TÒA PHÚC THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI ĐÀ NẴNG

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

Bản án số: 131/2025/HC-PT
Ngày 08/9/2025.
V/v khiếu kiện quyết định huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và huỷ 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 ĐÀ NẴNG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà **Trần Thị Kim Liên**
Các Thẩm phán: ông **Lê Văn Thường**
ông **Nguyễn Tấn Long**

- Thư ký phiên tòa: ông **Trương Quốc Lập**, Thư ký Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng: ông **Đinh Văn Chánh**, Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 08 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 77/2025/TLPT-HC ngày 04 tháng 8 năm 2025 về việc "Khiếu kiện quyết định huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 21/2025/HC-ST ngày 02 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hoà bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 500A/2025/QĐ-PT ngày 25 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: bà Nguyễn Thị P.

Địa chỉ: số C ấp N, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã Đ, thành phố Cần Thơ). Vắng mặt.

- Người đại diện theo uỷ quyền của người khởi kiện bà Nguyễn Thị P: ông Nguyễn Quốc V (văn bản uỷ quyền ngày 28/12/2022).

Địa chỉ: số C ấp N, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Sóc Trăng; địa chỉ liên hệ: thôn L, xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa (nay là xã Đ, thành phố Cần Thơ). Có mặt.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện:* ông Trần Nguyễn Duy T - Luật sư của Văn phòng Luật sư Trần Thanh P1 thuộc Đoàn Luật sư thành phố C; địa chỉ: số A đường L, phường T, thành phố Cần Thơ. Có mặt.

2. Người bị kiện:

2.1. Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh K (trước đây là Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K).

- *Người đại diện theo pháp luật:* ông Nguyễn Duy Q; chức vụ: Giám đốc. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2.2. Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh K (trước đây là Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K). Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

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

3.1. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện C (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là chi nhánh Văn phòng Đ). Vắng mặt.

3.2. Ủy ban nhân dân xã C, huyện C (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Ủy ban nhân dân xã C). Vắng mặt.

3.3. Ông Huỳnh T1 và bà Nguyễn Thị Thừa .

Cùng địa chỉ: thôn C, xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa (nay là xã C, tỉnh Khánh Hòa). Ông T1 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, bà T2 vắng mặt.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bà* Nguyễn Thị T2*:* ông Huỳnh T1 (văn bản uỷ quyền ngày 18/3/2025); địa chỉ: thôn C, xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa (nay là xã C, tỉnh Khánh Hòa). Ông T1 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.4. Bà Nguyễn Thị Thùy O, địa chỉ: C ấp N, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã Đ, thành phố Cần Thơ). Vắng mặt.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bà* Nguyễn Thị Thùy O*:* bà Nguyễn Thị Thùy D (văn bản uỷ quyền ngày 05/5/2025); địa chỉ: C ấp N, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã Đ, thành phố Cần Thơ). Có mặt.

3.5. Bà Nguyễn Thị Thùy D, bà Nguyễn Thị Thùy D1, bà Nguyễn Thị Thùy L; cùng địa chỉ: C ấp N, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã Đ, thành phố Cần Thơ). Có mặt.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bà* Nguyễn Thị Thùy D1*, bà* Nguyễn Thị Thùy L*:* bà Nguyễn Thị Thùy D (các văn bản ủy quyền ngày 31/5/2023 và ngày 24/5/2023); địa chỉ: C ấp N, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã Đ, thành phố Cần Thơ). Có mặt.

3.6. Ông Nguyễn Quốc V; địa chỉ: số C ấp N, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã Đ, thành phố Cần Thơ). Có mặt.

3.7. Ông Nguyễn Quốc P2 và bà Nguyễn Thị D2; địa chỉ: thôn L, xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa (nay là xã C, tỉnh Khánh Hòa). Ông P2 có mặt, bà D2 vắng mặt.

