TÒA PHÚC THẨM **TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO** **TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 221/2026/HC-PT
Ngày 18 tháng 3 năm 2026
"V/v Khiếu kiện huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA PHÚC THẨM TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Công

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Hòa Hiệp

Ông Ngô Mạnh Cường

- Thư ký phiên tòa: Bà Tiếu Phương Quyền - Thư ký Tòa Phúc thẩm Toà án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

***- Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm Viện kiểm sát nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa*:** Ông Nguyễn Văn Đức - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 18 tháng 3 năm 2026 tại trụ sở Tòa Phúc thẩm Toà án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 438/2025/TLPT-HC ngày 08 tháng 12 năm 2025 về *"Khiếu kiện huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 75/2025/HC-ST ngày 09/9/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 304/2026/QĐPT-HC ngày 09 tháng 02 năm 2026, giữa các đương sự:

1. *Người khởi kiện:* Bà **Nguyễn Thị T**, sinh năm 1964 – Có mặt;

Địa chỉ: Khu phố 8, phường Long Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (Nay là phường Long Bình, tỉnh Đồng Nai).

Chỗ ở: Số 99/20, ấp Thái Hòa, xã Hố Nai 3, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai (Nay là phường Hố Nai, tỉnh Đồng Nai).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T: Luật sư Vũ Văn Tăng, Văn phòng Luật sư Vũ Tăng thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai – Có mặt;

2. *Người bị kiện:* **Ủy ban nhân dân huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;**

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của Uỷ ban nhân dân huyện Trảng Bam: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Hố Nai, tỉnh Đồng Nai;

Người đại diện hợp pháp của người bị kiện: Ông Cao Duy T[1], Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Hố Nai – Xin vắng mặt;

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Ông **Nguyễn Văn C**, sinh năm 1956 – Xin vắng mặt;

Địa chỉ: Số 1109, Khu phố 3, phường Tam Phú, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là phường Tam Bình, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Văn C (Văn bản uỷ quyền do Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Dậu, tỉnh Lâm Đồng công chứng ngày 16/9/2024): Ông Đặng Hữu Đ, sinh năm 1995 – Xin vắng mặt;

Địa chỉ: C30, C31 Nguyễn Hữu Cảnh, Tổ 2, Khu Phước Hải, thị trấn Long Thành, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai (Nay là xã Long Thành, tỉnh Đồng Nai).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Văn C:

- Ông Trần Văn Khánh – Xin vắng mặt;

- Ông Trần Trung Hiếu – Vắng mặt;

Đều là Luật sư của Văn phòng Luật sư Thành Pháp thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh;

3.2. Ông **Nguyễn Thái S**, sinh năm 1973 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Tổ dân phố Xuân Tiến, phường Hải Thanh, thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa (Nay là phường Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hóa).

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Thái S (Văn bản uỷ quyền do Văn phòng công chứng Đông Thành phố, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng ngày 25/6/2025): Ông Trần Minh V, sinh năm 1999 – Có mặt;

Địa chỉ: 324A Nguyễn Văn Tăng, phường Long Thạnh Mỹ, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là phường Long Bình, Thành phố Hồ Chí Minh).

3.3. Bà Nguyễn Thị Khánh L, sinh năm 1987 – Có mặt;

3.4. Bà Nguyễn Khánh Hoàng O, sinh năm 1991 – Có mặt;

3.5. Ông Nguyễn Khánh A, sinh năm 2003 – Vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Khu phố 8, phường Long Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (Nay là phường Long Bình, tỉnh Đồng Nai).

Cùng chỗ ở: Số 99/20, ấp Thái Hòa, xã Hố Nai 3, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai (Nay là phường Hố Nai, tỉnh Đồng Nai).

3.6. Ông Nguyễn Doãn C, sinh năm 1966 – Xin vắng mặt;

3.7. Bà Nguyễn Thị Kiều L[1], sinh năm 1970 – Xin vắng mặt;

3.8. Anh Nguyễn Doãn Duy T[2], sinh năm 1995 – Xin vắng mặt;

3.9. Anh Nguyễn Doãn Duy T[3], sinh năm 1997 – Xin vắng mặt;

3.10. Chị Nguyễn Thị Thùy T[4], sinh năm 1991– Xin vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Ấp Thái Hòa, xã Hố Nai 3, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai (Nay là phường Hố Nai, tỉnh Đồng Nai);

3.11. Ông Nguyễn Duy Trường T[5], sinh năm 1981 – Xin vắng mặt;

