tờ bản đồ số 21, xã L, huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

+ Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 345631 do UBND huyện D cấp ngày 10/9/1997 cho ông Đỗ Văn T4 nay đã biến động tại trang tư cho ông Lương Quốc T1 thửa đất số 357, tờ bản đồ số 21, xã L, huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

+ Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 345522 do UBND huyện D cấp ngày 10/9/1997 cho ông Đỗ Kỳ P nay đã biến động tại trang tư cho bà Hồ Hoàng Bảo T2 thuộc thửa đất số 129, tờ bản đồ số 21, xã L, huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

*** Theo người đại diện của người bị kiện Ủy ban nhân dân huyện D (người kế thừa quyền, nghĩa vụ Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã D) trình bày:**

Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và biến động có liên quan:

- Bà Đỗ Thị Hồng V được UBND huyện D cấp GCNQSD đất số K345562 ngày 10/9/1997 tại thửa đất số 356, tờ bản đồ số 21, xã L, diện tích 1.109 m² (400 m² ONT + 709 m² CLN), sổ vào sổ theo dõi: 860/QSDĐ. Bà Đỗ Thị Hồng V chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho ông Hoàng H, được UBND xã L chứng thực theo Hợp đồng số 30/2008 ngày 05/3/2008. Ngày 07/4/2008, UBND huyện D cấp Giấy CNQSD đất số AM 470231 tại thửa đất số 356, tờ bản đồ số 21, xã L, diện tích 1.109 m² (400 m² ONT + 709 m² CLN) mang tên ông Hoàng H.

- Bà Đỗ Thị L được UBND huyện D cấp GCNQSD đất số K 345472 ngày 10/9/1997 theo Quyết định số 770/QĐ-UB ngày 11/7/1997 tại một số thửa đất, trong đó có thửa đất số 380, tờ bản đồ số 21, xã L, diện tích 680 m² đất trồng cà phê, sổ vào sổ theo dõi: 700/QSDĐ. Bà Đỗ Thị L chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho ông Hoàng H, được UBND xã L chứng thực theo Hợp đồng số 31/2008 ngày 05/3/2008. Ngày 07/4/2008, UBND huyện D cấp GCNQSD đất số AM 470232 tại thửa đất số 380, tờ bản đồ số 21, xã L, diện tích 680 m² CLN mang tên ông Hoàng H.

- Ông Đỗ Văn T4 được UBND huyện D cấp GCNQSD đất số K 345631 ngày 10/9/1997 theo Quyết định số 770/QĐ-UB ngày 11/7/1997 tại thửa đất số 357, tờ bản đồ 21, xã L, diện tích 3.350 m² (trong đó có 400 m² đất ở + 2.950 m² đất trồng cà phê), sổ vào sổ theo dõi: 812/QSDĐ. Ngày 13/12/2016, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D thực hiện chỉnh lý biến động về thừa kế thửa đất nêu trên cho bà Võ Thị Kim C, ngụ tại thôn L, xã T theo hồ sơ số TK 06764/2016 trên trang 04 của GCNQSD đất số K 345631. Bà Võ Thị Kim C chuyển nhượng thửa đất số 357, tờ bản đồ 21, xã L cho ông Lương Quốc T1 và bà Nguyễn Thị P1 theo Hợp đồng số 617, quyền 01, TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1 công chứng ngày 18/01/2017. Ngày 08/02/2017, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D thực hiện chỉnh lý biến động về chuyển nhượng cho ông Lương Quốc T1 và bà Nguyễn Thị P1 theo hồ sơ số CN 00407/2017 trên trang 04 của GCNQSD đất số K 345631.

- Ông Đỗ Kỳ P được UBND huyện D cấp giấy CNQSD đất K345522 ngày 10/9/1997 theo Quyết định số 770/QĐ-UB ngày 11/7/1997 tại thửa đất số 129, tờ bản đồ 21, diện tích 3.332 m² (400 m² đất ở + 2.932 m² đất CLN), sổ vào sổ theo dõi: 743/QSDĐ. Ngày 13/3/2000, Phòng Địa chính Di L1 xác nhận nội dung trên trang 4 của giấy chứng nhận với nội dung: chuyển người đứng tên chủ quyền sử dụng đất thuộc thửa 129 (21) tại xã L sang tên vợ là bà Võ Thị T5, theo xác nhận của UBND xã L ngày 13/3/2000. Bà Võ Thị Thu T6 cho quyền sử dụng tại thửa đất nêu trên cho ông Đỗ Tiến A theo Hợp đồng số 5908, quyền 05, TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1 công chứng ngày 16/10/2023. Ngày 19/10/2023, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D chỉnh lý biến động về tặng cho ông Đỗ Tiến A theo hồ sơ số 231006-0059 trên trang 04 của GCNQSD đất số K 345522. Ông Đỗ Tiến A chuyển quyền sử dụng thửa đất nêu trên cho bà Hồ Hoàng Bảo T2 theo Hợp đồng số 2459, quyền 05, TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1 công chứng ngày 26/4/2024.