4. Người kháng cáo: người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Thu .1

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và quá trình tham gia tố tụng, người khởi kiện bà Nguyễn Thị P, người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện là ông Nguyễn Quốc V trình bày:*

Vợ, chồng ông Nguyễn C1 và bà Nguyễn Thị P là người có quyền sử dụng thửa đất số 415, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.550m^2, toạ lạc tại xã C, huyện C do Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn C1 và bà Nguyễn Thị P năm 1999. Năm 2007, vì kinh tế khó khăn ông C1 (là con trai trưởng trong gia đình) phải lo cho mẹ già nên ông có mượn bà Nguyễn Thị D2 (em gái ông C1) hai lượng vàng 96%, đổi lại bà D2 được thu hoạch quả xoài trên thửa đất số 415 nhưng quyền sử dụng đất vẫn thuộc về gia đình bà P. Gia đình bà P là người trực tiếp đóng thuế hàng năm cho tất cả các thửa đất đã được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận, trong đó có thửa đất số 415.

Năm 2017, ông Nguyễn C1 chết. Bà P thường xuyên về tỉnh Sóc Trăng, cụ thể tại địa chỉ số C, ấp N, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Sóc Trăng vì đây là quê của bà.

Đến khoảng tháng 03/2022, bà D2 và con trai bà P là ông Nguyễn Quốc P2 thông báo cho bà P biết vợ, chồng ông Huỳnh T1, bà Nguyễn Thị T2 dẫn người đến xem thửa đất số 415 để mua bán. Lúc này bà P mới biết thửa đất số 415, tờ bản đồ số 10 (nay là thửa đất số 153, tờ bản đồ số 27, diện tích 1.204,4 m^2) của hộ gia đình bà đã bị Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh K) ban hành quyết định thu hồi và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh K) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên cho vợ, chồng ông T1 và bà T2.

Như vậy, việc Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K ban hành quyết định thu hồi thửa đất số 415, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.550 m^2 toạ lạc tại xã C, huyện C mà Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn C1, bà Nguyễn Thị P năm 1999 để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất cho vợ, chồng ông Huỳnh T1 và bà Nguyễn Thị T2 là trái pháp luật, gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình bà P. Bà Nguyễn Thị P khởi kiện đề nghị Toà án giải quyết:

- Huỷ Quyết định số 585/QĐ-STNMT ngày 30/6/2021 của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh K) về việc huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ 00235QSDĐ/CH-CR ngày 27/7/1999, do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ ông Nguyễn C1 và bà Nguyễn Thị P.

- Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 195522, số vào sổ cấp GCN: CS04629 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh K) cấp ngày 12/8/2021 đứng tên ông Huỳnh T1 và bà Nguyễn Thị Thừa .

- Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 926256, số vào sổ cấp GCN: CS04731 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh K) cấp ngày 27/8/2021 đứng tên ông Huỳnh T1 và bà Nguyễn Thị Thừa .

** Tại công văn số 1847/STNMT-VPĐKĐĐ ngày12/5/2023 và công văn 2890 ngày 14/5/2025, người bị kiện Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K và Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K trình bày:*

Thống nhất ý kiến đối với vụ kiện tại văn bản số 8689/CNCL ngày 23/12/2022 của chi nhánh Đ Đăng ký đất đai tại huyện C.

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

- Tại văn bản số 8689/CNCL ngày 23/12/2022, chi nhánh Đ Đăng ký đất đai tại huyện C trình bày: ngày 27/7/1999, Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn C1 và bà Nguyễn Thị P tại các thửa đất số 389, 411, 412, 413, 414, 415, tờ bản đồ số 10, tổng diện tích: 16.340m^2, đất ONT, LNQ và LUC, số vào sổ 235, tọa lạc tại xã C.

Ngày 12/8/1999, ông Nguyễn C1 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T2 tại thửa đất số 415, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.550m^2, loại đất LNQ, hợp đồng chuyển nhượng được Ủy ban nhân dân xã C xác nhận.

Ngày 13/5/2021, chi nhánh Văn phòng Đ tại C tiếp nhận hồ sơ đăng ký biến động cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp đã chuyển quyền trước ngày 01/7/2014 mà bên chuyển quyền đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền theo quy định của ông Nguyễn C1 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T2 tại thửa đất 415, tờ bản đồ số 10 (nay là bản đồ 201), toạ lạc xã C, huyện C, theo biên nhận số 014.12.072111729.

