

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Bản án số: 29/2026/HC-ST

Ngày: 24-3-2026

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:* Bà Nguyễn Thị Bích Thảo

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Bùi Quang Tùng

Bà Nguyễn Thị Tường Vi

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Trần Huyền Trang; Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa:** Bà Chu Thị Ngọc - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 3 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 171/2024/TLST-HC ngày 04/12/2024, 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 27/2026/QĐXXST-HC ngày 12-02-2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 63/2026/QĐST-HC ngày 02-3-2026, giữa các đương sự:

**- Người khởi kiện:** Ông Thân Văn Đ, sinh năm 1962 và bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1960. Địa chỉ: Số nhà F thôn D, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng. Có đơn xin vắng mặt.

**- 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 Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Ngọc H1 - Chủ tịch. Vắng mặt.

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

1. Bà Ka D, sinh năm 1947

2. Bà Ka J, sinh năm 1975

Cùng địa chỉ: thôn D, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng. Có đơn xin vắng mặt

3. Bà Lê Thị H2, sinh năm 1968. Địa chỉ: trường tiểu học Đ1, xã Đ, tỉnh

Lâm Đồng. Vắng mặt

4. Ông K (K1), sinh năm 1931. Địa chỉ: thôn A, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng.

*Người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông K (K'Ior):*

4.1. Bà Ka D1, sinh năm 1975

4.2. Ông K2, sinh năm 1978

4.3. Ông K'Đu, sinh năm 1980

4.4. Bà Ka D2, sinh năm 1984

4.5. Bà Ka D, sinh năm 1986

4.6. Bà Ka D3, sinh năm 1991

4.7. Ông K'Đàm, sinh năm 1989

4.8. Ông K4, sinh năm 1958

4.9. Ông K5, sinh năm 1962.

Cùng địa chỉ: thôn A, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng. Có đơn xin vắng mặt

4.10. Ông K6, sinh năm 1982.

4.11. Bà K7' Ô, sinh năm 1985.

4.12. Bà Ka D4, sinh năm 1991.

Cùng địa chỉ: Số nhà G thôn A xã Đ, tỉnh Lâm Đồng. Có đơn xin vắng mặt.

4.13. Bà Ka J1, sinh năm 1993. Địa chỉ: thôn A xã Đ, tỉnh Lâm Đồng. Có đơn xin vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Theo đơn khởi kiện đề ngày 28-10-2046, bản tự khai và quá trình tố tụng người khởi kiện ông Thân Văn Đ, bà Nguyễn Thị Thu H trình bày:*

Năm 2007, ông Đ và bà H nhận chuyển nhượng của ông K8, bà Ka T diện tích đất. Năm 2024 khi tiến hành đo đạc để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*sau đây viết tắt là Giấy CNQSD đất*) thì Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện D thông báo cho ông bà biết thửa đất số 49 tờ bản đồ số 92 đo mới đã được UBND huyện D cấp Giấy CNQSD đất số H 073891 ngày 25/12/1996 theo Quyết định số 478/QĐ-UB ngày 04/11/1996 tại thửa 18, bản đồ 04 cũ, xã Đ, diện tích 2.375 m<sup>2</sup> đứng tên K' Đơi (K' Đời), được cập nhật trang tư thừa kế cho bà Ka D ngày 24/10/2018; đã tặng cho bà Ka J ngày 13/11/2018 và thửa 19 (4) cũ đã cấp Giấy CNQSD đất cho bà Lê Thị H2 theo Quyết định số 478/ QĐ-UB ngày 04/11/1996.

Việc cấp Giấy CNQSD đất nêu trên làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông bà nên ông bà có đơn khởi kiện đề nghị Tòa án:

- Hủy một phần Giấy CNQSD đất số H 073891 do Ủy ban nhân dân (*sau đây viết tắt là UBND*) huyện D cấp ngày 25-12-1996 cho ông K'Đoi (K'Đời) đối với thửa 18 (4) cũ. Nay đã được đăng ký biến động sang tên cho bà Ka J.