Ngày 21/5/2025, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D chỉnh lý biến động về chuyển nhượng cho bà Hồ Hoàng Bảo T2 theo hồ sơ số 240506-0123 trên trang 04 của GCNQSD đất số K 345522.

Trên cơ sở hồ sơ địa chính do Chi nhánh Văn phòng Đ cung cấp thể hiện:

- Việc UBND huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (lần đầu) các thửa đất nêu trên được thực hiện theo quy định của Luật đất đai 1993, trên cơ sở bản đồ đo đạc năm 1995.

- Việc UBND huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (cấp biến động) đối với thửa đất số 356 và 380 tờ bản đồ số 21, xã L được thực hiện trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng đã được cơ quan có thẩm quyền chứng thực, được thực hiện theo quy định Luật đất đai 2003 và các văn bản pháp luật có liên quan.

Trình tự, thủ tục nhận thừa kế, tặng cho, chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất: 357, 129 tờ bản đồ 21, xã L do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D thực hiện nên UBND xã D không có ý kiến đối với nội dung này. Việc ông Hoàng H khởi kiện quyết định hành chính trong quản lý nhà nước về đất đai và yêu cầu hủy đối với các giấy chứng nhận nêu trên đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng căn cứ các quy định để giải quyết theo quy định của pháp luật.

*** Theo người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lương Quốc T1 trình bày:**

Ông Đỗ Văn T4 đã chuyển nhượng cho ông T1 thửa đất 357, tờ bản đồ 21, xã L, huyện D vào khoảng năm 2000. Ông T1 và ông T4 không có tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng. Hiện tại thửa đất của ông H có chồng lên một phần thửa đất 357 của ông, ông T1 và ông H không có tranh chấp gì. Ranh giới đất giữa hai bên rõ ràng, sử dụng ổn định. Với yêu cầu khởi kiện của ông H, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện để ông T1 đi đăng ký cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng hiện trạng đang sử dụng.

*** Theo người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị T3 trình bày:**

Thống nhất phần trình bày của ông Hoàng H, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng H.

*** Theo người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Hồ Hoàng Bảo T2 không trình bày ý kiến gì và có đơn xin vắng mặt.**

Vụ án đã được tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ theo thủ tục chung; không tiến hành đối thoại được.

Tại phiên tòa, các đương sự vẫn đều vắng mặt và vẫn giữ nguyên nội dung trình bày, yêu cầu như trên. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án được thực hiện đúng quy định của Luật tố tụng hành chính. Đối với người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền, nghĩa vụ tố tụng.

Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát đã viện dẫn, phân tích các cơ sở pháp lý cho rằng yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện là có cơ sở nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 193 Luật tố tụng Hành chính chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa, các đương sự đều vắng mặt tại phiên tòa và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1, 3 Điều 158 của Luật tố tụng hành chính, Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

Theo hồ sơ thể hiện, bà Võ Thị T5, ông Đỗ Tiến A đã chuyển nhượng thửa đất số 129 (21) tại xã L theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 345522 do UBND huyện D cấp ngày 10/9/1997 cho ông Đỗ Kỳ P nay đã biến động tại trang tư cho bà Hồ Hoàng Bảo T2, và đã biến động tại trang tư giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này nên bà T5, ông Tiến A không còn liên quan đối với thửa đất này do vậy Tòa án

không đưa bà T5, ông Tiến A tham gia là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[2] Về đối tượng, thời hiệu khởi kiện, thẩm quyền giải quyết:

Đầu năm 2025, ông Hoàng H bà Hồ Thị T3 đi cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 470231 và AM 470232 do UBND huyện D cấp vào ngày 7/4/2008, thì được biết thửa đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phải là thửa đất thực tế đang quản lý sử dụng và đồng thời phần đất vợ chồng ông bà đang sử dụng thì đã cấp một phần cho ông T1, bà T2.