Căn cứ Thông báo số 1896/TB-CNCL ngày 18/5/2021 của chi nhánh Đ Đăng ký đất đai tại huyện C về việc làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh T1 và bà Nguyễn Thị T2 do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước ngày 01/7/2014 nhưng chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền theo quy định. Sau thời gian 30 ngày kể từ ngày 19/5/2021 đến hết ngày 17/6/2021 nếu chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện C không nhận được đơn đề nghị giải quyết tranh chấp từ hộ ông Nguyễn C1 và bà Nguyễn Thị P thường trú tại thôn L, xã C đối với việc chuyển nhượng trên thì chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện C sẽ lập hồ sơ trình cấp thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh T1 và bà Nguyễn Thị T2 thường trú tại thôn C, xã C theo đúng quy định. Tuy nhiên, chi nhánh Văn phòng Đ tại huyện C nhận được Phiếu báo phát

Bưu cục: 655229-KHL Cam Lâm với lý do: phiếu chuyển không tìm thấy người nhận.

Căn cứ Điều 14 Quyết định số 1590/QĐ-UBND ngày 23/5/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh K về việc phê duyệt quy trình nội bộ giải quyết thủ tục hành chính lĩnh vực đất đai liên quan đến hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư trên địa bàn tỉnh Khánh Hoà. Ngày 27/5/2021, ông Huỳnh T1 đã đăng ký thông báo chuyển quyền sử dụng đất trên loa đài ba số liên tiếp vào các ngày 31/5/2021, 01/6/2021 và 02/6/2021.

Ngày 21/6/2021, Ủy ban nhân dân xã C đã có văn bản số 592/TB-UBND về việc trả lời kết quả niêm yết theo thông báo số 1896/TB-CNCL ngày 18/5/2021 của chi nhánh Đ Đăng ký đất đai tại huyện C với nội dung: "Ủy ban nhân dân xã C không tiếp nhận đơn khiếu nại của người sử dụng đất và ý kiến của đối tượng khác".

Ngày 22/6/2021, chi nhánh Đ Đăng ký đất đai tại huyện C có Giấy mời số 2594/GM-CNCL đến ông Nguyễn C1 và bà Nguyễn Thị P với nội dung: "mời ông Nguyễn C1 và bà Nguyễn Thị P đến tại chi nhánh Đ tại huyện C để cung cấp bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00235QSDĐ/CH-CR do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 27/7/1999". Tuy nhiên, ông Nguyễn C1 và bà Nguyễn Thị P không đến theo nội dung mời và không cung cấp bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00235QSDĐ/CH-CR do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 27/7/1999.

Căn cứ khoản 2 Điều 82 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với trường hợp đã chuyển quyền sử dụng đất nhưng chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền theo quy định đối với trường hợp người đang sử dụng đất do nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trước ngày 01/7/2014 mà bên nhận chuyển quyền sử dụng đất chỉ có Giấy chứng nhận của bên chuyển quyền sử dụng đất hoặc hợp đồng, giấy tờ về chuyển quyền sử dụng đất theo quy định.

Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện C tham mưu Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K ban hành Quyết định số 585/QĐ- STNMT ngày 30/6/2021 về việc huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00235QSDĐ CH-CR do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 27/7/1999 cho hộ ông Nguyễn C1 và bà Nguyễn Thị P, với lý do huỷ: "ông Nguyễn C1 đã chuyển nhượng thừa đất số 415, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.550m^2, loại đất LNQ cho bà Nguyễn Thị T2, hợp đồng chuyển nhượng được Ủy ban nhân dân xã C xác nhận nhưng ông Nguyễn C1 và bà Nguyễn Thị P không giao nộp bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh T1 và bà Nguyễn Thị T2". Đối chiếu bản đồ VN2000 thì thửa đất số 415, tờ bản đồ số 10 (bản đồ 201) tương ứng thửa đất số 153, tờ bản đồ số 27, diện tích 1.204,4m^2. Diện tích giảm 345.6m^2 so với diện tích trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp ngày 27/7/1999 do cách tính diện tích trước đây không chính xác.

Ngày 12/8/2021, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh T1 và bà Nguyễn Thị T2 tại thửa đất số 153, tờ bản đồ số 27, diện tích 1.204,4m^2, đất LNQ, số vào sổ CS04629, tọa lạc tại xã C.

