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: 128/2025/HC-PT
Ngày 04 tháng 9 năm 2025
V/v "*Khiếu kiện quyết định hành chính về 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: Bà Trần Thị Thúy Hồng

Các Thẩm phán: Ông Trần Văn Mười

Ông Nguyễn Đắc Minh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Tường Vi - Thư ký Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện công tố và xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Hà Văn Hiến - Kiểm sát viên.

Ngày 04 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 hành chính phúc thẩm thụ lý số: 346/2025/TLPT-HC ngày 13/5/2025 về việc "*Khiếu kiện quyết định hành chính về quản lý đất đai*". Do Bản án hành chính sơ thẩm số: 15/2025/HC-ST ngày 21/01/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 690/2025/QĐ-PT ngày 18 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện:

1.1. Ông Nguyên Văn Thiện T, sinh năm 1959; vắng mặt

1.2. Bà Nguyên Thị B, sinh năm 1961; vắng mặt

Cùng địa chỉ: C đường N, Phường H, Quận A, T1 phô Hồ Chí Minh (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền của ông T và bà B: Bà Trần Thị Thu H1, sinh năm 1959; Địa chỉ: H đường H, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện: Luật sư Vũ Thị T2, Văn phòng L thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H, có mặt.

2. Người bị kiện:

2.1. Ủy ban nhân dân huyện N (kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã N, Thành phố Hồ Chí Minh)

2.2. Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H: Ông Nguyễn Trọng K, có đơn xin vắng mặt và bà Nguyễn Thu T3, có mặt.

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

3.1. Ông Lê A, sinh năm 1978. Địa chỉ: Số C N, Phường E, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ mới: Số C N, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

3.2. Bà Mạc Huỳnh Dung H2, sinh năm 1979. Địa chỉ: Số B đường N, Phường E, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ mới: Số B đường N, phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê A và bà Mạc Huỳnh Dung H2 có: Nguyễn Thị Minh T4, sinh năm 2000; Địa chỉ: C N, phường G, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lê A và bà Mạc Huỳnh Dung H2 có: Luật sư Nguyễn Mỹ P, Công ty luật trách nhiệm hữu hạn Trần Văn S và Cộng sự thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H, có mặt.

3.3. Bà Ngô Thị S1, sinh năm 1929, chết năm 2015, không xác định được người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng.

4. Người kháng cáo: Bà Mạc Huỳnh Dung H2, ông Lê A - Là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, người khởi kiện ông Nguyễn Văn Thiện T5, bà Nguyễn Thị B1 và người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện trình bày:

Vào tháng 3 năm 2006, ông Nguyễn Văn Thiện T5 và bà Nguyễn Thị B1 chuyển nhượng thửa đất số: 508, tờ bản đồ số 39 của bà Ngô Thị S1 diện tích 2.125m^2, tại xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông T5, bà B1 được Ủy ban nhân dân huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 764818, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H01252 ngày 25/5/2006. Vợ chồng ông T5, bà B1 sử dụng liên tục từ đó đến nay và thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về đất đai.

Đến tháng 3 năm 2021, do có người hỏi mua thửa đất của ông T5, bà B1, nên ông T5 đến Ủy ban nhân dân huyện N để xem thông tin quy hoạch tại thửa đất của ông thì ông T5 phát hiện vào ngày 21/12/2006 Ủy ban nhân dân huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 566971, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H01550 cho bà Ngô Thị S1 thửa đất số 515, tờ bản đồ số 39 (chiết từ thửa 100), diện tích 1.178m^2, địa chỉ thửa đất tại xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh chồng lên phần đất của ông Nguyễn Văn Thiện T5 và bà Nguyễn Thị Bùi . Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 09/02/2007, bà Ngô Thị S1 chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 515, tờ bản đồ sô 39, diện tích thửa đất: 1.178m^2 trên cho vợ chồng ông Lê A và bà Mạc Huỳnh Dung H2. Vợ

chồng ông Lê A, bà H2 được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng dất huyện N đăng ký cập nhật trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên làm thiệt hại đến quyền, lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông T5, bà B1.

Nay ông T5, bà B1 khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AGS66971, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H01550 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 21/12/2006 cho bà Ngô Thị S1 (theo Quyết định số 860 ngày 21/12/2006 của Ủy ban nhân dân huyện N) và phần đăng ký biến động cập nhật cho ông Lê A và bà Mạc Huỳnh Dung H2 do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện N cập nhật ngày 19/6/2007.