- Hủy một phần Quyết định số 478/QĐ-UB ngày 04/11/1996 về việc cấp Giấy CNQSD đất cho bà Lê Thị H2 đối với thửa đất số 19, bản đồ 04 cũ, xã Đ, huyện D.

Ngày 05/01/2026 ông Đ, bà H có đơn khởi kiện bổ sung đề nghị hủy một phần Quyết định số 478/QĐ-UB ngày 04/11/1996 về việc cấp Giấy CNQSD đất cho ông K (K'Ior) đối với thửa đất số 21, bản đồ 04 cũ, xã Đ, huyện D.

*\* Người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện UBND huyện D trình bày:*

Trình tự, thủ tục cấp Giấy CNQSD đất số H 073891 ngày 25/12/1996:

- Ngày 20/7/1996, ông K'Đoi (K'Đời) có đơn đăng ký quyền sử dụng đất tại 04 thửa đất và được UBND xã Đ xác nhận. Cùng ngày, UBND xã Đ có biên bản xét cấp Giấy CNQSD đất cho các hộ, cá nhân đủ điều kiện.

- Ngày 28/7/1996, UBND xã Đ có biên bản họp xét cấp Giấy CNQSD đất và tờ trình số 01/TT-UB về đề nghị phê duyệt cấp Giấy CNQSD đất.

Ngày 22/10/1996, Phòng Địa chính có biên bản phúc tra hồ sơ cấp Giấy CNQSD đất tại xã Đ.

- Ngày 04/11/1996, UBND huyện D ban hành Quyết định số 478/QĐ-UB về việc Giấy CNQSD đất cho 360 hộ gia đình, cá nhân tại xã Đ và ông K'Đoi (K'Đời) có tên trong danh sách đủ điều kiện cấp Giấy CNQSD đất.

- Ngày 25/12/1996, ông K'Đoi (K'Đời) được UBND huyện D cấp Giấy CNQSD đất số H 073891 tại thửa đất số 49, 78, 96 (3) và thửa 18 (4) xã Đ, tổng diện tích: 12.930m<sup>2</sup>.

- Ngày 28/9/2018, UBND xã Đ chứng thực văn bản nhận tài sản thừa kế cho bà Ka D theo số 09 năm 2018/TP/CC-SCT/HĐGD và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D chỉnh lý biến động ngày 24/10/2018 trên trang 04 Giấy chứng nhận số H 073891.

- Ngày 30/10/2018, bà Ka D tặng cho bà Ka J tài sản theo Giấy chứng nhận số H 073891 và các giấy chứng nhận khác, theo số 12, quyển 01, năm 2018/TP/CC-SCT/HĐGD do UBND xã Đ chứng thực và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D chỉnh lý biến động ngày 13/11/2018 trên trang 04 Giấy chứng nhận số H 073891.

2. Quan điểm của UBND huyện D đối với yêu cầu khởi kiện của ông Đ, bà H đề nghị Tòa án hủy Giấy CNQSD đất nêu trên:

Đối với Giấy CNQSD đất số H 073891 ngày 25/12/1996 do UBND huyện D cấp cho ông K'Đoi (K'Đời) theo trình tự, thủ tục quy định Luật Đất đai năm 1993 và trên cơ sở bản đồ địa chính đo đạc năm 1996 (là bản đồ đo đạc theo Chỉ thị 299/TTg ngày 10/11/1980 của Thủ tướng Chính phủ - “Bản đồ 299”).

- Trình tự, thủ tục nhận thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất và chỉnh lý biên động tại trang 04 của Giấy CNQSD đất số H 073891 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D thực hiện. Do đó, UBND huyện không có ý kiến đối với nội dung này.