Căn cứ đơn cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Huỳnh T1 và bà Nguyễn Thị T2 ngày 24/8/2021 tại thửa đất số 153, tờ bản đồ số 27, địa chỉ thửa đất có sai sót. Ngày 27/8/2021, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh K) cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh T1 và bà Nguyễn Thị T2 tại thửa đất số 153, tờ bản đồ số 27, diện tích 1.204,4m^2, đất LNQ, số vào sổ CS04731, tọa lạc tại xã C.

Từ căn cứ trên, chi nhánh Văn phòng Đ tại huyện C tham mưu cho Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh K) ban hành Quyết định số 585/QĐ-STNMT ngày 30/6/2021 về việc huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào số 00235QSDĐ/CH-CR do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 27/7/1999 cho hộ ông Nguyễn C1 và bà Nguyễn Thị P và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh T1 và bà Nguyễn Thị T2 vào ngày 12/8/2021 tại thửa đất số 153, tờ bản đồ số 27, số vào sổ CS04629 và được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 153, tờ bản đồ số 27, diện tích 1.204,4m^2, đất LNQ, số vào sổ CS04731 tọa lạc tại xã C theo đúng quy định pháp luật hiện hành.

- *Bà* Nguyễn Thị Thùy D*, bà* Nguyễn Thị Thùy O*, ông* Nguyễn Quốc P2*, ông* Nguyễn Quốc V *trình bày:* đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị P.

- *Ông* Huỳnh T1 *và bà* Nguyễn Thị T2 *trình bày:* nguồn gốc thửa đất diện tích 16.430m^2 là của cha, mẹ để lại ngày 04/4/1997. Theo tờ di chúc (mẹ là Nguyễn Thị T3) có phân chia cho các con theo tờ di chúc. Ngày 27/7/1999, ông Nguyễn C1 có nhận quyền sử dụng toàn bộ số đất của cha, mẹ để lại. Khi bà T3 còn sống, bà T3 nói ông Nguyễn C1 mang sổ đất đến Ủy ban nhân dân xã C làm giấy tờ đất sang tên cho em là bà Nguyễn Thị Thừa . Các ông, bà đã ký xác nhận tại Ủy ban nhân dân xã C. Sau đó, ông Huỳnh T1 và ông Nguyễn C1 đến Phòng Địa chính thị xã C để ra sổ đỏ mới nhưng chỉ một ngày sau ông C1 xin rút lại hồ sơ và đem sổ đỏ thế chấp ngân hàng lấy tiền về lo cho con. Ông Nguyễn C1 thế chấp sổ đỏ cho đến khi bà T3 chết và ông Nguyễn C1 chết năm 2017.

Bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập năm 1999 giữa vợ, chồng ông với vợ, chồng ông C1, bà P, ông thừa nhận phần điền thông tin và chữ ký, ghi họ tên Huỳnh T1 là do ông ký và viết ra. Đối với chữ ký và viết của ông Nguyễn C1 được ký ngay tại Ủy ban nhân dân xã C nên Ủy ban xã C mới chứng thực bản hợp đồng chuyển nhượng này cho ông. Việc lý do vì sao Ủy ban nhân dân xã C không đóng dấu giáp lai của bản hợp đồng này thì ông không biết. Năm 2021, ông T1 nộp bản hợp đồng này để đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 415, tờ bản đồ 10 cho vợ, chồng ông; các cơ quan

Nhà nước đã xác định thửa đất đúng là của cha, mẹ để lại nên mới cấp sổ cho vợ, chồng ông, bà.

Trên thửa đất số 415, tờ bản đồ số 10 (nay là thửa đất số 135, tờ bản đồ 27) chỉ có 07 cây xoài, lúc mẹ vợ ông làm di chúc xong mẹ có nói để mẹ hưởng trái. Sau khi mẹ chết thì ông Nguyễn C1 nói để anh hưởng trái cúng cho mẹ vì vợ, chồng ông, bà mua bán ở dưới biển B từ năm 2002 cho đến nay. Vợ, chồng ông, bà chỉ về ngày cúng cha, mẹ. Ông C1 có nói: "Cô dượng yên tâm, tôi hưởng trái xoài tôi cúng cho mẹ đầy đủ, đất vẫn là của cô dượng".

