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

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

Bản án số: 202/2026/HC-PT
Ngày: 13 - 3 - 2026
V/v Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai về yêu cầu 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 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Đạt

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Cúc

Bà Nguyễn Thị Thúy Hòa

- Thư ký phiên tòa*:* Ông Thân Văn Nhường - 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 Lê Tấn C - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 3 năm 2026, 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 hành chính thụ lý số 375/2025/TLPT-HC ngày 26 tháng 11 năm 2025, về "*Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai về yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*".

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 79/2025/HC-ST ngày 27 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 188/2026/QĐ-PT ngày 26 tháng 02 năm 2026, giữa các đương sự:

- Người khởi kiện:

1. Bà Huỳnh Thị M, sinh năm 1958; Địa chỉ: Khu phố F, phường H, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (nay là khu phố F, phường P, tỉnh Lâm Đồng).

2. Ông Huỳnh Văn T, sinh năm 1962; Địa chỉ: Khu phố B, phường H, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (nay là khu phố F, phường P, tỉnh Lâm Đồng).

Người đại diện theo uỷ quyền của người khởi kiện: Ông Nguyễn Trọng B, sinh năm 1984; Địa chỉ: Số G T, khu phố A, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (nay là khu phố A, phường P, tỉnh Lâm Đồng).

***- Người bị kiện*:** Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (đổi thành Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh B); Địa chỉ: Số A N, phường B, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

Cơ quan kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh B: Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh L; Địa chỉ: số C T, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Trần Anh T1 - Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đ1;

Địa chỉ: Số D T, phường P, tỉnh Lâm Đồng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lê Q, sinh năm 1958; Địa chỉ: Khu phố C, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (nay là khu phố C, phường P, tỉnh Lâm Đồng).

2. Ông Huỳnh Thanh H, sinh năm 1959; Địa chỉ: H T, Phường E, thành phố M, tỉnh Tiền Giang (nay là H T, phường Đ, tỉnh Đồng Tháp).

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Huỳnh Thanh H: Ông Trương Quang H1, sinh năm 1957; Địa chỉ: Khu phố A, phường H, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (nay là khu phố A, phường P, tỉnh Lâm Đồng).

3. Ông Huỳnh Công B1, sinh năm 1979;

4. Ông Huỳnh Trung Q1, sinh năm 1981;

Cùng địa chỉ: Khu phố B, phường H, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (nay là khu phố B, phường P, tỉnh Lâm Đồng).

Người đại diện theo uỷ quyền của ông B1 và ông Q1: Ông Nguyễn Trọng B, sinh năm 1984; Địa chỉ: khu phố A, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (nay là khu phố A, phường P, tỉnh Lâm Đồng).

- Người kháng cáo: Người khởi kiện bà Huỳnh Thị M.

(Tại phiên tòa phúc thẩm có mặt: ông Nguyễn Trọng B, ông Huỳnh Thanh H và ông Trương Quang H1; Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh L và ông Trần Anh T1 xin vắng mặt; Các đương sự khác vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng tại Tòa án, người khởi kiện và người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện cùng trình bày:

Năm 1948, ông Huỳnh Đ và bà Nguyễn Thị L (cha mẹ bà Huỳnh Thị M và ông Huỳnh Văn T) có khai hoang một khu đất diện tích khoảng 1.500 m^2, có vị trí hiện tại đối diện nhà trọ S thuộc khu phố B, phường H, thành phố P, tỉnh Bình Thuận. Khu đất này là được gia đình sử dụng để ở, trồng trọt và để chôn cất thân nhân trong gia đình, hiện tại vẫn còn khoảng 12 ngôi mộ trên thửa đất này và một số cây trồng như đào, táo. Gia đình vẫn thường xuyên thăm nom và chăm sóc các ngôi mộ cũng như quản lý phần đất này từ trước đến nay.

