

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Bản án số: 168/2025/HC-ST

Ngày: 30/9/2025

Về việc “*Khiếu kiện Quyết định hành chính trong quản lý Nhà nước về 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 Đặng Ngọc Bình

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Xuân Hiệp

Bà Hoàng Thị Biên

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hà Chi, là 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 30 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 54/2025/TLST-HC ngày 05/5/2025 về việc “*Khiếu kiện Quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý Nhà nước về đất đai*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 195/2024/QĐXXST-HC ngày 12/9/2025, giữa các đương sự:

Người khởi kiện: Ông Trần Văn D, sinh năm 1988 và bà Vũ Thị Thúy H, sinh năm 1990. Địa chỉ: Thôn T, xã L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng (nay là Phường A B, tỉnh Lâm Đồng). SĐT: 098726828.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Đinh Văn S, sinh năm 1974. Địa chỉ: E P, Tổ A, thị trấn D, huyện D, tỉnh Lâm Đồng (nay là xã D, tỉnh Lâm Đồng).

Người bị kiện: Ủy ban nhân dân huyện D.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã D, tỉnh Lâm Đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Phạm Thị Như T. Địa chỉ: Thôn H, xã D, huyện D, tỉnh Lâm Đồng (nay là xã H, tỉnh Lâm Đồng). SĐT: 0965 923 917.

2. Ông Trần Văn D1, sinh năm 1965. Địa chỉ: Thôn A, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng (nay là xã B, tỉnh Lâm Đồng).

(Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG

** Theo đơn khởi kiện và bản tự khai của người khởi kiện trình bày:*

Vợ chồng ông D bà H có diện tích đất là 5.366 m² thửa 160 bản đồ số 29 xã T, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 783274 ngày 16/10/2007 do UBND huyện D cấp tên Trần Văn D1 cập nhật tên Trần Văn D và bà Vũ Thị Thúy H ngày 09/3/2015. Nguồn gốc nhận tặng cho.

Sau khi thực hiện đo đạc đất thực tế để xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19/9/2024 thì phát hiện ra đất của ông bà có 1 phần được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 160 và 1 phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 783274 ngày 16/10/2007 do UBND huyện D cấp đã cấp trùng lên thửa đất của người khác là đất của bà Phạm Thị Như T.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D có thông báo số 2247/TB-CNDLI ghi ngày 30/12/2024 thể hiện: “Qua kiểm tra hồ sơ cho thấy: Giấy chứng nhận số AK 783274 ngày 16/10/2007 do UBND huyện D cấp 5.366m² (CLN), chuyển sang hệ thống bản đồ mới nghiệm thu năm 2016 thuộc thửa 130 (67) diện tích 2.321m² giảm 3.044,8m² so với giấy chứng nhận đã cấp”.

Như vậy, Giấy chứng nhận số AK 783274 ngày 16/10/2007 do UBND huyện D cấp không đúng hiện trạng thực tế sử dụng đất.

Do đó, ông Trần Văn D và bà Vũ Thị Thúy H khởi kiện yêu cầu Tòa án: Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 783274 ngày 16/10/2007 do UBND huyện D cấp cho ông Trần Văn D1; đăng ký biến động sang tên cho ông Trần Văn D và bà Vũ Thị Thúy H vào ngày 09/3/2015.

** Theo trình bày của đại diện theo uỷ quyền của người bị kiện – Ủy ban nhân dân huyện D:*

1. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đăng ký biến động liên quan đến GCNQSD đất số AK 783274 cấp ngày 16/10/2007.

Ông Phạm Văn T1 được UBND huyện D cấp GCN QSDĐ số R 255588 ngày 25/10/2000, theo Quyết định số 956/QĐ-UB ngày 16/10/2000 của UBND huyện D, tại thửa đất số 76, 85 tờ bản đồ 29 xã T (nay là xã T).

Ngày 05/4/2007, ông Phạm Văn T1 có đơn xin tách thửa 85 (29) và được Văn phòng Đăng ký QSD đất cho phép tách thành 03 thửa 160, 161 và 162 trong đó thửa 160 (29) diện tích 5.366m² CLN được ông Phạm Văn T1 sang nhượng lại thửa đất cho ông Trần Văn D1 theo hợp đồng số 41, quyển số 01 năm 2007 TP/CC-SCT/HĐGD được UBND xã T chứng thực ngày 05/4/2007. Hồ sơ đăng ký biến động được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thực hiện chỉnh lý ngày 18/9/2007 trên trang 4 của GCN số R 255588. Ngày 16/10/2007, UBND huyện D cấp GCNQSD đất số AK 783274 tại thửa 160 (29) diện tích 5.366m² CLN cho ông Trần Văn D1.