Do vậy, ngày 16/3/2025, ông Hoàng H có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án:

+ Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 470231 do UBND huyện D cấp ngày 7/4/2008 mang tên ông Hoàng H thuộc thửa đất số 356 tờ bản đồ số 21, xã L, huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

+ Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 470232 do UBND huyện D cấp ngày 7/4/2008 cho ông Hoàng H thuộc thửa đất số 380, tờ bản đồ số 21, xã L, huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

+ Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 345631 do UBND huyện D cấp ngày 10/9/1997 cho ông Đỗ Văn T4 nay đã biến động tại trang tư cho ông Lương Quốc T1 thửa đất số 357, tờ bản đồ số 21, xã L, huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

+ Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 345522 do UBND huyện D cấp ngày 10/9/1997 cho ông Đỗ Kỳ P nay đã biến động tại trang tư cho bà Hồ Hoàng Bảo T2 thửa đất số 129, tờ bản đồ số 21, xã L, huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

Căn cứ khoản 2 Điều 3; Điều 30, Điều 32, Điều 116 của Luật tổ tụng hành chính, xác định đối tượng khởi kiện là “*Khiếu kiện quyết định hành chính trong quản lý Nhà nước về lĩnh vực đất đai*”, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng và còn trong thời hiệu khởi kiện.

[3] Về trình tự, thủ tục cấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

[3.1] Về trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 470231 ngày 7/4/2008 tại thửa đất số 356 tờ bản đồ số 21, xã L, huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

Ngày 10/9/1997, bà Đỗ Thị Hồng V được UBND huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 345562 tại thửa 356, tờ bản đồ 21, diện tích 1109m², nguồn gốc sử dụng: nhà nước công nhận quyền sử dụng đất năm 1997.

Ngày 5/3/2008, bà V chuyển nhượng lại thửa đất trên cho ông Hoàng H theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 30 quyền số 01/2008/TP/CC-SCT/HĐGD tại UBND xã L, huyện D.

Ngày 7/4/2008, ông Hoàng H được UBND huyện D cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 470231 tại thửa 356 tờ bản đồ số 21, xã L, huyện D.

[3.2] Về trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 470232 ngày 7/4/2008 tại thửa đất số 380 tờ bản đồ số 21, xã L, huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

Ngày 9/7/1997, UBND xã L xác nhận trong đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất của bà Đỗ Thị L đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa 132, thửa 380, thửa 67, tờ bản đồ số 21, xã L, huyện D.

Xét tờ trình số 25/TT-UB ngày 8/7/1997 của UBND xã L; Đề nghị của Hội đồng xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xã L; Tờ trình số 149/TT-ĐC ngày 9/7/199 của Phòng địa chính huyện D; UBND huyện D ban hành quyết định số 770/QĐ-UB ngày 11/7/1997 về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 728 hộ cá nhân tại xã L, huyện D; trong đó có bà Đỗ Thị L.

Ngày 10/9/1997, UBND huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 345472 cho bà Đỗ Thị L với các thửa 132, thửa 380, thửa 67.

Ngày 5/3/2008, bà Đỗ Thị L chuyển nhượng thửa 380 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K345472 cho ông Hoàng H theo công chứng số 31 quyền số 01/2008/TP/CC-SCT/HĐGD tại UBND xã L.

Ngày 7/4/2008, UBND huyện D cấp giấy chứng nhận mới cho ông Hoàng Hà S AM 470232 đối với thửa đất số 380, tờ bản đồ 21, diện tích 680m², xã L, huyện D.

[3.3] Về trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 345631 ngày 10/9/1997 tại thửa đất số 357, tờ bản đồ số 21, xã L, huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

Ngày 9/7/1997, UBND xã L xác nhận trong đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất của ông Đỗ Văn T4 đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 357, tờ bản đồ số 21, xã L, huyện D

Xét tờ trình số 25/TT-UB ngày 8/7/1997 của UBND xã L; Đề nghị của Hội đồng xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xã L; Tờ trình số 149/TT-ĐC ngày 9/7/199 của Phòng địa chính huyện D; UBND huyện D ban hành quyết định số 770/QĐ-UB ngày 11/7/1997 về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 728 hộ cá nhân tại xã L, huyện D; trong đó có ông Đỗ Văn T4.