3.12. Bà Nguyễn Thị Cẩm N, sinh năm 1983 – Xin vắng mặt;

3.13. Chị Nguyễn Ngọc Hà M, sinh năm 2005 – Xin vắng mặt;

3.14. Trẻ Nguyễn Anh K, sinh ngày 24/11/2007 ;

Người đại diện đương nhiên của trẻ Nguyễn Anh K: Ông Nguyễn Duy Trường T[5], sinh năm 1981 và bà Nguyễn Thị Cẩm N, sinh năm 1983 – Xin vắng mặt;

Cùng trú tại: Ấp Thái Hòa, xã Hố Nai 3, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai (Nay là phường Hố Nai, tỉnh Đồng Nai).

3.15. Bà Nguyễn Thị N[1], sinh năm 1981 – Xin vắng mặt;

3.16. Ông Nguyễn Văn Đ[1], sinh năm 1937 – Xin vắng mặt;

3.17. Bà Phạm Thị R, sinh năm 1938 – Xin vắng mặt;

Cùng trú tại: Ấp Thái Hòa, xã Hố Nai 3, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai (Nay là phường Hố Nai, tỉnh Đồng Nai).

3.18. Ông Nguyễn Quốc T[6], sinh năm 1986 – Xin vắng mặt;

3.19. Bà Phạm Thị Phương L[1], sinh năm 1987 – Xin vắng mặt;

Cùng trú tại: Ấp Thái Hòa, xã Hố Nai 3, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai (Nay là phường Hố Nai, tỉnh Đồng Nai).

3.20. Ông Ngô Thái H, sinh năm 1983 – Vắng mặt;

3.21. Trẻ Ngô Khánh Bảo N[2], sinh năm 2012 – Vắng mặt;

3.22. Trẻ Ngô Bảo L[1], sinh năm 2017 – Vắng mặt;

3.23. Ông Vũ Hải Đ[2], sinh năm 1991 – Vắng mặt;

3.24. Trẻ Vũ Khánh Gia H[2], sinh năm 2017 – Vắng mặt;

3.25. Trẻ Vũ Khánh D, sinh năm 2021 – Vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Ấp Thái Hòa, xã Hố Nai 3, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai (Nay là phường Hố Nai, tỉnh Đồng Nai).

3.26. Ông Trần Văn T[7], sinh năm 1947 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Số 102/102, đường số 4, phường Tam Phú, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là phường Tam Bình, Thành phố Hồ Chí Minh).

3.27. Ông Phạm Văn M[1], sinh năm 1955 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Số 102/102, đường số 4, phường Tam Phú, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là phường Tam Bình, Thành phố Hồ Chí Minh).

3.28. Ông Nguyễn Văn H[3], sinh năm 1957 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Số 73, khu phố 2, phường Tân Mai, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (Nay là phường Tam Hiệp, tỉnh Đồng Nai).

Người đại diện hợp pháp của các đương sự: Trần Văn T[7], Phạm Văn M[1], Nguyễn Văn H[3] (Văn bản uỷ quyền do Văn phòng công chứng Nguyễn Gia Tuyến, tỉnh Bình Phước công chứng ngày 14/02/2025, Văn bản uỷ quyền do Văn phòng công chứng Thân Văn Vinh, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng ngày 20/01/2025, Văn bản uỷ quyền do Văn phòng công chứng Phan Như Quỳnh, tỉnh Lâm Đồng công chứng ngày 13/01/2025):

- Ông Đặng Hữu Đ, sinh năm 1995 – Xin vắng mặt;

- Ông Dương Hoàng G, sinh năm 2002 – Vắng mặt;

Cùng địa chỉ: C30, C31 Nguyễn Hữu Cảnh, tổ 2, Khu Phước Hải, thị trấn Long Thành, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai (Nay là xã Long Thành, tỉnh Đồng Nai).

4. *Người kháng cáo:*

4.1. Ông Đặng Hữu Đ là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C;

4.2. Ông Trần Minh V là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thái S;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 19/12/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án, người khởi kiện bà Nguyễn Thị T trình bày:

Bà và ông Nguyễn Khánh T[8] chung sống với nhau từ năm 1986 nhưng đến năm 1993 mới đi đăng ký kết hôn và được cấp giấy chứng nhận. Quá trình chung sống hai vợ chồng bà đã tạo lập được khối tài sản chung là diện tích đất 14.505m^2 thuộc các thửa đất số 796, 380, 381, 409, tờ bản đồ số 32, xã Hố Nai 3, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Hố Nai, tỉnh Đồng Nai) và đã được UBND huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 465768 ngày 18/8/2003 cho hộ ông Nguyễn Khánh T[8].