Hiện trạng thửa đất không có gì thay đổi, hiện nay vẫn còn 07 cây xoài từ thời mẹ vợ ông còn sống đã trồng. Từ khi được cấp sổ đỏ, ông cũng không được quản lý trực tiếp. Năm 2021, khi được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông dẫn người lên đất làm ranh giới, rào đất thì bị bà D2 và con của ông Nguyễn C1 cản trở nên ông cũng không làm được gì trên đất. Vì vậy, ông T1 và bà T2 không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị P.

- *Bà* Nguyễn Thị D2 *trình bày:* giữa bà và vợ, chồng ông Nguyễn C1 chỉ có quan hệ vay mượn, không có hợp đồng thuê đất gì cả. Vì khi còn sống ông Nguyễn C1 có mượn của bà 02 lượng vàng, để trả lại nợ cho bà thì vợ, chồng ông C1 và các con ông C1 cho bà thu hoạch xoài trên đất từ năm 2007 cho đến nay. Hiện trạng trên đất cũng chỉ có 07 cây xoài đã có từ khi mẹ bà là Nguyễn T3 và anh trai bà là ông Nguyễn C1 còn sống đã trồng; bà không cải tạo hoặc làm bất kỳ công trình nào trên đất. Khoảng năm 2021, vợ, chồng ông T1 dẫn người đến coi đất và đòi rào thửa đất. Vì biết đây là thửa đất của vợ, chồng ông C1 nên bà đã báo cho bà P biết sự việc. Bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà P.

- Ủy ban nhân dân xã C *trình bày:* Ủy ban nhân dân xã C thực hiện theo đúng quy định của Quyết định số 1590/QĐ-UBND ngày 23/5/2019 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh K về việc phê duyệt quy trình nội bộ giải quyết thủ tục hành chính lĩnh vực đất đai liên quan đến hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư trên địa bàn tỉnh Khánh Hoà. Tuy nhiên, để đảm bảo yêu cầu của người khởi kiện cần tổ chức hoà giải, tranh chấp đất đai theo quy định.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 21/2025/HC-ST ngày 02/6/2025 của Toà án nhân dân tỉnh Khánh Hoà đã quyết định:

Căn cứ Điều 3, Điều 116, điểm b khoản 2 Điều 193, khoản 1 Điều 348 của Luật Tố tụng Hành chính năm 2015; Điều 131, Điều 136 của Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 106 của Luật Đất đai 2013; Điều 82 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; 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. Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị P.

1. Hủy Quyết định số 585/QĐ-STNMT ngày 30/6/2021 của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh K) về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ 00235QSDĐ/CH-CR cấp ngày 27/7/1999 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ ông Nguyễn C1 và bà Nguyễn Thị P.

2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 195522, số vào sổ cấp GCN: CS04629 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh K) cấp ngày 12/8/2021 đứng tên ông Huỳnh T1 và bà Nguyễn Thị Thừa .

3. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 926256, số vào sổ cấp GCN: CS04731 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh K) cấp ngày 27/8/2021 đứng tên ông Huỳnh T1 và bà Nguyễn Thị Thừa .

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 04/6/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh T1 kháng cáo không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm:

- Người đại diện theo uỷ quyền của người khởi kiện bà Nguyễn Thị P là ông Nguyễn Quốc V giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

- Luật sư Trần Nguyễn Duy T đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh T1, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng cho rằng, về phần thủ tục tố tụng ở giai đoạn phúc thẩm đảm bảo đúng quy định pháp luật. Toà án cấp sơ thẩm xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị P là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh T1, giữ nguyên quyết định của Bản án hành chính sơ thẩm số 21/2025/HC-ST ngày 02/6/2025 của Toà án nhân dân tỉnh Khánh Hoà.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Căn cứ các tài liệu trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: phiên toà phúc thẩm mở lần thứ hai, người bị kiện Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh K, Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh K, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh T1 đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt. Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử

tiến hành phiên toà phúc thẩm xét xử vắng mặt họ. Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 225 của Luật Tố tụng Hành chính, quyết định tiến hành phiên toà phúc thẩm xét xử vắng mặt họ.