Lúc ông Huỳnh Đ và bà Nguyễn Thị L còn sống, có nhờ chính quyền địa phương xác nhận và cấp chứng nhận quyền sử dụng đất cho thửa đất này, thì được biết phần đất này nằm trong quy hoạch khu dân cư nên chưa thể cấp sổ được, vì thế gia đình vẫn tiếp tục quản lý sử dụng phần đất mà chưa có giấy chứng nhận.

Năm 2013, vì thấy có người tự ý xây dựng trên đất mồ mả của gia đình nên ông Huỳnh Công B1 có đến địa phương trình báo, địa phương có mời đến làm việc một lần nhưng chưa giải quyết được, khi mời lần thứ hai thì gia đình không được biết nên không xử lý được dứt điểm. Từ lúc đó, gia đình vẫn quản lý sử dụng phần đất này.

Năm 2020, ông Huỳnh Trung Q1 tiếp tục giải quyết tranh chấp nhưng chưa dứt điểm. Đến lần giải quyết tranh chấp gần đây nhất vào ngày 07/4/2023, gia đình mới biết thửa đất mồ mả mà gia đình quản lý sử dụng bao lâu nay đã được cấp sổ cho ông Huỳnh Công D và bà Lê Thị Á theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 460103 do UBND tỉnh B cấp ngày 14/6/2004; không những vậy, ông D và bà Á còn chuyển nhượng cho người khác, chia tách thửa đất này thành 02 thửa có Giấy chứng nhận số 829603 đứng tên bà Lê Q và số 829676 đứng tên ông Huỳnh Thanh H.

Nên bà Huỳnh Thị M và ông Huỳnh Văn T yêu cầu Toà án giải quyết: Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 829603 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Lê Q ngày 05/12/2022 và số 829676 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Huỳnh Thanh H ngày 05/12/2022.

Sở T ủy quyền cho Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ1 có ý kiến tại Văn bản số 2979/VPĐKĐĐ-ĐKCG ngày 23/11/2023 như sau:

Ngày 14/6/2004, UBND tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 7240, diện tích 1.225 m^2 đất ở, tại khu phố B, phường H, thành phố P cho ông Huỳnh Công D và bà Lê Thị Ánh .

Tại cuối T2 2, Mục II Giấy chứng nhận nêu trên thể hiện: *"phần nhà đất đã chuyển nhượng cho bà Lê Q diện tích đất 750m^2"*. Tuy nhiên, phần diện tích này chưa được tách ra để cấp giấy chứng nhận cho bà Lê Q, thể hiện tại Công văn số 2016/SXD-QLN&PTĐT ngày 10/7/2019 của Sở Xây dựng (nội dung cụ thể: *"...Sở Xây dựng nhận thấy việc chuyển nhượng căn nhà tại khu phố B, phường H, thành phố P của ông Huỳnh Công D và bà Lê Thị Á cho bà Lê Q có hợp đồng mua bán nhà,...các bên chưa thực hiện việc thay đổi chủ sở hữu từ ông Huỳnh Công D và bà Lê Thị Á sang bà Lê Q")*.

Ngày 26/3/2018, UBND thành phố P ban hành các thông báo thu hồi đất để xây dựng dự án Khu liên hợp hồ điều hoà, chỉnh trang đô thị và dịch vụ thương mại H3, P tại phường H, cụ thể:

- Thông báo số 3768/TB-UBND về việc thông báo thu hồi đất với hộ ông (bà) Lê Quyên .1 Theo đó, UBND thành phố P thu hồi 330,8m^2 đất BHK tại thửa đất số 1002, tờ bản đồ số 9 của bà Lê Quyên .1

- Thông báo số 3782/TB-UBND về việc thông báo thu hồi đất đối với hộ ông (bà) Huỳnh Thanh H. Theo đó, UBND thành phố P thu hồi 103,2m^2 đất ODT tại thửa đất số 1081, tờ bản đồ số 3 của ông Huỳnh Thanh H (ông Huỳnh Thanh H là con ruột của ông D và bà Á, đại diện sử dụng phần đất còn lại tại Giấy chứng nhận hồ sơ gốc số 7240).