Nguồn gốc diện tích đất này là do cụ Nguyễn Khánh B và cụ Nguyễn Thị H[5] (là cha mẹ chồng) nhận chuyển nhượng năm 1974 của ông Ngô Viết T[9] (đã chết). Sau đó ủy quyền cho hai con trai là ông Nguyễn Khánh N[5] (đã chết) và ông Nguyễn Khánh T[8] canh tác. Sau này, ông N[5] ủy quyền cho ông T[8] quản lý, sử dụng. Quá trình quản lý, sử dụng diện tích đất 14.505 m^2 thì gia đình bà đã trực tiếp canh tác trên đất, tiến hành trồng tràm, các loại cây và hoa màu, xây nhà ở, chuyển nhượng đất cho nhiều người và họ đã xây dựng nhà ở ổn định trên đất. Gia đình bà đã quản lý, sử dụng ổn định đất cho đến nay, không phát sinh tranh chấp với ai.

Năm 2021, chồng bà là ông Nguyễn Khánh T[8] chết, không để lại di chúc nên ngày 23/8/2022, gia đình bà đến Văn phòng công chứng Nguyễn Duy Tân, tỉnh Đồng Nai làm "Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế" để làm thủ tục cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới được Cán bộ địa chính xã trao đổi, diện tích đất của gia đình bà nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 449, tờ bản đồ số 32, xã Hố Nai 3 (cũ) cấp cho ông Nguyễn Văn C ngày 25/4/2007. Như vậy, việc UBND huyện Trảng Bom (cũ) cấp quyền sử dụng đối với diện tích đất 34.612m^2, trong đó có phần diện tích đất 14.505m^2 của gia đình bà là không đúng với hiện trạng sử dụng đất của của gia đình bà và ông C.

Nay bà yêu cầu khởi kiện hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 395796 của Ủy ban nhân dân huyện Trảng Bom (cũ) cấp ngày 25/4/2007 cho hộ ông Nguyễn Văn C đối với thửa đất số 449, tờ bản đồ số 32, xã Hố Nai 3, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Hố Nai, tỉnh Đồng Nai). Ngoài ra, bà không còn yêu cầu khởi kiện nào khác.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn C về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 465768 do Ủy ban nhân dân huyện Thống Nhất (cũ), tỉnh Đồng Nai cấp ngày 18/8/2003 cho hộ ông Nguyễn Khánh T[8] thì bà

không đồng ý. Vì hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với nguồn gốc, hiện trạng sử dụng đất của gia đình bà.

Tại Văn bản số 6727/UBND-TNMT ngày 16/5/2024 của Uỷ ban nhân dân huyện Trảng Bom trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất 36.380 m^2 thuộc Thửa đất số 449, Tờ bản đồ số 32 (cũ), xã Hố Nai 3 là do ông Nguyễn Văn C nhận sang nhượng của ông Ngô Văn S^2 năm 1994. Hồ sơ kê khai đăng ký, kết quả họp xét của Hội đồng đăng ký đất đai xã Hố Nai 3. Về trình tự thủ tục đã thực hiện đúng quy định. Ngày 12/10/2000, ông C được UBND huyện Thống Nhất (cũ) cấp Giấy CNQSDĐ số L 210272 theo Quyết định số 1027/QĐH/1999 đối với diện tích và thửa đất nêu trên.

Ngày 23/9/2005, ông C tách diện tích 1.768 m^2 thuộc Thửa đất số 449 trả lại cho bà Bùi Thị T^{10} nên được cấp lại Giấy CNQSDĐ số AĐ 395796 ngày 10/3/2006, với diện tích 34.612 m^2; Năm 2010, ông C tách một phần thửa đất số 499: tách 565 m^2 có số thửa mới là 1548, tờ 32 chuyển nhượng cho ông Trần H^6, bà Nguyễn Thị Bích L^6 và tách 1.468 m^2 có số thửa đất 1549, tờ 32 chuyển nhượng cho ông Huỳnh Đức V, bà Phạm Thị T^{12}. Phần còn lại của thửa 449 có diện tích 32.665,3 m^2 chưa được cấp đổi theo bản đồ địa chính thành lập năm 2013.