[2] Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh T1, Hội đồng xét xử thấy:

[2.1] Ngày 27/7/1999, hộ ông Nguyễn C1 và bà Nguyễn Thị P được Ủy ban nhân dân huyện C (nay là huyện C) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 082630, số vào sổ 00235/QSDĐ/CH-CR đối với nhiều thửa đất, trong đó có thửa đất số 415, tờ bản đồ số 10 (nay là thửa đất số 153, tờ bản đồ số 27) tại xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa (nay là xã C, tỉnh Khánh Hòa). Năm 2017, ông Nguyễn C1 chết. Ngày 30/6/2021, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K ban hành Quyết định số 585/QĐ-STNMT về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 082630, số vào sổ cấp GCN: 00235QSDĐ/CH-CR do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 27/7/1999 cho hộ ông Nguyễn C1 và bà Nguyễn Thị P, với lý do: ông Nguyễn C1 và bà Nguyễn Thị P đã chuyển nhượng thửa đất số 415, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.550m^2 đất, loại đất LNQ cho ông Huỳnh T1, bà Nguyễn Thị T2 bằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/8/1999, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã C nhưng ông Nguyễn C1 và bà Nguyễn Thị P không giao nộp bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh T1 và bà Nguyễn Thị Thừa . Ngày 12/8/2021, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh T1 và bà Nguyễn Thị T2 tại thửa đất số 153, tờ bản đồ số 27, diện tích 1.204,4m^2 đất, đất LNQ, số vào sổ: CS04629 tọa lạc tại xã C. Ngày 27/8/2021, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (do có sai sót địa chỉ thửa đất) cho ông Huỳnh T1 và bà Nguyễn Thị T2 tại thửa đất số 153, tờ bản đồ số 27, diện tích 1.204,4m^2 đất, đất LNQ, số vào sổ: CS04731 tọa lạc tại xã C.

[2.2] Xét hồ sơ đăng ký biến động cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Huỳnh T1 và bà Nguyễn Thị T2 ngày 13/5/2021 thì thấy: tại Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất ngày 08/5/2021 của ông Huỳnh T1 và bà Nguyễn Thị T2 ghi lý do biến động: chuyển nhượng. Kèm theo Đơn là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/8/1999 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn C1, bà Nguyễn Thị P với bên nhận chuyển nhượng ông Huỳnh T1, bà Nguyễn Thị T2 đối với thửa đất số 415, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.550m^2 đất, loại đất LNQ, hợp đồng này được Ủy ban nhân dân xã C xác nhận. Ông Huỳnh T1 trình bày rằng: nguồn gốc thửa đất số 415, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại xã C là do bà Nguyễn Thị T2 (vợ của ông T1) được hưởng thừa kế của mẹ là bà Nguyễn Thị T3 để lại nhưng vì ông Nguyễn C1 đã đăng ký quyền sử dụng đất nên ông Nguyễn C1 đã lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T2. Ông T1 thừa nhận chữ viết tại mặt trước ghi thông tin cá nhân của bản Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 12/8/1999 là do ông viết; phần ký tên và ghi rõ họ tên của ông Nguyễn C1 và bà Nguyễn Thị P là do ông C1 và bà P tự ký, viết. Tuy

nhiên, phía bà Nguyễn Thị P và người đại diện theo ủy quyền của bà P đều khẳng định chữ ký và viết họ tên ông Nguyễn C1, bà Nguyễn Thị P là giả mạo, không có việc chuyển nhượng hay tặng cho quyền sử dụng đất giữa các bên; các thông tin cá nhân về ông Nguyễn Cư G tại mặt trước của bản hợp đồng cũng không đúng. Tại bản Kết luận giám định số 7332/KL-KTHS ngày 20/02/2025 của Phân viện khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh kết luận: chữ ký, chữ viết họ tên "Nguyễn Cư" dưới mục: "Bên chuyển nhượng QSDĐ" trên tại liệu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký, chữ viết đứng tên Nguyễn C1 dùng làm mẫu so sánh trên tài liệu ký hiệu từ M1 đến M6 là không phải do cùng một người ký và viết ra. Chữ ký, chữ viết họ tên "Nguyễn Thị P" dưới mục: "Bên chuyển nhượng QSDĐ" trên tại liệu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký, chữ viết đứng tên Nguyễn C1 dùng làm mẫu so sánh trên tài liệu ký hiệu từ M7, M8, M9 là không phải do cùng một người ký và viết ra. Vì vậy, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở xác định: không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất hay tặng cho quyền sử dụng đất giữa vợ, chồng ông Nguyễn C1, bà Nguyễn Thị P với vợ, chồng ông Huỳnh T1, bà Nguyễn Thị T2 vào năm 1999. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đã vi phạm Điều 131, Điều 136 của Bộ luật Dân sự năm 1995 nên không có hiệu lực, không có giá trị pháp lý và không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên.

