

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: 255/2025/HC-PT

Ngày 16-9-2025.

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA PHÚC THẨM TÒA 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 Trần Ngọc Tuấn.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hồ Tâm Tú.

Bà Nguyễn Thị Ngọc Hoa.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Thị Cẩm Linh – Thẩm tra viên Tòa Phúc thẩm
Tòa 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 Vi Dũng
– Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09 và 16 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa Phúc thẩm Tòa án
nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ
lý số 395/2025/TLPT-HC ngày 26 tháng 5 năm 2025 về việc “*Khiếu kiện quyết định
hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 36/2025/HC-ST ngày 27-3-2025 của Tòa án
nhân dân tỉnh Long An (nay là Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1284/2025/QĐPT-HC ngày
21 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Ông Nguyễn Văn N sinh năm 1929; địa chỉ: C ấp B, xã T,
huyện T, tỉnh Long An (nay là xã N, tỉnh Tây Ninh).

- Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1957; địa chỉ:
B N, xã N, thành phố T, tỉnh Long An (nay là phường T, tỉnh Tây Ninh); vắng mặt.

- Người bị kiện: Ủy ban nhân dân huyện T (không còn hoạt động)

- Cơ quan kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng: Ủy ban nhân dân xã N, tỉnh Tây Ninh;
địa chỉ: Ấp L, xã N, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Thu S, sinh năm 1956; địa chỉ: B ấp N, xã N, thành phố T,
tỉnh Long An (nay là phường T, tỉnh Tây Ninh); có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thiện T, sinh năm 1969; địa chỉ: A, Ấp N, xã N, thành phố T, tỉnh Long An (nay là phường T, tỉnh Tây Ninh); có mặt (vắng mặt khi tuyên án).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:

- Ông Thái Văn C, Luật sư Hăng L Nguyên Giáp thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; địa chỉ: G Đường A, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt (vắng mặt khi tuyên án).

- Ông Phạm Đức H1, Luật sư H3 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; địa chỉ: F H, phường X, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt (vắng mặt khi tuyên án).

2. Ông Nguyễn Thiện C1, sinh năm 1965; địa chỉ: A N, xã N, thành phố T, tỉnh Long An (nay là phường T, tỉnh Tây Ninh); vắng mặt (vắng mặt khi tuyên án).

3. Ông Huỳnh Công T1, sinh năm 1956; địa chỉ: B ấp N, xã N, thành phố T, tỉnh Long An (nay là phường T, tỉnh Tây Ninh); có mặt.

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị Thu S, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ghi ngày 05/12/2021 của người khởi kiện ông Nguyễn Văn N và thông qua người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Nguồn gốc các thửa đất 327, 343, 354, 501, 572, tờ bản đồ số 2, xã T, huyện T, tỉnh Long An là do vợ chồng cụ Nguyễn Văn N, cụ Huỳnh Thị H2 tạo lập được từ khoảng những năm 1950 - 1960. Khi cụ N không còn sức khỏe để canh tác thì cho người khác thuê, nhận tiền theo vụ. Đến năm 2019, vợ chồng bà T2 S tự ý ngăn không cho người thuê canh tác mà kêu người cho thuê và tự ý nhận tiền, không đưa tiền cho cụ N.

Ngày 21/3/2022, cụ N được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T cung cấp hồ sơ các thửa đất thì mới biết bà Thu S đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCNQSD) đất các thửa nêu trên.

Do đó, cụ Nguyễn Văn N khởi kiện yêu cầu Tòa án: hủy các GCNQSD đất số phát hành BH 853208, BH 853209, BH 853210, BH 853211 và BH 853212 do Ủy ban nhân dân (UBND) huyện T cấp cùng ngày 30/9/2011 cho bà Nguyễn Thị Thu S đối với các thửa đất 327, 343, 354, 501, 572, tờ bản đồ số 2, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

Người bị kiện Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Long An có ý kiến tại Văn bản 1976/UBND-KT ngày 30/8/2022 như sau:

Ngày 30/9/2011, UBND huyện T cấp các GCNQSD đất số BH 853208, BH 853209, BH 853210, BH 853211, BH 853212 cho bà Nguyễn Thị Thu S đối với các thửa đất 327, 343, 354, 501, 572, tờ bản đồ số 2, xã T, huyện T, tỉnh Long An là dựa trên cơ sở hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Nguyễn Văn N với bà Nguyễn Thị Thu S đã được UBND xã M chứng thực, là việc thực hiện thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự theo quy định của pháp luật về đất đai. Do đó, việc cụ

Nguyễn Văn N yêu cầu hủy các GCNQSD đất nêu trên là không có cơ sở giải quyết.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã T có ý kiến tại Văn bản 152/UBND-VP ngày 18/3/2025 như sau:

Vào ngày 28/7/2011, UBND xã M có thực hiện việc chứng thực hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất mẫu số 41/HĐTA được giao kết giữa cụ Nguyễn Văn N với bà Nguyễn Thị Thu S. Hợp đồng có ký tên và ghi rõ họ tên của các bên và được Chủ tịch UBND xã chứng thực. Như vậy, hợp đồng này là đúng qui định của pháp luật. UBND xã T kính đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Long An xem xét giải quyết đúng theo qui định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu S thông qua những người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà Nguyễn Thị Thu S không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của cụ Nguyễn Văn N, vì các GCNQSD đất bà S được cấp là dựa trên cơ sở hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ N với bà S đã được UBND xã M chứng thực. Từ khi được cho đất, bà S trực tiếp canh tác từ năm 2011 đến nay. Sau khi có kết luận giám định đã xác định đúng chữ ký của cụ N trong hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nên đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của cụ N và yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Thiện C1, chấp nhận yêu cầu độc lập của bà S.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thiện C1 có yêu cầu độc lập ghi ngày 07/12/2022 như sau:

Đề nghị hủy bỏ các GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 853208, BH 853209, BH 853210, BH 853211, BH 853212 cấp cho bà Nguyễn Thị Thu S cùng ngày 30/9/2011.

Cụ Nguyễn Văn Nghĩa L1 người được cấp GCNQSD đất số BD 816605 ngày 30/10/2010 đối với các thửa đất 327, 343, 354, 572, 501, tờ bản đồ số 2, xã T, huyện T. Đến ngày 30/9/2011, Chủ tịch UBND huyện T đã cấp 05 GCNQSD đất các thửa đất trên cho bà Nguyễn Thị Thu S trên cơ sở hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ký ngày 28/7/2011 giữa cụ Nguyễn Văn N với bà Nguyễn Thị Thu S. Hợp đồng không thể hiện ý chí của cụ Huỳnh Thị H2 (vợ của cụ N và là mẹ ruột của ông C1).

Ông Huỳnh Công T1 không có lời trình bày, có đơn xin vắng mặt.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 25/2023/HC-ST ngày 29/3/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã xét xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Nguyễn Văn N và yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Thiện C1 đối với Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Long An về việc “Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý Nhà nước về đất đai”.

Hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 853208, BH 853209, BH 853210, BH 853211, BH 853212 do UBND huyện T cấp cùng ngày 30/9/2011 cho bà Nguyễn Thị Thu S đối với các thửa đất 327, 343, 354, 501, 572, cùng thuộc tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng

cáo.

Bà Nguyễn Thị Thu S kháng cáo Bản án sơ thẩm nêu trên.

Tại Bản án hành chính phúc thẩm số 908/2023/HC-PT ngày 02/10/2023 của Toà án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thu S.

Hủy Bản án hành chính sơ thẩm số 25/2023/HC-ST ngày 29/3/2023 của Toà án nhân dân tỉnh Long An giữa người khởi kiện là cụ Nguyễn Văn N; người bị kiện là Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Long An.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Toà án nhân dân tỉnh Long An giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 36/2025/HC-ST ngày 27-3-2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã quyết định (tóm tắt):

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Nguyễn Văn N đối với Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Long An về việc “Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý Nhà nước về đất đai”.

Hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 853208, BH 853209, BH 853210, BH 853211, BH 853212 do UBND huyện T cấp cùng ngày 30/9/2011 cho bà Nguyễn Thị Thu S đối với các thửa đất 327, 343, 354, 501, 572, cùng thuộc tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Thiện C1 đối với Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Long An về việc “Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý Nhà nước về đất đai”.

Hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 853208, BH 853209, BH 853210, BH 853211, BH 853212 do UBND huyện T cấp cùng ngày 30/9/2011 cho bà Nguyễn Thị Thu S đối với các thửa đất 327, 343, 354, 501, 572, cùng thuộc tờ bản đồ số 2, tọa lạc ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 01/4/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu S kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị Thu S giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị Thu S có ý kiến tranh luận:

Đề nghị xem xét thời hiệu khởi kiện của vụ án này, theo hồ sơ thể hiện cụ N biết việc UBND huyện T cấp các GCNQSD đất cho bà Thu S vào năm 2021 đến ngày cụ N khởi kiện là hết thời hiệu khởi kiện.

Nguồn gốc đất có từ năm 1960, đến năm 1970 thì cụ N và cụ H2 ly hôn nên khi cụ N được cấp GCNQSD đất vào ngày 30/10/2010 đối với các thửa đất đã tặng cho bà S là tài sản riêng của cụ N. Mặt khác, cụ H2 cũng biết việc tặng cho này và không có ý kiến gì đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của cụ N đối với yêu cầu

hủy các GCNQSD đất do UBND huyện T đã cấp cho bà S, đối với các thửa đất 327, 343, 354, 501, 572, cùng tờ bản đồ số 2, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

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 phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Từ khi Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý vụ án cho đến khi xét xử, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và đương sự đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của Luật Tố tụng hành chính.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ trong hồ sơ vụ án, xét xử chấp nhận yêu cầu của Người khởi kiện đối với Người bị kiện, không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà Nguyễn Thị Thu S) là có căn cứ pháp luật. Bà S kháng cáo, nhưng không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới làm thay đổi bản chất vụ án nên đề nghị không chấp nhận 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 và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu S làm trong hạn luật định, đủ điều kiện để thụ lý, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Về thời hiệu khởi kiện: Khi nghe thông tin từ bà S về việc UBND huyện T đã cấp GCNQSD đất cho bà S, thì cụ N xin sao lục hồ sơ. Đến tháng 03/2022, qua trả lời của các cơ quan chức năng, cụ N mới biết UBND huyện T cấp các GCNQSD đất số phát hành BH 853208, BH 853209, BH 853210, BH 853211 và BH 853212 cho bà Nguyễn Thị Thu S đối với các thửa đất 327, 343, 354, 501, 572, tờ bản đồ số 2, xã T, huyện T. Ngày 13/6/2022, cụ N nộp đơn khởi kiện yêu cầu hủy các GCNQSD đất trên là trong thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 116 của Luật Tố tụng hành chính.