Đối với yêu cầu độc lập: Không có văn bản ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các đương sự: Nguyễn Văn C, Trần Văn T^7, Phạm Văn M^1, Nguyễn Văn H^3 ủy quyền cho ông Đặng Hữu Đ, thống nhất trình bày: Nguồn gốc thửa đất số 449, tờ bản đồ số 32, xã Hố Nai 3, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Hố Nai, tỉnh Đồng Nai) do ông C nhận chuyển nhượng của ông Ngô Văn S^2 theo "Đơn xin sang nhượng rẫy đồi" ngày 24/7/1994, với diện tích là 03 ha. Toàn bộ khu đất nằm trọn trên một quả đồi, không có mốc phân chia ranh đất, có tứ cận như sau: phía đông giáp đồi hoang, phía tây giáp rẫy ông Nguyễn Văn Xuân, phía Nam giáp đường rẫy, phía bắc giáp ruộng ông Mai Ngọc Đông. Do thời điểm trước, toàn bộ khu vực này là rừng nên không có mốc phân chia ranh đất cụ thể. Hộ ông C đã được UBND huyện Thống Nhất (cũ) cấp GCNQSDĐ lần đầu ngày 20/10/2000 với diện tích thửa đất 449 là 36.380 m^2. Ngày 18/10/2010, cập nhật diện tích đất của thửa 449 là 32.579 m^2 do tách diện tích 1.768 m^2 trả lại cho bà Bùi Thị T^{10}, tách 565 m^2 chuyển nhượng cho ông Trần H^6, bà Nguyễn Thị Bích L6 và tách 1.468 m^2 chuyển nhượng cho ông Huỳnh Đức V, bà Phạm Thị T^{12}. Ngày 07/3/2023, hộ ông C đã chuyển nhượng thửa đất 449 cho ông Nguyễn Thái S theo Hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng tại VPCC Huỳnh Thị Thanh Chi, tỉnh Đồng

Nai nhưng chưa được sang tên vì chỉ còn diện tích 18.165,8 m^2 và phát sinh tranh chấp trong vụ án hành chính do bà T khởi kiện. Năm 2010, khi ông C chuyển nhượng một phần diện tích đất cho ông V thì gia đình bà T chưa từng canh tác hay sinh sống trên đất của ông C. Vì vậy, ông C không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 395796 của Ủy ban nhân dân huyện Trảng Bom (cũ) cấp ngày 25/4/2007 cho hộ ông Nguyễn Văn C đối với thửa đất số 449, tờ bản đồ số 32, xã Hố Nai 3, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Hố Nai, tỉnh Đồng Nai).

Ông C có yêu cầu độc lập về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 465768 do Ủy ban nhân dân huyện Thống Nhất (cũ), tỉnh Đồng Nai cấp ngày 18/8/2003 cho hộ ông Nguyễn Khánh T^8. Vì diện tích đất cấp cho hộ ông T^8 nằm trong thửa 449 và thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông C

Các ông: T^7, M^1, H^3 yêu cầu Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của bà Tin và chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Chiều.

Ông Nguyễn Thái S ủy quyền cho ông Trần Minh V, trình bày:

Ngày 07/3/2023, ông Nguyễn Thái S và ông Nguyễn Văn C, ông Trần Văn T^7, ông Phạm Văn M^1, ông Nguyễn Văn H^3 đã chuyển nhượng thửa đất 449, tờ bản đồ số 32, xã Hố Nai 3, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Hố Nai, tỉnh Đồng Nai), có diện tích 32.579 m^2 tại VPCC Huỳnh Thị Thanh Chi, tỉnh Đồng Nai, có số công chứng 000356, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD, với giá chuyển nhượng là 04 tỷ đồng. Tuy nhiên, khi ông S tiến hành thủ tục sang tên và cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới thì phát hiện diện tích thửa 449 chỉ còn 18.165,8 m^2. Khi tìm hiểu thì mới biết phần diện tích đất thiếu đã được cấp giấy chứng nhận số AĐ 395796 cho hộ ông T^8 ngày 18/8/2003.

Nay ông đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của bà T, chấp nhận yêu cầu độc lập của ông C. Ông S không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Bà Nguyễn Thị Khánh L và ông Ngô Thái H, trình bày: Năm 2020, ông bà được ông T^8, bà T cho diện tích đất 125 m^2 nằm trong diện tích đất tranh chấp. Năm 2013, ông bà xây dựng căn nhà cấp 4 và cả gia đình sinh sống trên đất cho đến nay. Ông bà yêu cầu Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T, không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông C. Ông bà không có yêu cầu độc lập trong vụ án. Ông H yêu cầu được giải quyết vắng mặt.