Ngày 10/9/1997, UBND huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 345631 cho ông Đỗ Văn T4 đối với thửa 357, tờ bản đồ 21, xã L, huyện D.

Ngày 8/12/2016 theo văn bản phân chia tài sản thừa kế, văn bản nhận tài sản thừa kế lập tại văn phòng C1 để lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho bà Võ Thị Kim C (vợ ông T4) và được cập nhật tại trang tư giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 18/1/2017, bà Võ Thị Kim C chuyển nhượng lại cho con trai là ông Lương Quốc T1 cùng vợ là bà Nguyễn Thị P1 với thửa 357 và được cập nhật biến động tại trang tư giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 345631 nói trên.

[3.4] Về trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 345522 ngày 10/9/1997 tại thửa đất số 129, tờ bản đồ số 21, xã L, huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

Ngày 9/7/1997, UBND xã L xác nhận trong đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất của ông Đỗ Kỳ P đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 129, tờ bản đồ số 21, xã L, huyện D.

Xét tờ trình số 25/TT-UB ngày 8/7/1997 của UBND xã L; Đề nghị của Hội đồng xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xã L; Tờ trình số 149/TT-ĐC ngày 9/7/199 của Phòng địa chính huyện D; UBND huyện D ban hành quyết định số

770/QĐ-UB ngày 11/7/1997 về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 728 hộ cá nhân tại xã L, huyện D; trong đó có ông Đỗ Kỳ P.

Ngày 10/9/1997, UBND huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 345522 cho ông Đỗ Kỳ P.

Ngày 13/3/2000, chuyển người đứng tên chủ quyền sử dụng đất thửa 129(21) tại xã L sang tên vợ là bà Võ Thị T5 theo xác nhận của UBND xã ngày 13/3/2000.

Ngày 19/10/2023 bà Võ Thị Thu L2 hợp đồng tặng cho con trai là Anh Đỗ Tiến A và được đăng ký biến động tại trang tư.

Ngày 26/2/2024, anh Đỗ Tiến A chuyển nhượng cho chị Hồ Hoàng Bảo T2 và được đăng ký biến động tại trang tư giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K345522.

Về trình tự, thủ tục cấp, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thừa kế được thực hiện theo quy định của Luật Đất đai 1993, sửa đổi, bổ sung năm 1998, 2001; Luật đất đai 2003, sửa đổi, bổ sung năm 2009, Luật đất đai 2013.

[3.3] Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc thể hiện (BL 122):

Về thửa đất ông Hoàng H đang sử dụng có tứ cận : phía Đông giáp đường đất, phía Tây giáp đất ông T1, phía Nam giáp đất ông P2, phía Bắc giáp đất bà T5 (nay là bà T2 đứng trên GCN).

Về hiện trạng trên đất trồng toàn bộ cà phê Robusta mật độ chuẩn đang thu hoạch. Đất ông H đang sử dụng ranh giới rõ ràng, ổn định không tranh chấp với các hộ liền kề. Ranh giới với đất ông P2 thể hiện đất bên ông P2 trồng tiêu và cà phê con, phía ông H là trồng cà phê lớn. Các hộ giáp ranh cũng xác nhận không tranh chấp với ông H.

Theo họa đồ đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực D được lập dựa trên biên bản làm việc tại thực địa ngày 22/7/2025 thể hiện :

Thửa đất ông H đang quản lý sử dụng gồm hai vị trí :

Vị trí 1 : Diện tích 2.017,5m², trong đó 1.498, 9m² thuộc HLBV đường điện, ông bà H, Hồ Thị T3 đang quản lý sử dụng, hiện trạng trồng cây cà phê.

Vị trí 2 : Diện tích 139,6m², thuộc móng trụ điện 500KV.

Ghép ranh tờ BĐDC 21, 1 phần thửa 31, 1 phần thửa 35 (BĐDC năm 2016) xã L cũ nay là tờ 107 xã D, tỉnh Lâm Đồng.

Ghép ranh theo tờ BĐDC tờ 21 cũ, 1 phần thửa 129, 1 phần thửa 357, 1 phần thửa 380 xã L (cũ).