Ngày 20/4/2020, Chi nhánh Văn phòng Đ1 ban hành mảnh chỉnh lý đối với thửa đất tại Giấy chứng nhận hồ sơ gốc số 7240, thể hiện diện tích còn lại của thửa đất nêu trên sau khi trừ đi phần diện tích thu hồi theo 02 Thông báo của UBND thành phố P là 985m^2 (1.225m^2 – 145m^2 – 95m^2), số thửa đất thay đổi thành thửa đất số 472, tờ bản đồ số 3, cụ thể:

- Tại Thông báo số 3768/TB-UBND thu hồi 330,8m^2 đất đứng tên bà Lê Q thì có 145m^2 đất nằm trong Giấy chứng nhận hồ sơ gốc số 7240 và 185,8m^2 nằm ngoài Giấy chứng nhận.

- Tại Thông báo số 3782/TB-UBND thu hồi 103,2m^2 đất đứng tên ông Huỳnh Thanh H thì có 95m^2 đất nằm trong Giấy chứng nhận hồ sơ gốc số 7240 và 8,2m^2 nằm ngoài Giấy chứng nhận.

Sau đó, thửa đất số 472, diện tích là 985m^2 được tách thành 02 thửa đất là thửa đất số 473, diện tích 414,4m^2 và thửa đất số 474, diện tích 570,6m^2 theo mảnh chỉnh lý ngày 21/4/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đ1.

Ngày 09/10/2020, Chi nhánh Văn phòng Đ1 tiếp nhận hồ sơ đăng ký nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Lê Q (nhận chuyển nhượng theo hợp đồng ngày 22/12/2003 đã được UBND phường H xác nhận, đã được UBND tỉnh xác nhận tại trang 2 giấy chứng nhận hồ sơ gốc số 7240, đến nay mới nộp hồ sơ) và hồ sơ đăng ký nhận thừa kế quyền sử dụng đất của ông Huỳnh Thanh H đối với thửa đất được cấp Giấy chứng nhận hồ sơ gốc số 7240.

Quá trình giải quyết hồ sơ, Chi nhánh Văn phòng Đ1 phối hợp UBND phường H, chủ sử dụng đất xác định tình trạng sử dụng, ranh giới thửa đất. Theo đó, UBND phường H xác nhận ranh giới thửa đất không thay đổi so với ranh giới tại thời điểm cấp giấy năm 2004; hiện nay các thửa đất không ai tranh chấp (thể hiện tại Công văn số 39/UBND ngày 22/01/2021 và Công văn số 285/UBND ngày 08/12/2020 của UBND phường H); các chủ sử dụng đất thống nhất không chứng nhận tài sản trên đất (thể hiện tại Biên bản làm việc ngày 29/9/2022).

Qua thẩm tra hồ sơ, căn cứ quy định tại khoản 5 Điều 98, Điều 188 Luật đất đai 2013; Điều 75, Điều 76, khoản 2 Điều 82, Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ; khoản 2 Điều 17 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT của Bộ T4. Ngày 05/12/2022, Văn phòng Đ1 ký cấp Giấy chứng nhận số DH 829603, thửa đất số 474, tờ bản đồ số 3, diện tích 570,6m^2 đất ở đô thị tại

khu phố B, phường H, thành phố P cho bà Lê Q và Giấy chứng nhận số DH 829676, thửa đất số 473, tờ bản đồ số 3, diện tích 414,4m^2 đất ở đô thị tại khu phố B, phường H, thành phố P cho ông Huỳnh Thanh H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Thanh H trình bày:

1. Về nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất ở, nhà ở của thửa đất tại vị trí tổ dân phố 2 (nay là Khu phố B), phường H, thành phố P, tỉnh Bình Thuận như sau:

Nguyên trước năm 1975, ông Huỳnh Công D và bà Lê Thị Á (cha mẹ của ông Huỳnh Thanh H) đã khai hoang thửa đất có diện tích trên 01 sào tại vị trí đường ra đầm rau thuộc ấp H, xã C, P để trồng trọt cùng với anh trai tên Huỳnh Đình Q2 (đã chết). Sau năm 1975, cha mẹ và anh trai ông H vẫn sử dụng liên tục diện tích thửa đất này để trồng rau, cây hoa màu và cất nhà ở trên thửa đất này.