Bà Nguyễn Khánh Hoàng O và ông Vũ Hải $Đ^2$ trình bày: Năm 2016, ông bà được ông T^8, bà T cho diện tích đất 125 m^2 nằm trong diện tích đất tranh chấp. Năm 2016, ông bà xây dựng căn nhà cấp 4 và cả gia đình sinh sống trên đất cho đến nay. Ông bà yêu cầu Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T,

không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông C. Ông bà không có yêu cầu độc lập trong vụ án. Ông bà yêu cầu được giải quyết vắng mặt.

Ông Nguyễn Khánh A trình bày: Ông là con của ông T[8], bà T và sinh sống cùng bà T trên căn nhà của cha mẹ xây dựng ở trên đất tranh chấp. Ông yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 395796 của UBND huyện Trảng Bom (cũ), tỉnh Đồng Nai đã cấp cho ông Nguyễn Văn C ngày 25/4/2007. Ông không có yêu cầu độc lập trong vụ án và yêu cầu được giải quyết vắng mặt.

Ông Nguyễn Quốc T[6] và bà Phạm Thị Phương L[1] trình bày: Ngày 17/8/2012, ông bà có nhận chuyển nhượng diện tích đất 90 m^2 của ông T[8], bà T thuộc diện tích đất tranh chấp. Thỏa thuận chuyển nhượng giữa hai bên có lập thành văn bản và được chính quyền địa phương xác nhận. Đến cuối năm 2012, ông bà đã xây dựng 01 căn nhà cấp 4 và sinh sống ổn định trên đất cho đến nay, không phát sinh tranh chấp với ai. Nay giữa bà T và ông C phát sinh tranh chấp, trong đó có phần diện tích đất ông bà nhận chuyển nhượng. Cơ quan có thẩm quyền đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C chồng lấn lên phần diện tích đất của gia đình bà T. Nên ông bà yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông C. Ông bà không có yêu cầu độc lập trong vụ án và yêu cầu được giải quyết vắng mặt.

Bà Nguyễn Thị N[1] trình bày: Ngày 19/8/2019, bà có nhận chuyển nhượng diện tích đất 120 m^2 của ông Trần Trung L[10] thuộc diện tích đất tranh chấp. Nguồn gốc phần diện tích đất này là ông T[8], bà T bán cho ông Trần Đình L[9] bằng giấy tay ngày 06/12/2014 có xác nhận của UBND xã. Sau đó, ông L[9] xây dựng 01 căn nhà cấp 4 và sinh sống hơn 01 năm thì bán lại cho anh ruột là ông Trần Trung L[10]. Hiện tại, bà và cha là ông Nguyễn Văn Đ[1], mẹ là bà Phạm Thị R cùng sinh sống ổn định trên đất cho đến nay, không phát sinh tranh chấp với ai. Nay giữa bà T và ông C phát sinh tranh chấp, trong đó có phần diện tích đất bà nhận chuyển nhượng. Cơ quan có thẩm quyền đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C chồng lấn lên phần diện tích đất của gia đình bà T. Nên bà yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông C. Bà không có yêu cầu độc lập trong vụ án và yêu cầu được giải quyết vắng mặt.

Ông Nguyễn Duy Trường T[5] và bà Nguyễn Thị Cẩm N trình bày: Ngày 09/6/2015, ông bà có nhận chuyển nhượng diện tích đất 125 m^2 của ông T[8], bà T thuộc diện tích đất tranh chấp. Thỏa thuận chuyển nhượng giữa hai bên có lập thành văn bản và có xác nhận của UBND xã. Đến cuối năm 2015, ông bà đã xây dựng 01 căn nhà cấp 4 và sinh sống ổn định trên đất cho đến nay, không phát sinh tranh chấp với ai. Nay giữa bà T và ông C phát sinh tranh chấp, trong đó có phần diện tích đất ông bà nhận chuyển nhượng. Cơ quan có thẩm quyền đã cấp

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C chồng lấn lên phần diện tích đất của gia đình bà T. Nên ông bà yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông C. Ông bà không có yêu cầu độc lập trong vụ án và yêu cầu được giải quyết vắng mặt.

Chị Nguyễn Ngọc Hà M trình bày: Chị yêu cầu được giải quyết vắng mặt.