Nay, ông Thân Văn Đ và bà Nguyễn Thị Thu H yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận trên, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng căn cứ vào các quy định của pháp luật để giải quyết theo quy định của pháp luật; tuy nhiên, UBND huyện D có ý kiến như sau:

(1)- “Bản đồ 299” là bản đồ đo vẽ chính quy, có các yếu tố của Sổ địa chính, là cơ sở để cấp Giấy chứng nhận. Tuy nhiên, Bản đồ 299 là căn cứ xác định thời điểm sử dụng đất chứ không là căn cứ xác định diện tích, mốc giới thửa đất, bởi quy trình đo vẽ và lập Bản đồ 299 hầu như bằng thủ công, không có máy móc hiện đại (như hiện nay), cho nên có thể có sự chênh lệch (khá lớn) về diện tích và mốc giới với phần đất thực tế mà chủ sở hữu đang sử dụng.

Do UBND huyện không nhận được các đơn khởi kiện có liên quan nên UBND huyện chưa nắm được ông Đ, bà H yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận với lý do gì theo quy định của pháp luật tại thời điểm cấp giấy chứng nhận (không đúng thẩm quyền, 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) nên không đối chiếu hồ sơ địa chính qua các thời kỳ để thống nhất cách giải quyết so với yêu cầu khởi kiện của ông Đ, bà H. Mặt khác, theo quy định của Luật Đất đai 2024 có quy định các trường hợp cấp đổi giấy chứng nhận hoặc cấp bổ sung diện tích đất tăng thêm như sau:

a) Quy định về cấp đổi giấy chứng nhận theo Luật Đất đai 2024

Điều 135. Nguyên tắc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất

“6. Trường hợp có sự chênh lệch diện tích giữa số liệu đo đạc thực tế với số liệu ghi trên giấy tờ quy định tại Điều 137 của Luật này hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã cấp mà ranh giới thửa đất đang sử dụng không thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có giấy tờ về quyền sử dụng đất, Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã cấp, không có tranh chấp với những người sử dụng đất liền kề thì khi cấp hoặc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, diện tích đất được xác định theo số liệu đo đạc thực tế.

Trường hợp đo đạc lại mà ranh giới thửa đất có thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có giấy tờ về quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã cấp và diện tích đất đo đạc thực tế nhiều hơn diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,

Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã cấp thì phần diện tích chênh lệch nhiều hơn được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Trường hợp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã cấp mà vị trí không chính xác thì rà soát, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người sử dụng đất.”

- Quy định của Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024

Điều 38. Cấp đổi Giấy chứng nhận đã cấp

“1. Các trường hợp cấp đổi Giấy chứng nhận đã cấp:

đ) Vị trí thửa đất trên Giấy chứng nhận đã cấp không chính xác so với vị trí thực tế sử dụng đất tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận đã cấp;

i) Thay đổi kích thước các cạnh, diện tích, số hiệu của thửa đất do đo đạc lập bản đồ địa chính, trích đo địa chính thửa đất mà ranh giới thửa đất không thay đổi”.

b. Quy định về cấp bổ sung diện tích tăng thêm

Thực hiện quy trình theo quyết định số 1720/QĐ-UBND ngày 21/10/2024 của UBND tỉnh L: Đăng ký, cấp Giấy chứng nhận đối với thửa đất có diện tích

tăng thêm do thay đổi ranh giới so với Giấy chứng nhận đã cấp - MãTTHC: 1.012781.

=> Căn cứ quy định nêu trên cho thấy:

- Trường hợp vị trí thửa đất trên Giấy chứng nhận đã cấp không chính xác so với vị trí thực tế sử dụng đất tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận đã cấp, thay đổi kích thước các cạnh, diện tích, số hiệu của thửa đất do đo đạc lập bản đồ địa chính, trích đo địa chính thửa đất mà ranh giới thửa đất không thay đổi là thuộc trường hợp Cấp đổi Giấy chứng nhận đã cấp.