Thực hiện chủ trương của ngành xây dựng tỉnh nhà về kê khai tình hình sử dụng đất và nhà ở đối với người sử dụng đất hợp pháp. Vào các ngày sau đây:

Ngày 10/7/1992, Sở X đã cấp cho cha mẹ ông G chứng nhận quyền sở hữu nhà số 4858/CNSH. Vị trí đất thuộc tổ dân phố B (nay là Khu phố B), phường H, thành phố P, diện tích sử dụng đất là 1225 m^{2,} mục đích sử dụng đất: Để ở; tứ cận thửa đất như sau: Phía Đông giáp đầm rau; phía Tây giáp với đường ra đầm rau (trước đây là hẻm S đường V, nay là hẻm S đường T); phía Nam giáp nhà ông T3; phía Bắc giáp nhà ông Huỳnh Văn H2.

Hiện trạng trên đất có căn nhà trệt, diện tích xây dựng 32m^2; có vị trí cách mép đường hẻm ra đầm rau 20m, diện tích đất còn lại xung quanh dùng để trồng trọt, tăng gia sản xuất.

Vào tháng 12/1992, do hoàn cảnh gia đình lúc bây giờ có 02 hộ khẩu nên xây dựng thêm một căn nhà trệt có diện tích xây dựng là 51,7m^2, vị trí xây dựng nằm trong thửa đất hiện hữu mà gia đình đang quản lý, sử dụng và cách mép đường H đường V là 3,2m.

Vào năm 1994 và năm 1996, bằng giấy ký tay cha mẹ ông Huỳnh Thanh H trong 02 lần đã chuyển nhượng một phần diện tích đất ở và căn nhà mới xây dựng thêm vào tháng 12/1992 cho bà Lê Q theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 4858/CNSH do Sở X cấp ngày 10/7/1992, cụ thể như sau: Lần 1: Vào ngày 08/5/1994 đã chuyển nhượng 750m^2 đất ở trong Giấy chứng nhận số 4858/CNSH cho bà Lê Q và ông Lê Đức Q3; Lần 2: Vào ngày 25/4/1996 đã chuyển nhượng 750m^2 đất ở trong Giấy chứng nhận số 4858/CNSH cho bà Lê Q và bà Lê Nguyện .2 Đồng thời, ông Huỳnh Công D và bà Lê Thị Á cũng đã giao toàn bộ giấy tờ: Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số D nêu trên cho bà Lê Q chịu trách nhiệm đi làm thủ tục tách thửa với diện tích đất ở được chuyển nhượng là 750m^2.

Đầu năm 2004, theo chủ trương của Nhà nước, ông D, bà Á và bà Q lập thủ tục hoán đổi, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở. Được sự tham mưu của Sở X. Vào ngày 14/6/2004, UBND tỉnh B đã cấp

đổi cho ông D, bà Á Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 460103, hồ sơ gốc số 7240 với diện tích đất ở là 1255m^2.

Ngày 02/12/2004, UBND tỉnh B đã ban hành Quyết định số 5019/QĐ-UBBT về việc giao đất cho Quỹ đầu tư Phát triển cơ sở hạ tầng B2 (thuộc Sở T5) để thực hiện dự án xây dựng cơ sở hạ tầng khu Dịch vụ - Công viên – Giải trí thành phố P (trên địa bàn khu phố A và khu phố B, phường H) có kèm Bảng kê danh sách các hộ đang sử dụng đất bị thu hồi trong khu vực (gồm 367 trường hợp các chủ sử dụng đất bị Nhà nước thu hồi đã được Quỹ Đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng tổ chức kiểm kê. Trong 367 các trường hợp các chủ sử dụng đất nêu trên hoàn toàn không có tên bà Huỳnh Thị M và ông Huỳnh Văn T nào đó, vì không có sử dụng đất trong khu vực: 54.343m^2 khoản 2 Điều 1 Quyết định số 5019/QĐ-UBBT).

