

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: 666/2026/HC-PT
Ngày 10 tháng 6 năm 2026
V/v: Yêu cầu hủy giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất.

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 Ngô Mạnh Cường

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Hòa Hiệp

Bà Đinh Ngọc Thu Hương

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Châu Loan - Thư ký 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 tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Đình N - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 10 tháng 6 năm 2026 tại trụ sở Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 450/2026/TLPT-HC ngày 14 tháng 4 năm 2026 về: “Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 115/2025/HC-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1460/2026/QĐ-PT ngày 18 tháng 5 năm 2026 giữa các đương sự:

- **Người khởi kiện:** Bà Phan Thị X, sinh năm 1964; địa chỉ cư trú: Ấp K, xã V, tỉnh An Giang; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Người khởi kiện: Ông Đoàn Công T là Luật sư thuộc Đoàn Luật sư tỉnh A; có mặt.

- **Người bị kiện:** Ủy ban nhân dân huyện A, tỉnh Kiên Giang.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã V, tỉnh An Giang; có đơn xin xét xử vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Nguyễn Ngọc Á, sinh năm 1965; địa chỉ cư trú: Tổ C, Ấp K, xã V, tỉnh An Giang; vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bà Phan Thị X là Người khởi kiện trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

- *Người khởi kiện là bà Phan Thị X trình bày:* Diện tích 7.745,7m² tại ấp K, xã V, huyện A có nguồn gốc do ông nội của bà X là cụ Phan Văn N1 khai phá. Năm 1975, cụ N1 cho lại con là ông Phan Văn C canh tác. Năm 1980, do đất nhiễm mặn nên gia đình di chuyển về ấp K sinh sống. Năm 1981, chính quyền ấp K B lấy phần đất của ông C giao cho 3 hộ là bà N2, ông C1 và bà Long A canh tác nhưng 3 hộ này không canh tác. Năm 1993, ông C giao lại đất cho bà X canh tác thì bà X phát hiện ông Nguyễn Minh G (cha của ông Nguyễn Ngọc Á) đã đào 2 con mương trên đất. Qua tìm hiểu, bà X biết ông G đã nhận chuyển nhượng đất từ bà N2, ông C1 và bà Long A. Theo Quyết định số 100 ngày 02/8/2001, Ủy ban nhân dân huyện A việc sang nhượng trên là trái pháp luật nhưng lại công nhận cho ông G là không phù hợp. Do ông G có công đào 2 con mương nên bà X thỏa thuận bồi hoàn tiền cho ông G bằng 50.000 đồng. Mặc dù ông G đã nhận nhưng không đồng ý giao trả đất nên bà X đã yêu cầu Ủy ban nhân dân xã V nhưng ông G không đến, nên bà X đã lấy đất canh tác từ năm 1993 cho đến nay và có nộp thuế. Những năm trước đây, bà X có đơn khiếu nại yêu cầu giải quyết tranh chấp với ông Nguyễn Minh G. Ngày 30/10/2020, Ủy ban nhân dân huyện A ban hành Quyết định số 3161 có nội dung không chấp nhận khiếu nại của bà X. Tại Quyết định số 1241, Ủy ban nhân dân tỉnh K giữ nguyên Quyết định số 3161.

Ngày 11/9/2023, Ủy ban nhân dân huyện A ban hành Quyết định số 4406 về việc thu hồi, hủy bỏ Quyết định số 3161. Ngày 02/10/2023, Ủy ban nhân dân tỉnh K ban hành Quyết định số 2431 về việc hủy bỏ Quyết định số 1241. Ngày 20/3/2024, Ủy ban nhân dân huyện A ban hành Quyết định số 1382/QĐ-KPHQ về việc buộc bà X giao trả cho ông Nguyễn Ngọc Á 7.745,7m² đất nêu trên. Bà X không đồng ý nên khiếu nại. Ngày 24/5/2024, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện A ban hành Quyết định số 1933/QĐ-UBND không chấp nhận khiếu nại của bà X. Sau khi nhận được quyết định giải quyết khiếu nại, bà X biết được diện tích đất trên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Ngọc Á nên khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện A đã cấp cho ông Á vào ngày 04/6/2003.