[2] Xét kháng cáo của bà S, thấy rằng, các thửa đất số 327, 343, 354, 501, 572, tờ bản đồ số 2, xã T, huyện T, tỉnh Long An có nguồn gốc do vợ chồng cụ Nguyễn Văn N và cụ Huỳnh Thị H2 tạo lập được từ khoảng những năm 1950 – 1960, trên các thửa đất 327, 572 có căn nhà cấp 4 do cụ N, cụ H2 xây cất. Ngày 28/7/2011, cụ N lập hợp đồng tặng cho bà Nguyễn Thị Thu S các thửa đất trên có chứng thực của UBND xã M, huyện T, theo đó, UBND huyện T cấp GCNQSD đất cho bà S (có số phát hành BH 853208, BH 853209, BH 853210, BH 853211 và BH 853212). Thời điểm cụ N tặng cho bà S các thửa đất trên thì cụ H2 còn sống nhưng không thể hiện ý kiến của cụ H2 trong hợp đồng tặng cho.

[3] Phía bà S cho rằng, cụ N và cụ H2 đã ly hôn từ năm 1971. Tuy nhiên, tài liệu do bà S cung cấp là Án số 987NB.71 ngày 23.3.1971 của Tòa sơ thẩm Long An (thuộc chế độ cũ) thể hiện nội dung điều chỉnh khai sinh của bà Nguyễn Thị Thu S ghi tên mẹ Huỳnh Thị H2 là “vợ chánh”, nay được bồi bổ (do cụ N và cụ Hoa đăng K kết hôn năm 1970, nhưng thời điểm đăng ký khai sinh cho bà S là năm 1965). Nội dung Án trên không phải là phán quyết ly hôn nên các thửa đất tranh chấp là tài sản

chung của vợ chồng cụ N, cụ H2 theo quy định tại Điều 15 của Luật Hôn nhân và Gia đình năm 1959.

[4] Theo Điều 219 của Bộ luật dân sự 2005 qui định về sở hữu chung của vợ chồng, thì: *(1) Sở hữu chung của vợ chồng là sở hữu chung hợp nhất ; (2) vợ chồng cùng nhau tạo lập, phát triển khối tài sản chung bằng công sức của mỗi người; có quyền ngang nhau trong việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung ; (3) vợ chồng cùng bàn bạc, thoả thuận hoặc ủy quyền cho nhau chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung ; (4) tài sản chung của vợ chồng có thể phân chia theo thoả thuận hoặc theo quyết định của Toà án.*

Điều 27 của Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2000 quy định: *Tài sản chung của vợ chồng gồm tài sản do vợ, chồng tạo ra, ... trong thời kỳ hôn nhân; ... tài sản chung của vợ chồng thuộc sở hữu chung hợp nhất.* Và Điều 28 của Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2000, thì: *Vợ, chồng có quyền và nghĩa vụ ngang nhau trong việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung.*

[5] Giao dịch tặng cho tài sản giữa cụ N với bà S không có sự đồng ý của cụ H2 là trái với các qui định trên nên bị vô hiệu (Điều 128 của Bộ luật Dân sự năm 2005). Do đó, UBND huyện T cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà S là không đúng pháp luật.

[6] Ý kiến của đại diện Viện Công tố tham gia phiên tòa phù hợp với nhận định trên nên chấp nhận.

[7] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà S thuộc diện người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 241 của Luật Tổ tụng hành chính,

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu S. Giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 36/2025/HC-ST ngày 27-3-2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An (nay là Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh).

Áp dụng Điều 128, Điều 219 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 27; Điều 28 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2000; Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 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 cụ Nguyễn Văn N và yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Thiện C1 đối với Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Long An về việc “*Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý Nhà nước về đất đai*”.

Hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 853208, BH 853209, BH 853210, BH 853211, BH 853212 do UBND huyện T cấp cùng ngày 30/9/2011 cho bà Nguyễn Thị Thu S đối với các thửa đất 327, 343, 354, 501, 572, tờ bản đồ số 2, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

2. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

3. Án phí hành chính phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Thu S được miễn án phí hành chính phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VCT&KSXXPT VKSNDTC tại Tp. HCM;
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- HADS tỉnh Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu VP, HSVA, TTCL

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

Trần Ngọc Tuấn

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Ngọc Hoa Nguyễn Hồ Tâm Tú

Trần Ngọc Tuấn