Đến ngày 21/02/2020, UBND tỉnh B đã ban hành Quyết định số 413/QĐ-UBND về việc huỷ bỏ Quyết định số 5019/QĐ-UBBT ngày 02/12/2004 của UBND tỉnh B.

Sau khi được UBND tỉnh huỷ bỏ Quyết định số 5019/QĐ-UBBT ngày 02/12/2004 thì ông Huỳnh Thanh H và bà Lê Q đã cùng nhau lập thủ tục tách thửa tại Chi nhánh Văn phòng Đ1.

Đến ngày 05/12/2022, được sự uỷ quyền của gia tộc, ông H được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 829676, số vào sổ cấp GCN: CS 00025 với diện tích đất ở còn lại 414,4m^2 (sau khi đã trừ bớt ra phần diện tích đất ở mà cha mẹ ông H đã chuyển nhượng cho bà Lê Q và phần diện tích đất mà Nhà nước đã có Quyết định quy hoạch xây dựng dự án có vị trí nằm sát đầm rau phường H).

Vị trí đất ở còn lại được cấp giấy chứng nhận này có cạnh phía T dài 10,02m và giáp với mép đường bê tông hiện nay là hẻm S đường T, P.

2. Về ý kiến đối với nội dung vụ án:

Từ trước đến nay bà Huỳnh Thị M hay ông Huỳnh Văn T không có sử dụng đất tại vị trí này.

Trước đây, vào ngày 02/4/2013 bà Lê Thị Á đã có Đơn khiếu nại về việc có một số người ngang nhiên đến lấn chiếm đất ở và nhà ở của gia đình gửi UBND phường H đã được UBND phường thụ lý giải quyết đơn khiếu nại 02 lần tại Biên bản làm việc lần thứ nhất vào ngày 10/5/2013 và Biên bản làm việc lần thứ 2 vào ngày 21/6/2013, nhưng cả 02 lần làm việc ông Huỳnh Công B1 đều vắng mặt không lý do nên UBND phường H đã ra Thông báo số 14/TB-UBND ngày 24/6/2013 để thông báo đến cả hai bên được biết. Việc ông Huỳnh Công B1 đã vắng mặt 02 lần được UBND phường mời làm việc nhưng đều vắng mặt không có lý do đã chứng minh ông Huỳnh Công B1 đã trốn tránh khi được phường mời giải quyết vì đã ngang nhiên đến lấn chiếm đất ở, nhà ở của gia đình.

Tiếp theo đó, vào ngày 31/3/2023, ông Huỳnh Thanh H cũng đã có đơn khiếu nại về việc có một số người ngang nhiên đến rào và chiếm đất ở của gia đình ông gửi UBND phường H, được UBND phường H thụ lý giải quyết đơn khiếu nại này vào cuộc họp ngày 07/4/2023; đồng thời ra Thông báo số 40/TB-UBND ngày 11/4/2023 gửi cho 02 bên: Bên bị đơn là ông Huỳnh Trung Q1 và bên nguyên đơn là bà Lê Q và ông Huỳnh Thanh H được biết.

Trong Thông báo số 40/TB-UBND của UBND phường H đã có nêu: *"Ông Huỳnh Trung Q1 không có các giấy tờ thể hiện liên quan về đất đai đối với việc sử dụng đất hợp pháp của gia đình ông Q1,…"*. Đồng thời có ông Nguyễn Trọng B nêu *"...Hiện gia đình đang thu thập chứng cứ và hồ sơ khiếu nại hành chính để yêu cầu huỷ các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cơ quan Nhà nước cấp"*.