- Người bị kiện là Ủy ban nhân dân huyện A, tỉnh Kiên Giang (nay là Ủy ban nhân dân xã V, tỉnh An Giang) không có ý kiến trình bày, không tham gia phiên tòa và các phiên đối thoại và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Ngọc Á trình bày: Đất có nguồn gốc do cha của ông Á là cụ Nguyễn Minh G nhận chuyển nhượng bằng giấy viết tay của cụ Trần Thị L và cụ Bùi Văn C1. Năm 1994, cụ G cho lại vợ chồng ông Á, bà H canh tác. Đến năm 2003, ông Á được Ủy ban nhân dân huyện A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng năm 1996 thì bị bà X chiếm giữ canh tác cho đến nay.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 115/2025/HC-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025, Tòa án nhân dân tỉnh An Giang quyết định (tóm tắt):

Bác yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị X về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành 000124/QSDD ngày 04/6/2003 của Ủy ban nhân dân huyện A, tỉnh Kiên Giang cấp cho ông Nguyễn Ngọc Á với diện tích là 7.745,7m², đất tọa lạc tại ấp K, xã V, huyện A, tỉnh Kiên Giang (nay là xã V, tỉnh An Giang).

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

Ngày 03 tháng 10 năm 2025, bà Phan Thị X kháng cáo bản án sơ thẩm.

- Tại phiên tòa phúc thẩm: Bà Phan Thị X giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Người khởi kiện về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Ngọc Á ngày 04/6/2003.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Người khởi kiện trình bày quan điểm:

Từ những chứng cứ có trong hồ sơ, có cơ sở xác định diện tích 7.745,7m² đất tọa lạc tại ấp K, xã V, huyện A, tỉnh Kiên Giang (nay là xã V, tỉnh An Giang) có nguồn gốc của ông Phan Văn C cho bà Phan Thị X sử dụng từ năm 1993 đến nay. Việc ông Nguyễn Ngọc Á cho rằng đất tranh chấp có nguồn gốc do cụ G khai phá là không có căn cứ, bởi vì tại Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất, ông Á ghi nguồn gốc đất do “tổ phụ cho lại năm 2003” nhưng không có bất cứ tài liệu nào chứng minh tổ phụ là ai và cho vào thời điểm nào. Tại Quyết định số 400/QĐUB ngày 02/8/2001, Ủy ban nhân dân huyện A việc chuyển nhượng đất giữa ông G với ông C1, bà Long A vi phạm Điều 6 Luật Đất đai năm 1993 nhưng lại công nhận quyền sử dụng đất cho cụ G là mâu thuẫn. Bản thân cụ G và ông Á đều không phải là người khai hoang đất. Vì vậy, việc Ủy ban nhân dân huyện A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Á là không đúng quy định pháp luật. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà X về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Á.

- Bà Phan Thị X trình bày: Nhất trí với quan điểm của Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Người khởi kiện.

- Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật; những người tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền, nghĩa vụ theo quy định của Luật Tố tụng hành chính.

Về nội dung: Diện tích 7.745,7m² đất tranh chấp tọa lạc tại ấp K, xã V, huyện A, tỉnh Kiên Giang giữa bà X và cụ G đã có Quyết định số 25/QĐ-TTr ngày 07/02/2002 của Chánh Thanh tra tỉnh Kiên Giang giải quyết với nội dung công nhận quyền sử dụng đất cho cụ G. Căn cứ vào Thông tư số 1990/2001/TT-TCĐC ngày 30/11/2001 của T1 thì gia đình cụ G đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, việc cụ G tặng cho con là ông Nguyễn Ngọc Â đối với diện tích đất trên là hợp pháp. Từ nhận định trên, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bà Phan Thị X nộp trong hạn luật định, đúng quy định pháp luật nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, những người tham gia tố tụng có mặt tại phiên tòa và có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ vào Điều 225 Luật Tố tụng hành chính, Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vụ án theo quy định pháp luật.

[3] Về đối tượng khởi kiện, thời hiệu khởi kiện và thẩm quyền giải quyết vụ án đã được Tòa án cấp sơ thẩm xác định và thực hiện đúng quy định của Luật Tố tụng hành chính.