- Tại Văn bản số: 1112/UBND-TNMT ngày 29/5/2023 Ủy ban nhân dân huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến:

Về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/6/2006 Ủy ban nhân dân huyện N cấp Giấy chứng nhận số H01252 cho vợ chồng ông T5, bà B1 do chuyển nhượng của bà Ngô Thị S1 vào năm 2006 với diện tích là 2.125m^2 thuộc thửa 508 tờ bản đồ số 39 (thửa cũ 992) xã P, huyện N.

Ngày 21/12/2006, Ủy ban nhân dân huyện N cấp Giấy chứng nhận số H01550 cho bà Ngô Thị S1 với diện tích là 1.178m^2, đến ngày 09/02/2007 bà S1 chuyển nhượng cho ông Lê A và bà Mạc Huỳnh Dung H2 toàn bộ diện tích 1.178m^2 thuộc thửa 515 tờ bản đồ số 39 xã P, huyện N (ông A và bà Dung H2 đã được cập nhật biên động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên vào ngày 19/6/2007).

Ủy ban nhân dân huyện N nhận thấy Giấy chứng nhận H01252 cấp cho vợ chồng ông T5, bà B1 với diện tích là 2.125m^2 thuộc thửa 508 tờ bản đồ số 39 xã P, huyện N có ranh đất trùng với Giấy chứng nhận số H01550 (cập nhật biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên vào ngày 19/6/2007 cho ông Lê A và bà Mạc Huynh Dung H3).

Do vậy, Ủy ban nhân dân huyện N đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố giải quyết theo đơn khởi kiện của ông Nguyễn Văn Thiện T5 và bà Nguyễn Thị Bùi .

- Tại văn bản ngày 30/3/2023 Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện N:

Không có ý kiến và cung cấp bản sao lục hai bộ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, biến động liên quan đến thửa đất 515 tờ bản đồ số 39, xã P.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Lê A và bà Mạc Huỳnh Dung H2 trình bày:

Đầu năm 2007, vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng thửa đất do bà Ngô Thị S1 là người đang đứng tên sử dụng trên Giấy chứng nhận số H01550 diện tích 1.178m^2, thửa đất số 515, tờ bản đồ số 39 (chiết từ thửa 100), địa chỉ thửa đất xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vợ chồng ông bà và bà Ngô Thị S1 đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ nộp thuế liên quan đến việc chuyển nhượng diện tích 1.178m^2 đất thuộc thửa 515 tờ bản đồ số 39 theo Hợp đồng chuyển nhượng số: 91/Q1/TP/CC-SCT/HDCN do Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã P chứng thực ngày 09/02/2007. Sau đó, ngày 19/6/2007 đã

được cập nhật biến động trên Giấy chứng nhận số H01550 và sử dụng ổn định đến nay.

Tuy nhiên, đến tháng 09 năm 2020, vợ chồng ông bà làm thủ tục tặng cho tài sản này, cụ thể chồng là Lê Anh T6 cho vợ là Mạc Huỳnh Dung H2 được một mình toàn quyền sử dụng thửa đất này. Văn phòng đăng ký đất đai huyện N yêu cầu thực hiện đo vẽ lại thửa đất và nộp bản vẽ theo quy định hiện hành. Trong lúc thực hiện việc đo vẽ phát hiện thửa đất của ông bà đã trùng ranh với thửa đất 508, tờ bản đồ số 39 do ông Nguyễn Văn Thiện T5 và bà Nguyên Thị B đang sử dụng. Đồng thời, trong thời gian này ông T5, bà B có liên hệ với ông bà và thông báo về việc trùng ranh của 2 thửa đất.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị S1 (đã chết) theo kết quả xác minh của Ủy ban nhân dân xã P thì không xác định được những người thừa kế theo qui định của pháp luật.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số: 15/2025/HC-ST ngày 21/01/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ Điều 3, khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32, điểm a khoản 2 Điều 116, điểm b khoản 1 Điều 143, khoản 1 Điều 158, điểm b khoản 2 Điều 193, Điều 206 Luật Tố tụng hành chính năm 2015; khoản 2 Điều 52 Luật Đất đai năm 2003; 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 ông Nguyễn Văn Thiện T5 và bà Nguyễn Thị B1 về hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG566971, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H01550 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 21/12/2006 cho bà Ngô Thị S1 (theo Quyết định số 860 ngày 21/12/2006 của Ủy ban nhân dân huyện N) và phần đăng ký biến động cập nhật cho ông Lê A và bà Mạc Huỳnh Dung H2 do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện N cập nhật ngày 19/6/2007.

Buộc Ủy ban nhân dân huyện N, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện N thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí hành chính sơ thẩm và quyền kháng cáo, kháng nghị theo quy định của pháp luật.