Theo biên bản xác minh ngày 11/3/2025 (BL 06-08) của UBND xã L thể hiện :

“I. Kiểm tra về quá trình sử dụng đất, sử dụng giấy chứng nhận, xác minh nguồn gốc sử dụng đất:

1.1. Đề nghị huỷ giấy CNQSD đất thuộc thửa 356 bản đồ 21 diện tích 1109 m² được cấp giấy CNQSD đất AM 470231 cấp ngày 7/4/2008 mang tên ông Hoàng H, nguồn gốc: nhận chuyển nhượng QSD sử dụng đất của Đỗ Thị Hồng V năm 2008.

1.2. Đề nghị huỷ giấy CNQSD đất thuộc thửa 380 bản đồ 21 diện tích 680 m² nguồn gốc: nhận chuyển nhượng QSD sử dụng đất của Đô T7 Luật năm 2008. H.

Kiểm tra hồ sơ địa chính cùng xác minh thực địa thuộc thửa: Thửa 356 bản đồ 21 diện tích 1109m² cũ lồng ghép bản đồ mới năm 2016 thuộc 1 phần thửa 30 bản đồ 21 diện tích 2917,5 m² mang tên Lương Quốc T1 hiện nay đang quản lý sử dụng.

Thửa 380 bản đồ 21 diện tích 680 m² cũ lồng ghép bản đồ mới năm 2016 thuộc 1 phần thửa 35 bản đồ 21 diện tích 1827,1 m² mang tên Hoàng H hiện nay đang quản lý sử dụng.

1.3. Đề nghị huỷ giấy CNQSD đất thuộc thửa 357 bản đồ 21 diện tích 3350m² (400 m² ONT + 2950 m² CLN) được cấp giấy CNQSD đất K 345631 cấp ngày 10/9/1997 mang tên ông Lương Quốc T1, nguồn gốc: nhận chuyển nhượng QSD sử dụng đất của bà Võ Thị Kim C năm 2017.

Kiểm tra hồ sơ địa chính cùng xác minh thực địa: Thửa 357 bản đồ 21 diện tích 3350 m² cũ lồng ghép bản đồ mới năm 2016 thuộc 1 phần thửa 31 bản đồ 21 diện tích 4137,4 m² mang tên Võ Thị T5 hiện nay đang quản lý sử dụng.

1.4. Đề nghị huỷ giấy CNQSD đất thuộc thửa 129 bản đồ 21 diện tích 3332 m² (400 m² ONT + 2932 m² CLN) được cấp giấy CNQSD đất K 345522 cấp ngày 10/9/1997 mang tên bà Hồ Hoàng Bảo T2, nguồn gốc: nhận chuyển nhượng QSD sử dụng đất của ông Đỗ Tiến A năm 2024.

Kiểm tra hồ sơ địa chính cùng xác minh thực địa: Thửa 129 bản đồ 21 diện tích 3332 m² cũ lồng ghép bản đồ mới năm 2016 thuộc 1 phần thửa 30, 31, 35 bản đồ 21 mang tên Võ Thị T5, H, Lương Quốc T1 hiện nay đang quản lý sử dụng.

II. Kết quả kiểm tra hiện trạng sử dụng đất:

1. Thửa 356 bản đồ 21 diện tích 1109 m² được cấp giấy CNQSD đất AM 470231 cấp ngày 7/4/2008 mang tên ông Hoàng H, nguồn gốc: nhận chuyển nhượng QSD sử dụng đất của Đỗ Thị Hồng V năm 2008.

2. Thửa 380 bản đồ 21 diện tích 680 m² được cấp giấy CNQSD đất AM 470232 cấp ngày 7/4/2008 mang tên ông Hoàng H, nguồn gốc: nhận chuyển nhượng QSD sử dụng đất của Đỗ Thị L năm 2008.

Hiện trạng đang sử dụng thuộc thửa 35 bản đồ 21 diện tích 1827,1 m² đo mới năm 2016.

3. Thửa 357 bản đồ 21 diện tích 3350 m² (400 m² ONT + 2950 m² CLN) được cấp giấy CNQSD đất K 345631 cấp ngày 10/9/1997 mang tên ông Lương Quốc T1, nguồn gốc: nhận chuyển nhượng QSD sử dụng đất của bà Võ Thị Kim C năm 2017.