[4] Xét kháng cáo của bà Phan Thị X như sau:

[4.1] Hồ sơ vụ án thể hiện: Sự việc tranh chấp diện tích 7.745,7m² đất tọa lạc tại ấp K, xã V, huyện A, tỉnh Kiên Giang giữa bà Phan Thị X với cụ Nguyễn Minh G (cha ruột của ông Nguyễn Ngọc Â) đã được Ủy ban nhân dân huyện A, tỉnh Kiên Giang giải quyết tại Quyết định số 400/QĐ-UB ngày 02/8/2001 và sau đó được Chánh Thanh tra tỉnh Kiên Giang giải quyết tại Quyết định giải quyết khiếu nại số 25/QĐ-TTr ngày 07/02/2002, theo đó: “*Nay công nhận Quyết định số 400/QĐ-UB, ngày 2/8/2001 của UBND huyện A về việc giải quyết buộc bà Phan Thị X giao trả 06 công đất ruộng (tầm 3m) cho ông Nguyễn Minh G sử*

dụng là đúng pháp luật đất đai của Nhà nước. Không thừa nhận việc khiếu nại của bà Phan Thị X”.

[4.2] Như vậy, tranh chấp giữa bà X và cụ G đã được giải quyết bằng quyết định có hiệu lực pháp luật của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Căn cứ vào điểm a Điều 3 Chương 2 Thông tư số 1990/2001/TT-TCĐC ngày 30/11/2001 của Tổng cục Địa chính hướng dẫn đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì gia đình cụ G đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, vào ngày 11/4/2003, cụ G đã lập hợp đồng tặng cho con là ông Nguyễn Ngọc Á diện tích đất trên là phù hợp với quy định pháp luật.

[4.3] Trên cơ sở Biên bản đo giao đất thực hiện Quyết định số 25/QĐ-TTr ngày 07/02/2002 của Chánh Thanh tra tỉnh Kiên Giang, ngày 04/6/2003 Ủy ban nhân dân huyện A đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000124/QSDĐ ngày 04/6/2003 cho ông Á với diện tích 7.745,7m² đất tại ấp K, xã V, huyện A, tỉnh Kiên Giang, là đúng đối tượng, phù hợp với Thông tư số 1990/2001/TT-TCĐC ngày 30/11/2001 của Tổng cục Địa chính hướng dẫn đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[4.4] Trong quá trình giải quyết vụ án, bà X cho rằng đất tranh chấp được gia đình bà canh tác ổn định từ năm 1993 đến nay không tranh chấp là không có cơ sở. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà X kháng cáo nhưng không xuất trình chứng cứ pháp lý nào mới có giá trị làm thay đổi nội dung, quyết định của bản án sơ thẩm nên không có cơ sở để chấp nhận. Vì vậy, Hội đồng xét xử thống nhất giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

[5] Án phí hành chính phúc thẩm: bà Phan Thị Xuân là người cao tuổi được miễn theo Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

[7] Các quyết định khác của Bản án hành chính sơ thẩm số 115/2025/HC-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 241 Luật Tổ tụng hành chính.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Phan Thị X; giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 115/2025/HC-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Áp dụng: Luật Đất đai năm 2013 và Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

- Tuyên xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị X về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành 000124/QSDD ngày 04/6/2003 của Ủy ban nhân dân huyện A, tỉnh Kiên Giang cấp cho ông Nguyễn Ngọc Â với diện tích là 7.745,7m², đất tọa lạc tại ấp K, xã V, huyện A, tỉnh Kiên Giang (nay là xã V, tỉnh An Giang).

2. Về án phí: Bà Phan Thị X được miễn án phí hành chính sơ thẩm và án phí hành chính phúc thẩm.

- Các quyết định khác của Bản án hành chính sơ thẩm số 115/2025/HC-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Vụ Pháp chế và Quản lý Khoa học;
- Viện CT & KSXXPT tại TP. Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân tỉnh An Giang;
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang;
- Thị hành án dân sự tỉnh An Giang;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, HSVA - NTCL

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

Ngô Mạnh Cường