- Trường hợp người sử dụng đất có diện tích tăng thêm thì được lập thủ tục cấp bổ sung phần diện tích tăng thêm (phần diện tích tăng thêm có thể được hoặc chưa được cấp giấy chứng nhận).

Vì vậy, trường hợp đáp ứng đủ quy định về cấp đổi Giấy CNQSD đất hoặc cấp bổ sung diện tích tăng thêm mà người sử dụng đất nộp hồ sơ đề nghị Tòa án hủy Giấy chứng nhận đã cấp thì UBND huyện D không thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông Thân Văn Đ.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Ka J trình bày: Năm 2018 bà nhận tặng cho từ mẹ chồng bà là bà Ka D Giấy CNQSD đất mang số hiệu H 073891 theo Quyết định số 478/QĐ-UBND ngày 5/12/1996 của UBND huyện D. Gồm các thửa 49, 78, 96 bản đồ 03 cũ và thửa 18 tờ bản đồ 04 cũ tại xã Đ. Nay bà mới biết Giấy CNQSD đất trên có thửa đất 18, tờ bản đồ 04 cũ, diện tích 2.375m<sup>2</sup> cấp trùng lên diện tích của ông Thân Văn Đ và bà Nguyễn Thị Thu H đang quản lý sử dụng. Giấy CNQSD đất trên do trước đây cấp cho bố chồng bà là ông K'Đơi (K'Đời) và bà là người nhận tặng cho từ mẹ chồng là bà Ka D nên cũng không nắm rõ về vị trí từng thửa đất. Thực tế thửa đất trên hiện tại bà không quản lý, sử dụng và bà cũng không có đất ở vị trí trên. Bà đồng ý hủy Giấy CNQSD đất của thửa đất 18, tờ bản đồ 04 cũ. Lý do thửa đất trên cấp không đúng đối tượng sử dụng đất và gia đình bà không quản lý sử dụng.

2. Bà Ka D trình bày:

Gia đình bà được UBND huyện D cấp Giấy CNQSD đất mang số hiệu H 073891 theo Quyết định số 478/QĐ- UBND ngày 5/12/1996. Gồm các thửa 49, 78, 96 bản đồ 03 cũ và thửa 18, tờ 04 cũ tại xã Đ. Đến năm 2014 chồng bà là ông K'Đơi (K'Đời) chết theo giấy chứng tử số 05/2014.

Bố mẹ chồng chết trước năm 1996, bà và chồng có 01 người con là ông K9 đã chết năm 2014 theo số chứng tử 20/2014. Vợ chồng bà không có con đẻ hay con nuôi gì khác. Bà là người thừa kế duy nhất theo pháp luật và đã được UBND xã Đ xác nhận hàng thừa kế duy nhất theo pháp luật năm 2018. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Đ, bà H thì bà đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

3. Bà Lê Thị H2: Đã được Tòa án triệu tập họp lệ nhưng vắng mặt, không có văn bản trình bày.

4. Bà Ka J1, bà Ka Ô trình bày:

Ông ngoại bà là ông K (K'Ior, sinh năm 1931- chết năm 2007) và bà ngoại là bà Ka P (đã chết năm 1995) có 03 người con chung là bà Ka D5 (chết năm 2005), ông K4, bà Ka Ô (sinh năm 1959 - chết năm 2023). Ngoài 03 người con chung thì ông K (K1) và bà Ka P không có con riêng, con ngoài giá thú, con nuôi hợp pháp.

Bà Ka D5 kết hôn với ông K10 (đã chết năm 2014) có 07 người con là: Ka Dọi, K2, K'Đu, K, K, Ka D3, K'Đàm. Ngoài 07 người con chung thì bà Ka D5 và ông K10 không có con riêng, con ngoài giá thú, con nuôi hợp pháp.

Bà Ka Ô hết hôn với ông K5 có 04 người con là: K'Liên, K, K, K. Ngoài 04 người con chung thì bà Ka Ô và ông K5 không có con riêng, con ngoài giá thú, con nuôi hợp pháp.

