

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 11/2025/HC-GĐT

Ngày 20 tháng 5 năm 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**

**ỦY BAN THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

- Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Đức Xuân

Các Thẩm phán: Ông Phan Thanh Tùng

Ông Trần Văn Mười

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Mạnh - Thẩm tra viên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Vũ Thanh Sơn - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm vụ án hành chính về “*Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*” giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện:

1. Bà Bùi Thị H, sinh năm 1943. Địa chỉ: Ấp NA, xã TNA, huyện HD, tỉnh Long An.

2. Bà Bùi Thị Thu V, sinh năm 1948. Địa chỉ: Số * đường ND, phường LM, thành phố XL, tỉnh An Giang.

3. Ông Bùi Văn Đ, sinh năm 1959. Địa chỉ: Ấp *, xã BMT, huyện HD, tỉnh Long An.

4. Ông Bùi Văn Đ1, sinh năm 1960. Địa chỉ: Số */* Quốc lộ *, Phường *, thành phố TA, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của các ông, bà Bùi Thị H, Bùi Thị Thu V và Bùi Văn Đ: Ông Bùi Văn Đ1.

2. Người bị kiện:

1. Ủy ban nhân dân huyện HD, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Thành P - Quyền Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện HD, tỉnh Long An.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Trương Văn Đ2 - Phó Trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện HD, tỉnh Long An.

2. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện HD, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Mai Trung H1 - Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện HD, tỉnh Long An.

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

3.1. Ông Lê Văn L, sinh năm 1932. Địa chỉ: Số * đường QL, khu phố DH, phường TH, thị xã TH, tỉnh NT.

3.2. Ông Lê Văn V1, sinh năm 1962. Địa chỉ: Số *, hẻm *, đường QL, Khu phố *, Phường *, thành phố NT, tỉnh NT.

3.3. Ông Lê Văn T, sinh năm 1966. Địa chỉ: Số * ấp LT, xã BT, thành phố NT, tỉnh NT.

3.4. Ông Lê Văn Đ3, sinh năm 1970. Địa chỉ: Số *, Tổ *, ấp PN, xã NB, huyện CM, tỉnh NT.

3.5. Ông Lê Văn T1, sinh năm 1974. Địa chỉ: Số * đường QL, phường TH, thị xã TH, tỉnh NT.

3.6. Bà Bùi Thị N, sinh năm 1970. Địa chỉ: Ấp VB, xã TP, huyện DG, tỉnh NT.

3.7. Ông Bùi Văn N1, sinh năm 1977. Địa chỉ: Ấp CL, xã GL, huyện HD, tỉnh Long An.

3.8. Bà Nguyễn Mỹ H2, sinh năm 1964. Địa chỉ: Ấp TL, xã GL, huyện HD, tỉnh Long An.

3.9. Ông Bùi Minh T2, sinh năm 1989. Địa chỉ: Ấp NA, xã TNA, huyện HD, tỉnh Long An.

3.10. Ông Bùi Minh T3, sinh năm 1992. Địa chỉ: Ấp NA, xã TNA, huyện HD, tỉnh Long An.

3.11. Bà Nguyễn Kim T4, sinh năm 1964. Địa chỉ: Ấp CH, xã TA, huyện CB, tỉnh NT.

3.12. Bà Bùi Thị Diễm T5, sinh năm 1973. Địa chỉ: Khu phố *, thị trấn DG, huyện DG, tỉnh NT.

3.13. Ông Bùi Văn H3, sinh năm 1979. Địa chỉ: Ấp MX, xã PT, huyện DG, tỉnh NT.

3.14. Bà Bùi Ngọc T6, sinh năm 1990. Địa chỉ: Ấp CH, xã TA, huyện CB, tỉnh NT.

3.15. Bà Bùi Minh C, sinh năm 2003. Địa chỉ: Ấp CH, xã TA, huyện CB, tỉnh NT.

3.16. Ông Đinh Văn H4, sinh năm 1977. Địa chỉ: Ấp HT, xã LM, huyện DH, tỉnh Kiên Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người khởi kiện là các ông, bà Bùi Thị H, Bùi Thị Thu V, Bùi Văn Đ và Bùi Văn Đ1 trình bày:

Diện tích đất 5059m² thuộc thửa số 61, tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại ấp NA, xã TNA, huyện HD, tỉnh Long An có nguồn gốc là của ông Bùi Văn K và bà Nguyễn Thị N2 sử dụng từ trước năm 1945. Ông K và bà N2 có 08 người con gồm: Bà Bùi Thị H, bà Bùi Thị Thu V, ông Bùi Văn Đ, ông Bùi Văn Đ1, bà Bùi Thị K1, ông Bùi Văn Đ4, ông Bùi Thanh L1 (Bùi Văn X), ông Bùi Văn Q. Năm 1967, do chiến tranh ác liệt xảy ra nên gia đình ông K và bà N2 đến sinh sống tại xã PT, huyện DG, tỉnh NT. Sau ngày 30/4/1975, ông K, bà N2 cùng các con trở về quản lý sử dụng thửa đất trên, ông K và bà N2 có chia cho 08 người con mỗi người quản lý, sử dụng một phần đất có giá trị như nhau, diện tích từ 450m²-500m² tùy vị trí. Ông K chết năm 1995, bà N2 chết năm 2009, các con cháu tự quản lý phần đất của mình đã được chia theo nội bộ gia đình. Việc ông Bùi Văn Đ4 và bà Nguyễn Kim T4 kê khai nguồn gốc đất do ông bà để lại cho ông Đ4 và bà T4 để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không có cơ sở vì không có giấy tờ, tài liệu chứng minh việc cho, tặng hoặc phân chia thừa kế. Sau đó, ông Đ4, bà T4 chuyển nhượng lại cho ông Đinh Văn H4 vào ngày 13/6/2017 và ông H4 được cập nhật biến động sang tên trên giấy chứng nhận là không đúng quy định pháp luật. Các ông, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy Quyết định số 2420/QĐ-UBND ngày 01/12/2016 của UBND huyện HD, tỉnh Long An về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền, sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Bùi Văn Đ4 và bà Nguyễn Kim T4. Đất có diện tích 5.059m² thuộc thửa số 61, tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại xã TNA, huyện HD, tỉnh Long An.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 155*** do UBND huyện HD, tỉnh Long An cấp cho ông Bùi Văn Đ4 vào ngày 01/12/2016; đất có diện tích 5059m² thuộc thửa số 61, tờ bản đồ 7 tọa lạc tại ấp NA, xã TNA, huyện HD, tỉnh Long An.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 15***4 do UBND huyện HD, tỉnh Long An cấp cho bà Nguyễn Kim T4 vào ngày 01/12/2016; đất có diện tích 5059m² thuộc thửa số 61, tờ bản đồ 7 tọa lạc tại ấp NA, xã TNA, huyện HD, tỉnh Long An.

- Hủy phần nội dung cập nhật biến động tại mục IV của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 155*** có diện tích 5059m² thuộc thửa số 61, tờ bản đồ 7 tọa lạc tại ấp NA, xã TNA, huyện HD, tỉnh Long An có nội dung “*chuyển nhượng cho ông Đinh Văn H4, Giấy chứng minh nhân dân số 3719839**, thường trú tại HT, LM, ĐH, Kiên Giang theo hồ sơ số 0620**.CN00792. Cùng sử dụng đất với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất CE 15***4*” do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện HD, tỉnh Long An xác lập cho ông Đinh Văn H4 vào năm 2017.

- Hủy phần nội dung cập nhật biến động tại mục IV của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 15***4 có diện tích 5059m² thuộc thửa số 61, tờ bản đồ 7 tọa lạc tại ấp NA, xã TNA, huyện HD, tỉnh Long An có nội dung “*chuyển nhượng cho ông Đinh Văn H4, Giấy chứng minh nhân dân số 3719839**, thường trú tại HT, LM, ĐH, Kiên Giang theo hồ sơ số 0620**.CN00792. Cùng sử dụng đất với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất CE 155****” do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện HD, tỉnh Long An xác lập cho ông Đinh Văn H4 vào năm 2017.

Người bị kiện là Ủy ban nhân dân huyện HD, tỉnh Long An trình bày:

Ngày 01/12/2016, UBND huyện HD ban hành Quyết định số 2420/QĐ-UBND về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Bùi Văn Đ4 và bà Nguyễn Kim T4 tại thửa đất số 61, tờ bản đồ số 7, diện tích 5059m² đất tọa lạc xã TNA và đồng thời cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Bùi Văn Đ4 và bà Nguyễn Kim T4 tại thửa đất nêu trên.