Năm 2015, ông Trần Văn D1 và bà Nguyễn Thị N lập hợp đồng chuyển nhượng thửa 160 (29) diện tích 5.366m² CLN cho ông Trần Văn D và bà Vũ Thị Thúy H theo Hợp đồng số 1768, quyền số 02 TP/CC- SCC/HĐGD được V công chứng ngày 27/02/2015. Hồ sơ đăng ký biến động được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thực hiện chính lý ngày 09/3/2015 trên trang 4 của GCN số AK 783274.

2. Quan điểm của UBND huyện D

Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đăng ký biến động chuyển nhượng liên quan đến GCNQSD đất số AK 783274 cấp ngày 16/10/2007 được cấp theo trình tự, thủ tục quy định Luật đất đai năm 2003 và Luật đất đai 2013 và trên cơ sở bản đồ địa chính đo đạc năm 1996 (bản đồ 299).

Việc ông Trần Văn D khiếu kiện quyết định hành chính trong quản lý nhà nước về đất đai đối với giấy chứng nhận nêu trên đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xem xét xử lý theo quy định pháp luật.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Như T trình bày:* Diện tích đất của bà T quản lý, sử dụng có một bên giáp ranh với đất của ông Trần Văn D và bà Vũ Thị Thúy H. Về ranh giới hai bên không tranh chấp. Do quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp chồng lên đất của bà T. Nay ông D, bà H khởi kiện hủy giấy chứng nhận đã cấp cho ông D, bà H thì bà T đồng ý. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn D1 trình bày:* Do quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 783274 ngày 16/10/2007 cho ông Trần Văn D1 cập nhật tên Trần Văn D, và bà Vũ Thị Thúy H ngày 09/3/2015 đã cấp chồng lên đất của bà Phạm Thị Như T. Nay ông D, bà H khởi kiện hủy giấy chứng nhận đã cấp thì ông D1 đồng ý. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

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

Tại phiên tòa, 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: Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 193 Luật tố tụng Hành chính, đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét toàn diện ý kiến của người khởi kiện, của người bị kiện, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát và các văn bản pháp luật có liên

quan; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa, các đương sự vắng mặt nhưng đều 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.

[2] Về đối tượng khởi kiện và thẩm quyền giải quyết:

Căn cứ Biên bản làm việc ngày 19/9/2024 tại UBND xã T, huyện D, ông Trần Văn D được biết diện tích đất mà gia đình ông đang thực tế quản lý sử dụng không đúng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp.

Ngày 16/4/2025, ông Trần Văn D và bà Vũ Thị Thúy H có đơn khởi kiện vụ án hành chính yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 783274 ngày 16/10/2007 do UBND huyện D cấp cho ông Trần Văn D1; đăng ký biến động sang tên cho ông Trần Văn D và bà Vũ Thị Thúy H vào ngày 09/3/2015.

Căn cứ khoản 2 Điều 3, Điều 30, Điều 32 của Luật tố tụng Hành chính; xác định đối tượng khởi kiện là “*Khiếu kiện Quyết định hành chính trong quản lý Nhà nước về đất đai*”, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Việc khởi kiện trong thời hiệu khởi kiện quy định Điều 116 của Luật tố tụng hành chính.

[3] Qua xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện:

[3.1] Về trình tự, thủ tục, thẩm quyền cấp GCNQSD đất đối với thửa đất thửa 160, tờ bản đồ 29, xã T, huyện D, tỉnh Lâm Đồng:

Ông Phạm Văn T1 được UBND huyện D cấp GCNQSD đất số R 255588 ngày 25/10/2000, theo Quyết định số 956/QĐ-UB ngày 16/10/2000 của UBND huyện D, tại thửa đất số 76, 85 tờ bản đồ 29 xã T (nay là xã Đ, tỉnh Lâm Đồng).

Ngày 05/4/2007, ông Phạm Văn T1 có đơn xin tách thửa 85 (29) và được Văn phòng Đăng ký QSD đất cho phép tách thành 03 thửa 160, 161 và 162 trong đó thửa 160 (29) diện tích 5.366m² CLN được ông Phạm Văn T1 sang nhượng lại thửa đất cho ông Trần Văn D1.

Ngày 16/10/2007, UBND huyện D cấp GCNQSD đất số AK 783274 tại thửa 160 (29) diện tích 5.366m² CLN cho ông Trần Văn D1.

Năm 2015, ông Trần Văn D1 và bà Nguyễn Thị N lập hợp đồng chuyển nhượng thửa 160 (29) diện tích 5.366m² CLN cho ông Trần Văn D và bà Vũ Thị Thúy H. Hồ sơ đăng ký biến động được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thực hiện chỉnh lý ngày 09/3/2015 trên trang 4 của GCN số AK 783274.