Hiện trạng đang sử dụng thuộc thửa thửa 30 bản đồ 21 diện tích 2917,5 m² đo mới năm 2016.

4. Thửa 129 bản đồ 21 diện tích 3332 m² (400 m² ONT + 2932 m² CLN) được cấp giấy CNQSD đất K 345522 cấp ngày 10/9/1997 mang tên bà Hồ Hoàng Bảo T2, nguồn gốc: nhận chuyển nhượng QSD sử dụng đất của ông Đỗ Tiến A năm 2024.

Hiện trạng đang sử dụng thuộc thửa 31 bản đồ 21 diện tích 4137,4 m² đo mới năm 2016.

Quá trình sử dụng đất giữa các hộ ranh giới sử dụng ổn định không tranh chấp.

III. Đại diện Chủ sử dụng đất:

Ông(bà): H, ông Lương Quốc T1 đồng ý với kết quả kiểm tra hiện trạng của đoàn, đề nghị huỷ giấy CNQSD đất việc cấp sai vị trí, đối tượng sử dụng đất theo qui định của pháp luật.

Như vậy, lời trình bày của các đương sự thống nhất, phù hợp với kết quả đo đạc do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực D và biên bản xác minh của UBND xã L và phù hợp với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ trong quá trình giải quyết vụ án.

[4] Từ những căn cứ nêu trên, xét việc cấp các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 470231 cấp ngày 7/4/2008 mang tên ông Hoàng H thuộc thửa đất số 356 tờ bản đồ số 21; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 470232 cấp ngày 7/4/2008 cho ông Hoàng H thuộc thửa đất số 380, tờ bản đồ số 21, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 345631 cấp ngày 10/9/1997 cho ông Đỗ Văn T4 nay đã biến động tại trang tư cho ông Lương Quốc T1 thửa đất số 357, tờ bản đồ số 21; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 345522 cấp ngày 10/9/1997 cho ông Đỗ Kỳ P nay đã biến động tại trang tư cho bà Hồ Hoàng Bảo T2 thuộc thửa đất số 129, tờ bản đồ số 21, tất cả các thửa đất ở xã L, huyện D là chưa đúng trình tự, thủ tục cụ thể là theo phân tích tại mục [3] nêu trên bởi thửa đất ông Hoàng H đang quản lý sử dụng thực tế là bao gồm, 1 phần thửa 129, 1 phần thửa 357, 1 phần thửa 380 xã Liên Đàm cũ theo tờ BĐĐC tờ 21 cũ. theo tờ BĐĐC tờ 21 cũ, 1 phần thửa 129, 1 phần thửa 357, 1 phần thửa 380 xã L (cũ). Như vậy, tại thời điểm cấp giấy chứng nhận, cơ quan có thẩm quyền chưa xem xét để xác định rõ những biến động phát sinh trong quá trình sử dụng; hiện trạng sử dụng về các mặt: mục đích sử dụng, ranh giới sử dụng, tình trạng tranh chấp và một số đặc điểm đặc biệt khác theo quy định tại Theo mục VI.1, phần IV Thông tư 346/1998/TT-TCĐC ngày 16/3/1998 của T8 về việc hướng dẫn thủ tục đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do đó, cần áp dụng Điều 152 Luật đất đai năm 2024; chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng H: huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 470231 do UBND huyện D cấp ngày 7/4/2008 mang tên ông Hoàng H thuộc thửa đất số 356 tờ bản đồ số 21, xã L, huyện D, tỉnh Lâm Đồng; huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 470232 do UBND huyện D cấp ngày 7/4/2008 cho ông Hoàng H thuộc thửa đất số 380, tờ bản đồ số 21, xã L, huyện D, tỉnh Lâm Đồng; huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 345631 do UBND huyện D cấp ngày 10/9/1997 cho ông Đỗ Văn T4 nay đã biến động tại trang tư cho ông Lương Quốc T1 thửa đất số 357, tờ bản đồ số 21, xã L, huyện D, tỉnh Lâm Đồng, huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 345522 do UBND huyện D cấp ngày 10/9/1997 cho ông Đỗ Kỳ P nay đã biến động tại trang tư cho bà Hồ Hoàng Bảo T2 thuộc thửa đất số 129, tờ bản đồ số 21, xã L, huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

Đối với các giao dịch dân sự về quyền sử dụng đất nếu có tranh chấp do các bên tự thỏa thuận giải quyết; trường hợp không thỏa thuận được thì có quyền khởi kiện vụ án dân sự theo thủ tục chung.