Do vậy, UBND phường H cũng gia hạn trong vòng 30 ngày kể từ ngày 11/4/2023 nếu ông Q1 không chứng minh được giấy tờ, nguồn gốc sử dụng đất thì yêu cầu ông Q1 tự tháo gỡ các vật liệu đã tác động trong năm 2022 và năm 2023, trả lại hiện trạng như cũ để gia đình ông H và bà Q được sử dụng quyền sở hữu mà cơ quan chức năng đã cấp quyền sử dụng đất. Nhưng ông Q1 và những người có liên quan của gia đình không chấp hành yêu cầu tự tháo dỡ và cung cấp các giấy tờ về nguồn gốc sử dụng đất hợp pháp cho UBND phường H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Q trình bày:

Vào năm 2004, bà Q mua một khu đất 858,5m^2 tại Khu phố B, phường H, thành phố P thuộc sở hữu của gia đình ông Huỳnh Công D và bà Lê Thị Ánh . Theo bà tìm hiểu, gia đình họ cư ngụ tại địa phương đã lâu bán đất cho bà có đầy đủ sổ đất do Nhà nước cấp. Nay ông bà đã qua đời nên giao cho con là ông Huỳnh Thanh H đứng tên sở hữu. Khi làm Giấy sang tên thì có lệnh quy hoạch vào tháng 01/2005 của UBND thành phố P. Năm 2018, có lệnh bỏ qua quy hoạch và bà đã được Sở T cấp Sổ sở hữu cho lô đất đã mua. Khi làm sổ lại đo đạc diện tích đất thực tế là 900m^2 và đã tách ra cho Công ty H4 330m^2 làm dự án nhưng dự án không thành.

Bà Lê Q còn lại diện tích của sổ mới là 570m^2, đất thổ cư do Sở T cấp ngày 05/12/2022. Tháng 3/2023, bà Q tiến hành xây vòng thành ranh giới thì phát hiện có mấy cái mả đổ từ bên đất của ông Huỳnh Thanh H lấn sang đất của bà Q khoảng 20m^2. Bà Lê Q không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 79/2025/HC-ST ngày 27 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng quyết định:

Căn cứ:

- Khoản 1, 2 Điều 3; khoản 1 Điều 30; khoản 3 Điều 32; điểm a khoản 2 Điều 116; điểm a khoản 2 Điều 193; Điều 157; Điều 158 và Điều 348 của Luật Tố tụng hành chính;

- Khoản 5 Điều 98, Điều 188 Luật đất đai 2013; Điều 75, Điều 76, Điều 79, khoản 2 Điều 82 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ; khoản 2 Điều 17 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT của Bộ T4

- Điều 12, Điều 14, Điều 15, khoản 1 Điều 32 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: Bác yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị M và ông Huỳnh Văn T về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 829603 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Lê Q ngày 05/12/2022 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 829676 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Huỳnh Thanh H ngày 05/12/2022.

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

Ngày 15/9/2025, bà Huỳnh Thị M, ông Huỳnh Văn T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người khởi kiện giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo, cụ thể đề nghị xem xét trong Biên bản thẩm định tại chỗ bà Q có nhận định trên đất có các đất nên yêu cầu giám định các ụ đất đó có phải là mồ mả hay không. Xem xét lại việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H, bà Q có đúng trình tự thủ tục hay không. Tòa án cấp sơ thẩm chưa tiến hành thẩm định hiện trạng khu đất. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của người khởi kiện, sửa bản án sơ thẩm.

Ông H1 trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người khởi kiện, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý, cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án: Nguồn gốc đất tranh chấp do ông D, bà Á sử dụng ổn định từ năm 1992 và đã chuyển nhượng cho ông H, bà Q sử dụng ổn định liên tục, không có tranh chấp từ đó cho đến nay. Bản án sơ thẩm xét xử là có căn cứ pháp luật. Tại phiên tòa hôm nay, người khởi kiện không xuất trình được chứng cứ mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên toà, kết quả tranh tụng tại phiên toà, ý kiến của Kiểm sát viên, các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Huỳnh Thị M, ông Huỳnh Văn T là trong thời hạn, nên được Hội đồng xét xử xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Về nội dung:

Xét người khởi kiện yêu cầu huỷ 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 829603 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 05/12/2022 cho bà Lê Q và số DH 829676 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 05/12/2022 cho ông Huỳnh Thanh H, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án xét thấy:

[2.1]. Về nguồn gốc đất tranh chấp: Đất tranh chấp có nguồn gốc của ông Huỳnh Công D và bà Lê Thị Á (là cha mẹ của ông Huỳnh Thanh H) đã được Sở X cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 4858/CNSH vào ngày 10/7/1992, vị trí đất thuộc tổ dân phố B (khu phố B), phường H, thành phố P, tỉnh Bình Thuận, diện tích xây dựng 32m^2, diện tích đất 1225m^2; có tứ cận thửa đất: Phía Đông giáp đầm rau; phía Tây giáp đường ra đầm; phía Nam giáp nhà ông T3; phía Bắc giáp nhà ông Huỳnh Văn H2 (có kèm theo họa đồ nhà đất).

[2.2]. Về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D, bà Á: Đến ngày 14/6/2004, UBND tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo hồ sơ gốc số 7240, diện tích xây dựng 46,92m^2, diện tích 1225m^2 đất ở, tại khu phố B, phường H, thành phố P, tỉnh Bình Thuận cho ông Huỳnh Công D và bà Lê Thị Ánh .

[2.3]. Về việc thu hồi đất: Ngày 26/3/2018, UBND thành phố P ban hành các thông báo thu hồi đất để xây dựng dự án Khu liên hợp hồ điều hoà, chỉnh trang đô thị và dịch vụ thương mại H3, P tại phường H. Thông báo số 3768/TB-UBND, UBND thành phố P thu hồi đất của hộ bà Q là 145m^2 nằm trong Giấy chứng nhận hồ sơ gốc số 7240. Thông báo số 3782/TB-UBND, UBND thành phố P thu hồi đất đối với hộ ông H là 95m^2 nằm trong Giấy chứng nhận hồ sơ gốc số 7240.

[2.4]. Về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H, bà Q: Ngày 20/4/2020, Chi nhánh Văn phòng Đ1 ban hành Mảnh chỉnh lý ngày 21/4/2020 đối với thửa đất tại Giấy chứng nhận hồ sơ gốc số 7240, thể hiện diện tích còn lại của thửa đất nêu trên sau khi trừ đi phần diện tích thu hồi theo 02 Thông báo trên là 985m^2 (1.225m^2 – 145m^2 – 95m^2), số thửa đất thay đổi thành thửa đất số 472, tờ bản đồ số 3. Sau đó, thửa đất số 472, diện tích 985m^2 được tách thành 02 thửa đất là thửa đất số 473, diện tích 414,4m^2 và thửa đất số 474, diện tích 570,6m^2.

Ngày 09/10/2020, Chi nhánh Văn phòng Đ1 tiếp nhận hồ sơ đăng ký nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Q (nhận chuyển nhượng theo hợp đồng ngày 22/12/2003 đã được UBND phường H xác nhận, đã được UBND tỉnh xác nhận tại trang 2 Giấy chứng nhận hồ sơ gốc số 7240, đến nay mới nộp hồ sơ) và hồ sơ đăng ký nhận thừa kế quyền sử dụng đất của ông Huỳnh Thanh H đối với thửa đất được cấp Giấy chứng nhận hồ sơ gốc số 7240.

Quá trình giải quyết hồ sơ, Chi nhánh Văn phòng Đ1 phối hợp UBND phường H, chủ sử dụng đất xác định tình trạng sử dụng, ranh giới thửa đất không thay đổi so với ranh giới tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận năm 2004; các thửa đất không ai tranh chấp (thể hiện tại Công văn số 39/UBND ngày 22/01/2021 và Công văn số 285/UBND ngày 08/12/2020 của UBND phường H).