[2.3] Ngoài ra, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0 862630, số vào sổ cấp GCN: 00235/QSDĐ/CH-CR mà Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 27/7/1999 là cấp cho hộ ông Nguyễn C1, bà Nguyễn Thị P. Tại thời điểm ông Huỳnh T1 nộp đơn đăng ký biến động cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2021 đối với trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước ngày 01/7/2014 thì ông Nguyễn C1 đã chết từ năm 2017 nên thời điểm niêm yết, thông báo công khai đã phát sinh người thừa kế của ông Nguyễn C1 theo quy định của Bộ luật Dân sự nhưng cơ quan có thẩm quyền không tiến hành xác minh thông tin thực tế là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của họ.

[3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy: việc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K và Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh K) căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không hợp pháp, không có hiệu lực để ban hành Quyết định số 585/QĐ-STNMT ngày 30/6/2021 về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: 00235QSDĐ/CH-CR do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 27/7/1999 cho hộ ông Nguyễn C1 và bà Nguyễn Thị P và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS04629 ngày 12/8/2021, cấp đổi (do sai địa chỉ thửa đất) ngày 25/8/2021 đối với thửa đất số 153, tờ bản đồ số 27, diện tích 1.204,4m^2 (trước đây là thửa 415, tờ bản đồ 10) đất LNQ, tọa lạc tại xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa cho ông Huỳnh T1 và bà Nguyễn Thị T2 là không đúng đối tượng sử dụng đất, vi phạm trình tự, thủ tục thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Toà án cấp sơ thẩm xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị P là có cơ sở, đúng quy định của pháp luật. Vì vậy,

Hội đồng xét xử bác kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Thu N đề nghị của Luật sư và đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

[4] Do toàn bộ nội dung kháng cáo không được chấp nhận, lẽ ra ông Huỳnh T1 phải chịu án phí hành chính phúc thẩm. Nhưng xét, ông T1 là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên ông T1 không phải chịu án phí hành chính phúc thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của 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.

[5] Các quyết định khác còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên không xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 241 của Luật Tố tụng Hành chính,

Bác kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh T1 và giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 21/2025/HC-ST ngày 02/6/2025 của Toà án nhân dân tỉnh Khánh Hoà.

Áp dụng Điều 131, Điều 136 của Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 106 của Luật Đất đai 2013; Điều 82 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; điểm đ khoản 1 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị P.

1.1. Hủy Quyết định số 585/QĐ-STNMT ngày 30/6/2021 của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K (nay là Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh K) về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 00235QSDĐ/CH-CR ngày 27/7/1999, do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ ông Nguyễn C1 và bà Nguyễn Thị P.

1.2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 195522, số vào sổ cấp GCN: CS04629, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh K) cấp ngày 12/8/2021 mang tên ông Huỳnh T1 và bà Nguyễn Thị Thừa .

1.3. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 926256, số vào sổ cấp GCN: CS04731, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh K) cấp ngày 27/8/2021 mang tên ông Huỳnh T1 và bà Nguyễn Thị Thừa .

2. Về án phí: miễn án phí hành chính phúc thẩm cho ông Huỳnh Thu .1

3. Các quyết định khác còn lại 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.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện CT và KSXXPT tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Khánh Hoà;
- VKSND tỉnh Khánh Hoà;
- Cục THA dân sự tỉnh Khánh Hoà;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

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

Trần Thị Kim Liên