Ông K (K'Ior) được UBND huyện D cấp Giấy CNQSD đất đối với thửa đất số 21, tờ bản đồ số 4, xã Đ theo Quyết định số 478/QĐ-UB ngày 04/11/1996. Hiện nay, bà Ka J1 và Ka Ô đang sử dụng thửa đất số 21 giáp ranh với đất của ông Đ, bà H. Ranh giới thể hiện bằng hàng rào ở phía đuôi đất; phía giáp mặt đường được phân định bằng cây xoài ngay mặt đường kéo dài xuống hết đuôi đất. Các bên sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp. 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 hôm nay, các đương sự 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 không vi phạm gì. Đối với người tham gia tố tụng đã thực hiện quyền và nghĩa vụ theo đúng quy định của Luật tố tụng hành chính.

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:**

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 các đương sự, 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: Đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa, Hội đồng xét xử 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, thời hiệu khởi kiện và thẩm quyền giải quyết:

Ông Đ, bà H khởi kiện đề nghị Tòa án:

- Hủy một phần Giấy CNQSD đất số H073891 do UBND huyện D cấp ngày 25/12/1996 cho ông K'Đơi (K'Đời) đối với thửa 18 tờ bản đồ số 04 xã Đ. Nay đã được đăng ký biến động sang tên cho bà Ka J.

- Hủy một phần Quyết định số 478/QĐ-UB ngày 04/11/1996 về việc cấp Giấy CNQSD đất cho ông K (K'Ior) đối với thửa đất số 21, tờ bản đồ 04 cũ, xã Đ, huyện D.

- Hủy một phần Quyết định số 478/QĐ-UB ngày 04/11/1996 về việc cấp Giấy CNQSD đất cho bà Lê Thị H2 đối với thửa đất số 19, tờ bản đồ 04 cũ, xã Đ, huyện D.

Căn cứ khoản 2 Điều 3, Điều 30, Điều 32, Điều 116 Luật tố 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] Xét tính hợp pháp và có căn cứ của quyết định hành chính là đối tượng khởi kiện:

[3.1] Xét trình tự, thủ tục và thẩm quyền ban hành của các quyết định hành chính bị kiện: Căn cứ Luật Đất đai 1993, Luật Đất đai năm 2013 các Giấy CNQSD đất trên được ban hành đúng trình tự, thủ tục và thẩm quyền cấp.

[3.2] Về nội dung:

[3.2.1] Người khởi kiện ông Đ, bà H cho rằng: Nguồn gốc thửa đất 49 (92), diện tích 6.296,2m<sup>2</sup> đo mới tại xã Đ là do ông bà nhận chuyển nhượng một mảnh đất làm vườn của K' Sá - K (bà Ka T đã chết). Hiện trạng lúc nhận chuyển nhượng là vườn cà phê. Năm 2015, Nhà nước thực hiện đo đạc lại đất đai ông bà có đăng ký kê khai vào hồ sơ địa chính. Gia đình ông bà sử dụng ổn định, không có tranh chấp đất trên từ năm 2007 đến nay. Năm 2024, gia đình ông bà tiến hành thủ tục đo đạc để cấp Giấy CNQSD đất. Sau khi có kết quả lồng ghép giữa hai hệ thống bản đồ cũ và mới thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện

D cho biết thửa đất của ông bà đã được cấp Giấy CNQSD đất cho các cá nhân khác.

[3.2.2] Qua xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thấy rằng:

Theo họa đồ đo đạc ngày 05/01/2026 của Chi nhánh văn phòng Đ thể hiện:

- Vị trí đo đạc: thuộc thửa 49 tờ bản đồ 92 xã Đ cũ, nay là tờ 34 xã Đ, tỉnh Lâm Đồng. (Theo hệ thống bản đồ cũ và giấy chứng nhận đã cấp vị trí đo đạc có 1 phần thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận thuộc thửa 18, 19, 21 tờ bản đồ địa chính 04, xã Đ theo hệ thống bản đồ cũ).