[2.5]. Xét thấy, diện tích đất tranh chấp gia đình ông D và bà Á đã trực tiếp quản lý, sử dụng ổn định, liên tục, công khai từ năm 1992 được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà trong đó có thể hiện diện tích đất sử dụng là 1225m^2, năm 2004 thì được UBND tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất có diện tích 1225m^2. Sau đó, UBND thành phố P thu hồi một phần diện tích đất được cấp giấy chứng nhận, diện tích đất còn lại được cấp giấy chứng nhận cho ông H và bà Q. Như vậy, Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận số DH 829603 cho bà Lê Q và cấp Giấy chứng nhận số DH 829676 cho ông Huỳnh Thanh H là đúng quy định tại khoản 5 Điều 98 và Điều 188 Luật đất đai 2013; Điều 75, Điều 76, khoản 2 Điều 82 và Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ; khoản 2 Điều 17 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT của Bộ T4.

Người khởi kiện chỉ thể hiện có tên trên hồ sơ kĩ thuật thửa đất ngày 18/8/1997, thuộc thửa số 184, tờ bản đồ số 3, ở tổ G, khu phố B, phường H, diện tích 255,4m^2, đứng tên bà Nguyễn Thị L (mẹ của người khởi kiện). Theo Văn bản số 3884/CNVPĐKĐĐPT-KTĐC ngày 20/5/2025 của Chi nhánh văn phòng Đ1 xác định thửa 184, diện tích 255,4m^2 thì có 188m^2 nằm trong thửa đất số 474 cấp giấy chứng nhận cho bà Q. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án đại diện người khởi kiện và người khởi kiện cho rằng gia đình bà L và các con không canh tác, sử dụng đất, chỉ có mồ mả trên đất nhưng không chứng minh được quá trình quản lý, sử dụng đất; cho rằng trên đất tranh chấp có mồ mả của gia đình người khởi kiện nhưng cũng không cung cấp được giấy tờ chứng minh.

Ngoài ra, khi xảy ra tranh chấp thì tại Thông báo số 40 ngày 11/4/2023 của UBND phường H đã xác minh tất cả các hồ sơ giấy tờ thể hiện đất không có mồ mả; người khởi kiện còn cho rằng gia đình có nhận 6.000.000 đồng tiền bồi thường thu hồi đất nhưng trong bảng kê danh sách các trường hợp chủ sử dụng đất bị nhà nước thu hồi đất thì không có tên bà Nguyễn Thị L, chứng tỏ bà L không quản lý, sử dụng đất tại khu vực đất tranh chấp. Thêm nữa, người khởi kiện không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào khác để chứng minh diện tích đất cấp cho ông D và bà Á năm 1992, sau đó cấp cho bà Q và ông H vào năm 2022 là thuộc quyền sử dụng của người khởi kiện. Do đó, việc người khởi kiện

yêu cầu hủy giấy chứng nhận cấp cho bà Q và cấp cho ông H là không có căn cứ chấp nhận.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Huỳnh Thị M và ông Huỳnh Văn T.

[3]. Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa được chấp nhận.

[4]. Các quyết định khác của bản án hành chính sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5]. Về án phí hành chính phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Huỳnh Thị M, ông Huỳnh Văn T phải chịu theo quy định. Tuy nhiên đương sự được miễn án phí phúc thẩm do là người cao tuổi.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 241, Điều 242 Luật tố tụng hành chính;

Điều 32, Điều 33, Điều 34 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, giữ quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Huỳnh Thị M, ông Huỳnh Văn T.

2. Giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số số 79/2025/HC-ST ngày 27 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

3. Bác yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị M và ông Huỳnh Văn T về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 829603 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Lê Q ngày 05/12/2022 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 829676 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Huỳnh Thanh H ngày 05/12/2022.

4. Các quyết định khác của bản án hành chính sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

5. Về án phí hành chính phúc thẩm: bà Huỳnh Thị M, ông Huỳnh Văn T được miễn.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VCTVKSXXPT tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- Thi hành án tỉnh Lâm Đồng;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP (TVN).

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

Trần Văn Đạt