Ông Nguyễn Doãn C và bà Nguyễn Thị Kiều L[1] trình bày: Ngày 05/5/2011, ông bà có nhận chuyển nhượng diện tích đất 160 m^2 của ông T[8], bà T thuộc diện tích đất tranh chấp. Thỏa thuận chuyển nhượng giữa hai bên có lập thành văn bản và có xác nhận của UBND xã. Đến cuối năm 2011, ông bà đã xây dựng 01 căn nhà cấp 4 và sinh sống ổn định trên đất cho đến nay, không phát sinh tranh chấp với ai. Nay giữa bà T và ông C phát sinh tranh chấp, trong đó có phần diện tích đất ông bà nhận chuyển nhượng. Cơ quan có thẩm quyền đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C chồng lấn lên phần diện tích đất của gia đình bà T. Nên ông bà yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông C. Ông bà không có yêu cầu độc lập trong vụ án và yêu cầu được giải quyết vắng mặt.

Anh Nguyễn Doãn Duy T[2], anh Nguyễn Doãn Duy T[3] và chị Nguyễn Thị Thùy T[4] trình bày: Anh chị yêu cầu được giải quyết vắng mặt.

Ông Nguyễn Văn Đ[1] và bà Phạm Thị R trình bày: Ông bà yêu cầu được giải quyết vắng mặt.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 75/2025/HC-ST ngày 09/9/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 1, 2 Điều 3, điểm c khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32, điểm a khoản 2 Điều 116, Điều 158, Điều 164, Điều 191, Điều 193, Điều 194, Điều 206 Luật tố tụng hành chính năm 2015; Điều 36, Điều 73 của Luật đất đai năm 1993 (sửa đổi bổ sung năm 1998, năm 2001); điểm d khoản 2 Điều 106 Luật đất đai năm 2013; Điều 3 Nghị định 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính phủ; Thông tư 346/1998/TT-TCĐC ngày 16/3/1998 của Tổng cục địa chính; khoản 1 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T đối với Ủy ban nhân dân huyện Trảng Bom (cũ), tỉnh Đồng Nai (người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Hố Nai, tỉnh Đồng Nai) về việc *"Khiếu kiện huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

- Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 395796 của Ủy ban nhân dân huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 25/4/2007 cho ông Nguyễn Văn C đối với thửa đất số 449, tờ bản đồ số 32, xã Hố Nai 3, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Hố Nai, tỉnh Đồng Nai).

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn C đối với Ủy ban nhân dân huyện Trảng Bom (cũ), tỉnh Đồng Nai (người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Hố Nai, tỉnh Đồng Nai) về việc *"Khiếu kiện huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 465768 do Ủy ban nhân dân huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 18/8/2003 cho hộ ông Nguyễn Khánh T[8] đối với các thửa đất số 796, 380, 381, 409, tờ bản đồ số 32, xã Hố Nai 3, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Hố Nai, tỉnh Đồng Nai).

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng; về án phí hành chính sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 19/9/2025 ông Đặng Hữu Đ (là người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Văn C) có đơn kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại.

Ngày 19/9/2025 ông Trần Minh V (là người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Thái S) có đơn kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

Ông Trần Minh V giữ nguyên kháng cáo của ông Nguyễn Thái S yêu cầu huỷ Bản án sơ thẩm để xét xử lại do có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và nội dung giải quyết không phù hợp quy định của pháp luật. Cụ thể về tố tụng đã bỏ sót người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là những người trong hộ gia đình ông Nguyễn Khánh T[8] gồm các đương sự: N[12], X[12], Khánh V[12], Khánh V[13], Khánh D[12]; Bản án sơ thẩm dựa vào lời khai mâu thuẫn giữa ông Đặng Trọng Đ[5] với ông Nguyễn Thanh H[10] để xét xử là không đúng; Về nội dung Bản án sơ thẩm căn cứ vào Bản trích đo địa chính để xác định người sử dụng đất là không đúng, dựa vào bức tường gạch ông T[8] và ông S đã xây để huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C là không đúng, đã áp dụng pháp luật không phù hợp, hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C có đầy đủ giấy tờ nhưng cho rằng thiếu bản đồ địa chính là không đúng.

Bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị Khánh L và bà Nguyễn Khánh Hoàng O không đồng ý kháng cáo của ông Nguyễn Thái S.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị T đề nghị xem xét người bị kiện là Uỷ ban nhân dân huyện Trảng Bom đã thừa nhận có sai sót, có cấp đất chồng lấn và họ không kháng cáo. Ông C thừa nhận đất của ông

nằm trọn bên một quả đồi, hai bên cũng đã cùng nhau xây bức tường gạch làm ranh giới nên không có việc đất của ông lấn qua bên đất của bà T. Bản án sơ thẩm đã xét xử đúng nên đề nghị bác kháng cáo, giữ y án sơ thẩm.

Hội đồng xét xử phúc thẩm công bố Đơn kháng cáo ngày 19/9/2025 của ông Nguyễn Văn C và Bản luận cứ ngày 18/3/2026 của luật sư Trần Văn Khánh bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Văn C, có nội dung đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn C.

Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm Viện kiểm sát nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến Hội đồng xét xử và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Luật tố tụng hành chính; Đơn kháng cáo hợp lệ về hình thức. Về nội dung đề nghị bác kháng cáo, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Văn bản ủy quyền của ông Nguyễn Văn C có nội dung cho ông Đặng Hữu Đ được quyền kháng cáo và Văn bản ủy quyền của ông Nguyễn Thái S có nội dung cho ông Trần Minh V được quyền kháng cáo, nên theo quy định tại khoản 6 Điều 205 Luật tố tụng hành chính năm 2015 thì ông Đặng Hữu Đ và ông Trần Minh V đều được quyền kháng cáo Bản án sơ thẩm; Đơn kháng cáo của ông Đặng Hữu Đ và đơn kháng cáo của ông Trần Minh V đều đảm bảo hình thức, thời hạn, đủ điều kiện để xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Phiên tòa được triệu tập hợp lệ lần thứ hai, người bị kiện có yêu cầu xét xử vắng mặt, người kháng cáo ông Nguyễn Văn C có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, một số người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đề nghị xét xử vắng mặt, một số người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (đều không có kháng cáo) vắng mặt không vì trở ngại khách quan hoặc bất khả kháng nên theo quy định tại Điều 225 Luật tố tụng hành chính, việc xét xử phúc thẩm vẫn được tiến hành.

[2] Bà Nguyễn Thị T khởi kiện chưa quá 01 năm, kể từ ngày biết được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn C và trong quá trình giải quyết vụ án thì ông Nguyễn Văn C mới có yêu cầu độc lập đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Khánh T[8]. Do đó, Toà án cấp sơ thẩm đã xác định đối tượng khởi kiện, thời hiệu khởi kiện, thẩm quyền giải quyết là đúng quy định tại các điều: 30, 32, 116 Luật tố tụng hành chính năm 2015;

[3] Ngày 24/7/1994, ông Nguyễn Văn C nhận chuyển nhượng của ông Ngô Văn S[2] diện tích đất 30 ha theo "Đơn xin sang nhượng rẫy đồi", có xác nhận của chính quyền địa phương. Đến ngày 09/4/1999 thì làm đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất và được Uỷ ban nhân dân huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 210272 ngày 12/10/2000, Thửa đất số 449, diện tích là 36.380 m^2. Ngày 23/9/2005, ông C tách diện tích 1.768 m^2 thuộc một phần Thửa đất 449 trả lại cho bà Bùi Thị T[10], nên ông C được Uỷ ban nhân dân huyện Trảng Bom cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 395796 ngày 25/4/2007 Thửa đất số 499, diện tích 34.612 m^2. Năm 2010, ông C tách diện tích 565m^2 (số thửa mới là 1548) thuộc một phần Thửa đất số 499 để chuyển nhượng cho ông Trần H[6], bà Nguyễn Thị Bích L[6] và tách diện tích 1.468 m^2 (số thửa đất 1549) chuyển nhượng cho ông Huỳnh Đức V, bà Phạm Thị T[12]. Phần còn lại của Thửa đất số 449 có diện tích là 32.665,3 m^2 chưa được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản đồ địa chính lập năm 2013.

[4] Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 210272 ngày 12/10/2000 do Ủy ban nhân dân huyện Thống Nhất cấp cho ông Nguyễn Văn C là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 24 của Luật đất đai năm 1993 (sửa đổi, bổ sung năm 1998), nhưng chưa đảm bảo về trình tự thủ tục hồ sơ còn thiếu bản đồ hoặc trích đo thửa đất, biên bản xác định ranh giới, mốc giới sử dụng đất, biên bản kiểm tra thực địa, niêm yết công khai trong 15 ngày tại Uỷ ban nhân dân cấp xã trước khi gửi hồ sơ lên cấp trên là chưa đúng với quy định tại Phần II của Thông tư 346/1998/TT-TCĐC ngày 16/3/1998 của Tổng cục địa chính hướng dẫn thủ tục đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận. Do đó, về trình tự thủ tục ban hành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho hộ ông C ngày 12/10/2000 là chưa được đảm bảo và do vậy, việc Uỷ ban nhân dân huyện Trảng Bom cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 395796 ngày 25/4/2007 Thửa đất số 499, diện tích 34.612 m^2 cũng chưa đúng về diện tích và đối tượng sử dụng đất.