- Hiện trạng: Đất trồng cây lâu năm (cà phê); Ranh giới là cọc gỗ.

- Diện tích đo đạc hiện trạng 6.068.3m<sup>2</sup> (trong đó có 161.4m<sup>2</sup> thuộc lộ giới).

Qua xem xét thẩm định cho thấy toàn bộ diện tích đo đạc hiện do ông Đ, bà H đang sử dụng. Trên đất 1 phần là đất trồng được san ủi bằng phẳng; phần còn lại cách bờ ta luy cao khoảng 10m bà H đang trồng cây cà phê Robusta đang trong thời kỳ thu hoạch. Ranh giới sử dụng đất rõ ràng, ổn định, không có tranh chấp.

[3.2.3] Tại văn bản số 815/CNDLI ngày 20-6-2025 (BL 148) của Chi nhánh văn phòng Đ thể hiện nội dung sau:

*“1. Thửa đất số 18, tờ bản đồ 04 (cũ) tại xã Đ:*

*Thửa đất số 18 tờ bản đồ 04, diện tích 2.375m<sup>2</sup> (CF) tại xã Đ đã cấp Giấy CNQSD đất số H073891 do UBND huyện D cấp ngày 25/12/1996 đứng tên ông K' Đới.*

*- Ngày 24/10/2018, thửa đất số 18 tờ bản đồ 04, diện tích 2.375m<sup>2</sup> (CF) tại xã Đ để thừa kế cho bà Ka D, CMND số 250127152, địa chỉ thường trú: xã Đ, huyện D, tỉnh Lâm Đồng; theo hồ sơ số 6878.CN.2018.*

*- Ngày 13/11/2018 thửa đất số 18 tờ bản đồ 04, diện tích 2.375m<sup>2</sup> (CF) tại xã Đ tặng cho bà Ka J, CMND số 251109992, địa chỉ thường trú: xã Đ, huyện D, tỉnh Lâm Đồng; theo hồ sơ số 07746.CN.2018.*

*2. Thửa đất số 19, tờ bản đồ 04 (cũ) tại xã Đ:*

*Thửa đất số 19 tờ bản đồ 04, diện tích 2.720m<sup>2</sup> (CLN) tại xã Đ mục kê thể hiện tên Lê Thị H2 được UBND huyện D cấp Giấy CNQSD đất theo Quyết định số 478/QĐ-UB ngày 04/11/1996.*

*3. Thửa đất số 21, tờ bản đồ 04 (cũ) tại xã Đ:*

*Thửa đất số 21 tờ bản đồ 04 (cũ), diện tích 5.190 m<sup>2</sup> (CLN) tại xã Đ mục kê thể hiện tên K' Tor được UBND huyện D cấp Giấy CNQSD đất theo Quyết định số 478/QĐ-UB ngày 04/11/1996.*

4. Một phần thửa đất số 49, tờ bản đồ 92 tại xã Đ:

*Thửa đất số 49 tờ bản đồ 92, diện tích 6.296,2m<sup>2</sup> (CLN) tại xã Đ mục kê thể hiện tên bà Nguyễn Thị Thu H chưa cấp Giấy CNQSD đất theo hệ thống bản đồ”*

[3.2.4] Tại bản tự khai của bà Ka J trình bày: Diện tích đất theo giấy chứng nhận số H 073891 do trước đây cấp cho bố chồng bà là ông K’ Đơi và bà là người nhận tặng cho từ mẹ chồng bà là bà Ka D, gồm nhiều thửa (trong đó có thửa 18), bà không biết rõ vị trí của từng thửa đất. Nay bà Ka J mới biết thửa 18 tờ bản đồ 04 ông Thân Văn Đ, bà Nguyễn Thị Thu H đang quản lý sử dụng. Thực tế thửa đất trên hiện tại bà không quản lý, sử dụng và bà cũng không có đất ở vị trí trên. Bà đồng ý hủy Giấy CNQSD đất của thửa đất 18, bản đồ 04. Lý do thửa đất trên cấp không đúng đối tượng sử dụng đất và gia đình bà không quản lý sử dụng thửa đất trên.