[5] Đối với Quyết định hành chính có liên quan: Từ những phân tích trên cho thấy cần huỷ một phần quyết định Quyết định số 770/QĐ-UB ngày 11/7/1997 v/v công nhận quyền sử dụng đất và cấp giấy CNQSD đất cho các ông bà bà Đỗ Thị Hồng V tại thửa 356, tờ bản đồ 21, bà Đỗ Thị L tại thửa 380, tờ bản đồ 21, ông Đỗ Văn T4 tại thửa 357, tờ bản đồ 21, xã L theo quy định của pháp luật.

Đối với các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 345562 do UBND huyện D cấp ngày 10/9/1997 cho bà Đỗ Thị Hồng V; cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 345472 do UBND huyện D cấp ngày 10/9/1997 cho bà Đỗ Thị L thì thấy rằng: Sau khi người sử dụng đất thực hiện thủ tục chuyển nhượng và đăng ký biến động đất đai thì đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp mới các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khác. Căn cứ điểm c khoản 2 Điều 106 của Luật đất đai năm 2013 và điểm c khoản 2 Điều 152 của Luật đất đai năm 2024 thì Nhà nước thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trong trường hợp người sử dụng đất đăng ký biến động đất đai mà phải cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, theo quy định của pháp luật thì các quyết định hành chính có liên quan này đã được thu hồi nên Tòa án không xem xét đối với các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

[6] *Về chi phí tố tụng*: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ hết tổng số tiền 3.903.000 đồng do ông Hoàng H nộp tạm ứng. Ông Hoàng H tự nguyện chịu toàn bộ chi phí này và đã quyết toán xong.

[7] *Về án phí*: Do yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng H được chấp nhận nên buộc người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của UBND huyện D (*người kế thừa quyền nghĩa vụ Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã D*) phải chịu án phí hành chính sơ thẩm theo quy định pháp luật. Hoàn trả cho ông Hoàng H số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1, 2 Điều 3; Điều 30; Điều 32; Điều 116; Điều 157; khoản 1, 3 Điều 158; Điều 164; Điều 191; điểm b khoản 2 Điều 193; Điều 348; Điều 206 của Luật tố tụng hành chính; Căn cứ Luật đất đai 1993; Luật đất đai 2003; Luật đất đai 2013; Luật đất đai 2024; Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, quy định về án phí lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng H.

+ Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 470231 do UBND huyện D cấp ngày 7/4/2008 mang tên ông Hoàng H thuộc thửa đất số 356 tờ bản đồ số 21, xã L, huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

+ Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 470232 do UBND huyện D cấp ngày 7/4/2008 cho ông Hoàng H thuộc thửa đất số 380, tờ bản đồ số 21, xã L, huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

+ Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 345631 do UBND huyện D cấp ngày 10/9/1997 cho ông Đỗ Văn T4 nay đã biến động tại trang tư cho ông Lương Quốc T1 thửa đất số 357, tờ bản đồ số 21, xã L, huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

+ Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 345522 do UBND huyện D cấp ngày 10/9/1997 cho ông Đỗ Kỳ P nay đã biến động tại trang tư cho bà Hồ Hoàng Bảo T2 thuộc thửa đất số 129, tờ bản đồ số 21, xã L, huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

Đối với các giao dịch dân sự về quyền sử dụng đất nếu có tranh chấp do các bên tự thỏa thuận giải quyết; trường hợp không thỏa thuận được thì có quyền khởi kiện vụ án dân sự theo thủ tục chung.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Hoàng H phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ với tổng số tiền là 3.903.000 đồng. Ông Hoàng H đã nộp đủ và được quyết toán xong.

3. Về án phí: Buộc Chủ tịch Ủy ban nhân xã D phải nộp 300.000 đồng án phí hành chính sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Hoàng H số tiền 300.000 đồng ngày 3/6/2025 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

4. Về quyền kháng cáo: Báo cho đương sự có mặt tại phiên tòa biết có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án (hoặc trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được niêm yết), để yêu cầu Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Cục THADS tỉnh Lâm Đồng;
- Đương sự;
- Lưu án văn, Hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

đã ký

Nguyễn Anh Ứng