[5] Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 465768 do Ủy ban nhân dân huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 18/8/2003 cho hộ ông Nguyễn Khánh T[8] đối với các thửa đất số: 796, 380, 381, 409, tờ bản đồ số 32, xã Hố Nai 3, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 24 của Luật đất đai năm 1993 (sửa đổi, bổ sung năm 1998). Tuy nhiên, theo Biên bản xác minh ngày 19/6/2025 tại Uỷ ban nhân dân xã Hố Nai 3 về Sổ mục kê thì Thửa đất số 796, Tờ bản đồ số 32 chưa được cập nhật thông tin. Nội dung xác minh này cũng phù hợp với thông tin tại Biên bản xác minh ngày 30/5/2025 tại Phòng Nông nghiệp và môi trường thể hiện: "*Khi UBND huyện*

thực hiện việc cấp GCNQSDĐ cho ông T[8] thì phải tiến hành cập nhật thửa đất trên bản đồ địa chính và thu hồi GCNQSDĐ đã cấp cho thửa 449, tờ bản đồ số 32, xã Hố Nai 3 cho ông Nguyễn Văn C vào ngày 12/10/2000"; đồng thời cũng phù hợp với Công văn số 06/VPĐK.TB-TTLT ngày 09/01/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Trảng Bom cung cấp thông tin Thửa đất số 796, Tờ bản đồ số 32, xã Hố Nai 3 không có trên bản đồ địa chính xã Hố Nai 3, được cập nhật chỉnh lý biến động thường xuyên đến năm 2006. Do đó, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Khánh T[8] là chưa đúng và chưa hoàn thiện về trình tự thủ tục pháp luật quy định nên cần hủy giấy chứng nhận này để thực hiện lại việc kê khai, đo đạc hiện trạng.

[6] Từ các phân tích trên, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn C do ông Đặng Hữu Đ làm đại diện và không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Thái S do ông Trần Minh V làm đại diện, giữ nguyên Bản án sơ thẩm theo đề nghị của đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm Viện kiểm sát nhân dân tối cao là phù hợp;

[7] Do không được chấp nhận kháng cáo nên người kháng cáo phải chịu án phí hành chính phúc thẩm; nhưng ông Nguyễn Văn C là người cao tuổi nên được miễn;

[8] Quyết định của Bản án sơ thẩm về chi phí tố tụng; về án phí hành chính sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị;

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật Tố tụng hành chính; Điều 12 Nghị quyết số 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;

2. Không chấp nhận kháng cáo của ông Đặng Hữu Đ (là người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Văn C) và không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Minh V (là người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Thái S); Giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 75/2025/HC-ST ngày 09/9/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai;

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T;

Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 395796 của Ủy ban nhân dân huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 25/4/2007 cho ông Nguyễn Văn

C đối với Thửa đất số 449, Tờ bản đồ số 32, xã Hố Nai 3, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Hố Nai, tỉnh Đồng Nai).

2.2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn C;

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 465768 do Ủy ban nhân dân huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 18/8/2003 cho hộ ông Nguyễn Khánh T[8] đối với các thửa đất số: 796, 380, 381, 409, cùng Tờ bản đồ số 32, xã Hố Nai 3, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Hố Nai, tỉnh Đồng Nai).

3. Ông Nguyễn Văn C được miễn án phí hành chính phúc thẩm;

Ông Nguyễn Thái S phải nộp án phí hành chính phúc thẩm là 300.000 đồng *(Ba trăm ngàn đồng)* và được khấu trừ tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng *(Ba trăm ngàn đồng)* theo Biên lai thu tiền số 0004440 ngày 21/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

4. Quyết định của Bản án sơ thẩm về chi phí tố tụng; về án phí hành chính sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị;

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện Công tố và KSXXPT tại TP.HCM;
- Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- THADS tỉnh Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP, TPQ (44b).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phạm Văn Công