Tại bản tự khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ka J1, bà Ka Ô trình bày: Ông ngoại bà là ông K’ Ior được cấp Giấy CNQSD đất đối với thửa đất số 21, tờ bản đồ số 4, xã Đ theo Quyết định số 478/QĐ-UB ngày 04/11/1996. Hiện nay, bà Ka J1 và Ka Ô đang sử dụng thửa đất số 21 giáp ranh với đất của ông Đ, bà H. Ranh giới thể hiện bằng hàng rào ở phía đuôi đất; phía giáp mặt đường được phân định bằng cây xoài ngay mặt đường kéo dài xuống hết đuôi đất. Các bên sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp.

Phía bà Lê Thị H2 đã được Tòa án xác minh nhưng không có thông tin của đương sự này cư trú tại xã Đ.

[3.2.5] Theo họa đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng Đ cung cấp :

Thửa đất bà ông Đ, bà H đang quản lý sử dụng có diện tích 6.068.3m<sup>2</sup> thuộc thửa 49, tờ bản đồ số 92, xã Đ cũ (nay là tờ C xã Đ). Sau khi lồng ghép ranh bản đồ cũ, thửa đất của ông Đ, bà H thuộc một phần thửa 18, 19, 21 tờ bản đồ số 4 xã Đ theo hệ thống bản đồ cũ. Đối với thửa 18 tờ bản đồ địa chính 04 đã được cấp giấy chứng nhận cho ông K’Đơi (K’Đời) và đã đăng ký biến động sang tên cho bà Ka J; Phía người liên quan bà Ka J xác định hiện nay bà không canh tác, sử dụng diện tích đất này và không có tranh chấp đất với ông Đ, bà H. Đối với thửa đất 21 đã được cấp Giấy CNQSD đất cho ông K1 (K’Tor) theo Quyết định số 478/QĐ-UB ngày 04/11/1996 của UBND huyện D; bà Ka J1, bà Ka Ô là những người thừa kế của ông K1 (K’Tor) sử dụng đất thửa 21 giáp ranh với đất của ông Đ, bà H xác định đất giữa các bên rõ ràng, không có tranh chấp. Đối với thửa 19 đã cấp Giấy CNQSD đất cho bà H2 theo Quyết định số 478/QĐ-UB ngày 04/11/1996 của UBND huyện D.

[3.2.6] Kiểm tra hồ sơ xét cấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng nêu trên tại thời điểm cấp Giấy CNQSD đất thấy rằng: cơ quan có thẩm quyền chưa xem

xét để xác định nguồn gốc sử dụng, chưa xác minh kiểm tra hiện trạng sử dụng đất khi cấp đổi, được quy định:

- Tại khoản 1 Điều 2 Luật Đất đai năm 1993 “*Người sử dụng đất ổn định, được UBND xã, phường, thị trấn xác nhận thì được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét và cấp Giấy CNQSD đất.*”

- Tại khoản 1 Mục IV phần 1 Thông tư số 346/1998/TT-TCĐC ngày 16-3-1998 của Tổng cục địa chính:

*“IV. Thẩm quyền xét duyệt cấp Giấy CNQSD đất*

*IV.1. UBND xã, phường, thị trấn có trách nhiệm xét để xác định quyền sử dụng đất hợp pháp của từng chủ sử dụng đất trên từng thửa đất khi đăng ký đất ban đầu. Nội dung xét cụ thể là:*

*+ Xác định rõ nguồn gốc sử dụng đất, thời điểm sử dụng, những biến động phát sinh trong quá trình sử dụng;*

*+ Xác định 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.”*

Dẫn đến việc cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy CNQSD đất là không đúng hiện trạng thực tế sử dụng đất là vi phạm về trình tự thủ tục trong việc cấp Giấy CNQSD đất.