Ngày 13/6/2017, ông Bùi Văn Đ4 và bà Nguyễn Kim T4 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đinh Văn H4 thửa đất số 61, tờ bản đồ số 7, diện tích 5.059 m² đất tọa lạc xã TNA là được thực hiện theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Văn Đ4 và bà Nguyễn Kim T4 với ông Đinh Văn H4 được Phòng Công chứng số * tỉnh Long An công chứng cùng ngày.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 16/2024/HC-ST ngày 02/02/2024, Tòa án nhân dân tỉnh Long An quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các ông bà Bùi Thị H, Bùi Thị Thu V, Bùi Văn Đ và Bùi Văn Đ1

- Hủy Quyết định số 2420/QĐ-UBND ngày 01/12/2016 của UBND huyện HD, tỉnh Long An về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền, sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Bùi Văn Đ4 và bà Nguyễn Kim T4. Đất tọa lạc tại xã TNA.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 155*** do UBND huyện HD, tỉnh Long An cấp cho

ông Bùi Văn Đ4 vào ngày 01/12/2016 đối với thửa đất số 61, tờ bản đồ 7, diện tích 5059m², tọa lạc tại ấp NA, xã TNA, huyện HD, tỉnh Long An

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 15***4 do UBND huyện HD, tỉnh Long An cấp cho bà Nguyễn Kim T4 vào ngày 01/12/2016 đối với thửa số 61, tờ bản đồ 7, diện tích 5059m², tọa lạc tại ấp NA, xã TNA, huyện HD, tỉnh Long An.

- Hủy phần nội dung cập nhật biến động tại mục IV của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 155*** thuộc thửa đất số 61, tờ bản đồ số 7, diện tích 5059m², tọa lạc tại ấp NA, xã TNA, huyện HD, tỉnh Long An có nội dung “Chuyển nhượng cho ông Đinh Văn H4, Giấy chứng minh nhân dân số 3719839**, thường trú tại HT, LM, Hòn Đất, Kiên Giang theo hồ sơ số 0620**.CN00792. Cùng sử dụng đất với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất CE 15***4” do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện HD, tỉnh Long An xác lập cho ông Đinh Văn H4 vào năm 2017.

- Hủy phần nội dung cập nhật biến động tại mục IV của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 15***4 thuộc thửa đất số 61, tờ bản đồ số 7, diện tích 5059m², tọa lạc tại ấp NA, xã TNA, huyện HD, tỉnh Long An có nội dung “Chuyển nhượng cho ông Đinh Văn H4, Giấy chứng minh nhân dân số 3719839**, thường trú tại HT, LM, ĐH, Kiên Giang theo hồ sơ số 0620**.CN00792. Cùng sử dụng đất với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất CE 155***” do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện HD, tỉnh Long An xác lập cho ông Đinh Văn H4 vào năm 2017.

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

Bản án hành chính sơ thẩm nêu trên không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm nên có hiệu lực pháp luật.