[3.2] Về thực tế quản lý, sử dụng đất:

- Theo kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ông Trần Văn D, bà Vũ Thị Thúy H đang quản lý sử dụng có diện tích 3.718,8 m², thuộc một phần thửa đất số 160, tờ bản đồ số 29 xã T cũ; nay là thửa đất số 130, tờ bản đồ số 180, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thể hiện phần diện tích đất ông D, bà H đang quản lý sử dụng:

- Về tứ cận thửa đất: phía Đông Nam giáp đường nhựa; phía Tây Bắc giáp thửa 89, phía Đông Bắc giáp thửa 161, phía Tây Nam giáp thửa 132.

- Về hiện trạng trên đất ông D đang sử dụng trồng cây cà phê Robusta mật độ chuẩn, các loại cây khác như bơ, sầu riêng. Ranh giới sử dụng đất rõ ràng, ổn định, có cọc sắt và không có tranh chấp.

- Theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất thực hiện theo hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông D, bà H thể hiện: Hiện trạng thửa đất 130, tờ bản đồ 67, xã T, huyện D, diện tích 3.869,5m² trong đó: diện tích thuộc GCN số hiệu AK 3783274 cấp đổi: 2.321,2 m², diện tích chưa cấp đổi GCN: 1.548,3 m² thuộc một phần thửa 157 (29) cũ chưa cấp GCN); Tình hình thay đổi ranh giới thửa đất so với khi có giấy tờ: diện tích cấp đổi GCN giảm 3.044,8m².

Như vậy, lời trình bày của người khởi kiện, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan thống nhất, phù hợp với kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực D và phù hợp với thực tế quản lý, sử dụng đất của các đương sự được chính quyền địa phương xác nhận.

[4] Từ những phân tích nêu trên, xét Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 783274 ngày 16/10/2007 do UBND huyện D cấp cho ông Trần Văn D1; đăng ký biến động sang tên cho ông Trần Văn D và bà Vũ Thị Thúy H vào ngày 09/3/2015 đối với thửa đất số 160, tờ bản đồ số 29 xã T cũ, được cấp không đúng vị trí, diện tích thực tế sử dụng đất.

Do đó, căn cứ Điều 152 Luật đất đai năm 2024; cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn D và bà Vũ Thị Thúy H; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

[5] Đối với quyết định hành chính liên quan: Theo phân tích nêu trên cần hủy một phần Quyết định số 956/QĐ-UB ngày 16/10/2000 của UBND huyện D đối với phần cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn T1 theo GCN QSDĐ số R 255588 ngày 25/10/2000 đối với thửa đất số 85 tờ bản đồ số 29 xã T cũ.

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.

[6] Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ với tổng số tiền là 4.717.964 đồng do ông Trần Văn D và bà Vũ Thị Thúy H nộp tạm ứng. Ông Trần Văn D và bà Vũ Thị Thúy H tự nguyện chịu toàn bộ chi phí này và đã được quyết toán xong.

[7] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn D và bà Vũ Thị Thúy H được chấp nhận nên buộc người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của UBND huyện D phải chịu án phí hành chính sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Hoàn trả cho ông Trần Văn D và bà Vũ Thị Thúy H số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 1, khoản 2 Điều 3, Điều 30, Điều 32, Điều 116, Điều 158, Điều 164, Điều 191, điểm b khoản 2 Điều 193, Điều 206, Điều 348, Điều 358 của Luật tổ tụng hành chính; khoản 2 Điều 152 của Luật đất đai năm 2024 và 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 Trần Văn D và bà Vũ Thị Thúy H.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 783274 ngày 16/10/2007 do UBND huyện D cấp cho ông Trần Văn D1 đối với thửa đất số 160, tờ bản đồ số 29 xã T cũ nay là xã Đ, tỉnh Lâm Đồng; đăng ký biến động do chuyển nhượng cho ông Trần Văn D và bà Vũ Thị Thúy H vào ngày 09/3/2015.

2. Đối với quyết định hành chính có liên quan:

Hủy một phần Quyết định số 956/QĐ-UB ngày 16/10/2000 của UBND huyện D đối với phần cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn T1 đối với thửa đất số 85, tờ bản đồ số 29 xã T cũ; nay là xã Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Đối với các giao dịch 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 Trần Văn D và bà Vũ Thị Thúy H phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng số tiền là 4.717.964 đồng. Ông Trần Văn D và bà Vũ Thị Thúy H đã nộp đủ và được quyết toán xong.

3. Về án phí: Buộc Chủ tịch Ủy ban nhân dân Đ, tỉnh Lâm Đồng phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí hành chính sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Trần Văn D và bà Vũ Thị Thúy H số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0009696 ngày 29/4/2025 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:

- Tòa phúc thẩm TANDTC tại TP. HCM;
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng GD, TT, KT&THA;
- Cục THADS tỉnh Lâm Đồng;
- Đương sự;
- UBND tỉnh Lâm Đồng;
- Lưu án văn; Hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Đặng Ngọc Bình