Đối chiếu các tài liệu chứng cứ thu thập, căn cứ Điều 152 của Luật Đất Đai năm 2024 thì Quyết định số 478/QĐ-UB ngày 04/11/1996 và Giấy CNQSD đất số H 073891 do UBND huyện D cấp ngày 25/12/1996 cho ông K’Đơi (K’Đời) không đúng vị trí thực tế các bên đang sử dụng.

[4] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy rằng cần chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Thân Văn Đ, bà Nguyễn Thị Thu H, hủy các giấy chứng nhận nêu trên để cơ quan có thẩm quyền cấp lại Giấy CNQSD đất đúng hiện trạng thực tế sử dụng đất của các đương sự, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên.

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 bằng vụ án dân sự để được giải quyết theo quy định của pháp luật.

[5] Lập luận và đề nghị của đại diện VKSND tỉnh Lâm Đồng là có căn cứ và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên cần chấp nhận.

[6] Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc; xem xét, thẩm định tại chỗ hết tổng số tiền 8.112.738 đồng. Ông Đ, bà H đã nộp đủ và tự nguyện chịu toàn bộ chi phí này nên phần quyết định của bản án không cần đề cập đến.

[7] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của ông Thân Văn Đ, bà Nguyễn Thị

Thu H được chấp nhận nên Chủ tịch UBND xã Đ, tỉnh Lâm Đồng phải chịu án phí hành chính sơ thẩm theo quy định pháp luật. Ông Thân Văn Đ, bà Nguyễn Thị Thu H là người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí nên được miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí theo quy định tại Điều 12 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.

*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 206; Điều 348 của Luật tổ tụng hành chính;

Căn cứ Luật tổ Chức chính quyền địa phương năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của luật tổ chức Chính phủ và Luật tổ chức chính quyền địa phương năm 2019;

Căn cứ 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 và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 25/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều, khoản của Luật Đất đai 2013; Luật Đất đai năm 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 Thân Văn Đ, bà Nguyễn Thị Thu H về việc *“Khiếu kiện quyết định hành chính trong quản lý Nhà nước về lĩnh vực đất đai”*.

- Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 073891 do UBND huyện D cấp ngày 25/12/1996 cho K’Đơi (K’Đời) đối với thửa 18 tờ bản đồ số 4, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng. Đã được đăng ký biến động sang tên cho bà Ka J ngày 13/11/2018.

- Hủy một phần Quyết định số 478/QĐ-UB ngày 04/11/1996 về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K (K’lor) đối với thửa đất số 21, bản đồ 04 cũ, xã Đ, huyện D (nay là xã Đ), tỉnh Lâm Đồng.

- Hủy một phần Quyết định số 478/QĐ-UB ngày 04/11/1996 về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị H2 đối với thửa đất số 19, tờ bản đồ 04 cũ, xã Đ, huyện D (nay là xã Đ), tỉnh Lâm Đồng.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, đương sự trong vụ án liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng hiện trạng, đối tượng sử dụng theo quy định pháp luật về đất đai.

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 để được xem xét giải quyết theo thủ tục chung.

2. Về án phí: Buộc Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Đ, tỉnh Lâm Đồng phải nộp 300.000 đồng án phí hành chính sơ thẩm.

3. Về quyền kháng cáo: 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.

**Các Hội thẩm**

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Nguyễn Thị Tường Vi**

**Bùi Quang Tùng**

**Nguyễn Thị Bích Thảo**

**Các Hội thẩm**

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Nguyễn Thị Tường Vi**

**Nguyễn Đình Long**

**Nguyễn Thị Bích Thảo**

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng GD, KT, Ttr & THA;
- THADS tỉnh Lâm Đồng;
- Dương sự;
- Lưu án văn; Hồ sơ vụ án;

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

**Nguyễn Thị Bích Thảo**