Ngày 20/5/2024, Ngân hàng Thương mại cổ phần LK có đơn đề nghị xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án hành chính sơ thẩm nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 45/QĐ-VKS-HC ngày 11/4/2025, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định kháng nghị giám đốc thẩm đối với Bản án hành chính sơ thẩm số 16/2024/HC-ST ngày 02/02/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An; Đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm vụ án hành chính nêu trên theo hướng hủy Bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Long An để xét xử sơ thẩm lại theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng giám đốc thẩm chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Theo quy định tại Điều 1; Điều 3 Thông tư liên tịch số 15/2015/TTLT-BTNMT-BNV- BTC ngày 04/4/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Nội vụ và Bộ Tài chính hướng dẫn chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn, cơ cấu tổ chức và cơ chế hoạt động của Văn phòng đăng ký đất đai trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường; Điều 84; khoản 2 Điều 567 Bộ luật Dân sự thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai là đơn vị phụ thuộc Văn phòng đăng ký đất đai, thực hiện một phần chức năng của Văn phòng đăng ký đất đai trong phạm vi được ủy quyền. Văn phòng đăng ký đất đai chịu trách nhiệm trước việc thực hiện nhiệm vụ được giao của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai trong phạm vi được ủy quyền. Mặt khác, theo quy định tại khoản 9 Điều 3 Luật Tố tụng hành chính thì người bị kiện là cơ quan, tổ chức, cá nhân có quyết định hành chính, hành vi hành chính, quyết định kỷ luật buộc thôi việc, quyết định giải quyết khiếu nại về quyết định xử lý vụ việc cạnh tranh, danh sách cử tri bị khởi kiện. Đối chiếu với quy định của pháp luật nêu trên thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện HD, tỉnh Long An là đơn vị thực hiện nhiệm vụ theo sự ủy quyền của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Long An. Do đó, trường hợp đương sự khởi kiện Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thì Tòa án phải hướng dẫn đương sự sửa đổi đơn khởi kiện theo Điều 122 Luật Tố tụng hành chính, việc Tòa án nhân dân tỉnh Long An không hướng dẫn những người khởi kiện khởi kiện đối với Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Long An, mà thụ lý vụ án và xác định người bị kiện là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện HD, tỉnh Long An là không đúng quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Ngày 10/5/2021, ông Đàng Văn T7 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 43**14 đối với thửa đất số 61, tờ bản đồ số 7, diện tích 5059m² tọa lạc tại ấp NA, xã TNA, huyện HD, tỉnh Long An. Sau đó ngày 24/5/2021, ông Đàng Văn T7 và vợ là bà Lưu Thị T8 đã thế chấp diện tích đất nêu trên tại Ngân hàng Thương mại cổ phần LK - Chi nhánh Sài Gòn để bảo đảm cho khoản vay của Công ty cổ phần TF Việt Nam (Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0044/21/HĐTC-BĐS/1500-5901 được Văn phòng công chứng VN công chứng và Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Long An - Chi nhánh huyện HD chứng nhận việc thế chấp). Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân tỉnh Long An không xác minh, thu thập chứng cứ để xác định tình trạng pháp lý của thửa đất, cũng như không đưa Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An (hiện nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Long An), Ngân hàng Thương mại cổ phần LK, ông Đàng Văn T7 và bà Lưu

Thị T8 vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T7, bà T8 và Ngân hàng Thương mại cổ phần LK.

[2.2] Mặt khác, phần đất có diện tích 5059m² thuộc thửa đất số 61, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp NA, xã TNA, huyện HD, tỉnh Long An được UBND huyện HD cấp cho ông Bùi Văn Đ4, bà Nguyễn Kim T4 ngày 01/12/2016. Ngày 13/6/2017, ông Đ4 và bà T4 chuyển nhượng phần đất nêu trên cho ông Đinh Văn H4, hợp đồng được công chứng tại Phòng Công chứng số * tỉnh Long An và ông H4 đã được cập nhật sang tên trên các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 155*** và số CE 15***4. Ngày 23/4/2021, ông H4 chuyển nhượng phần đất trên cho ông Đàng Văn T7 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được Văn phòng Công chứng Nguyễn Lê Hiền công chứng cùng ngày; đến ngày 10/5/2021, ông Đàng Văn T7 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 43**14 đối với phần đất nêu trên.

[2.3] Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013, khoản 3 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, khi cấp Giấy chứng nhận số DC 43**14 cho ông T7 thì các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 155*** và số CE 15***4, cũng như phần cập nhật sang tên ông Đinh Văn H4 trên các Giấy chứng nhận này không còn giá trị pháp lý. Do đó, việc Tòa án nhân dân tỉnh Long An thụ lý vụ án ngày 24/5/2023 và giải quyết vụ án ngày 02/02/2024 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của những người khởi kiện khi các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 155*** và số CE 15***4 không còn giá trị pháp lý (đối tượng khởi kiện không còn) là không đúng quy định của pháp luật.

Do đó, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ để chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 271; khoản 3 Điều 272, Điều 274 và Điều 278 của Luật Tố tụng hành chính;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 45/QĐ-VKS-HC ngày 11/4/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy Bản án hành chính sơ thẩm số 16/2024/HC-ST ngày 02/02/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Long An để xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

3. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày Hội đồng xét xử giám đốc thẩm ra quyết định.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSNDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Long An (kèm Hồ sơ vụ án);
- VKSND tỉnh Long An;
- Cục THADS tỉnh Long An;
- Đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: P.LTHS, P.GĐKT1, HS, THS (NVM).

**TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Bùi Đức Xuân