Ngày 23/01/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê A và bà Mạc Huỳnh Dung H2 kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê A và bà Mạc Huỳnh Dung H2 giữ nguyên kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết hủy bản án sơ thẩm do Tòa án cấp sơ thẩm không đưa người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà S1 tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và khi hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không xem xét giải quyết hậu quả là giải quyết chưa triệt để vụ án.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích cho ông Lê A và bà Mạc Huỳnh Dung H2 có ý kiến: Đề nghị hủy bản án sơ thẩm do Tòa án cấp sơ thẩm không đưa người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà S1 tham gia tố tụng theo quy định tại khoản 1 Điều 241 Luật tố tụng hành chính là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Ngoài ra khi hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không xem xét giải quyết hậu quả là giải quyết chưa triệt để vụ án.

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện ông Nguyễn Văn Thiện T5 và bà Nguyễn Thị B1 và luật sư bảo vệ quyền lợi hợp pháp của người khởi kiện đề nghị bác kháng cáo của ông Lê A và bà Mạc Huỳnh Dung H2, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Luật Tố tụng hành chính. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê A và bà Mạc Huỳnh Dung H2 kháng cáo trong hạn luật định nên đủ điều kiện xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung kháng cáo: Xét thấy bản án hành chính sơ thẩm xem xét giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Thiện T5 có căn cứ. Do đó, đề nghị căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật Tố tụng hành chính, bác kháng cáo của ông Lê A, bà Mạc Huỳnh Dung H2 và 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, 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 ông Lê A và bà Mạc Huỳnh Dung H2 làm trong thời hạn luật định, hợp lệ, đủ điều kiện để xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Người bị kiện đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt. Nên Tòa án tiến hành xét xử phúc thẩm vắng mặt người bị kiện theo quy định tại Điều 225 Luật tố tụng hành chính năm 2015.

[2] Vào tháng 3 năm 2021 ông T5, bà B1 biết được Ủy ban nhân dân huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Ngô Thị Sáu T7 với phần đất của ông T5 và bà B1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, ngày 23/11/2021 ông T5 và bà Bùi khởi K1 yêu cầu Tòa án giải quyết hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AGS66971, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H01550 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 21/12/2006 cho bà Ngô Thị S1 (theo Quyết định số 860 ngày 21/12/2006 của Ủy ban nhân dân huyện N) và phần đăng ký biến động cập nhật cho ông Lê A và bà Mạc Huỳnh Dung H2 do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện N cập nhật ngày 19/6/2007.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định đối tượng khởi kiện và thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền, còn trong thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 3, Điều 30, Điều 32, Điều 116 Luật Tố tụng hành chính năm 2015.

[3] Về căn cứ ban hành quyết định hành chính:

[3.1] Ông T5, bà Bùi K2 vào tháng 3 năm 2006, ông Nguyễn Văn Thiện T5 và bà Nguyễn Thị Bùi N chuyển nhượng thửa đất số: 508, tờ bản đồ số 39 của bà Ngô Thị S1 có diện tích 2.125m^2, tại xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh, được Ủy ban nhân dân huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 764818, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H01252 ngày 25/5/2006. Vợ chồng ông T5, bà B1 trực tiếp quản lý sử dụng liên tục từ đó đến nay và thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về đất đai. Tuy nhiên đến tháng 3 năm 2021 do có người hỏi mua thửa đất của ông T5, bà B1, nên ông T5 đến Ủy ban nhân dân huyện N để xem thông tin quy hoạch tại thửa đất thì phát hiện Ủy ban nhân dân huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 566971, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H01550 ngày 21/12/2006 cho bà Ngô Thị S1 thửa đất số 515, tờ bản đồ số 39 (chiết từ thửa 100), diện tích 1.178m^2, chồng lên phần đất của ông Nguyễn Văn Thiện T5 và bà Nguyễn Thị B1 và bà S1 chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 515, tờ bản đồ số 39, diện tích 1.178m^2 cho vợ chồng ông Lê A và bà Mạc Huỳnh Dung H2 ngày 09/02/2007, được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện N đăng ký cập nhật trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 19/6/2007.

Người bị kiện Ủy ban nhân dân huyện N có ý kiến: Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 566971, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H01550 ngày 21/12/2006 cho bà Ngô Thị S1 diện tích 1.178m^2 thuộc thửa 515 tờ bản đồ số 39 xã P, huyện N ngày 21/12/2006 (cập nhật biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên vào ngày 19/6/2007 cho ông Lê A và bà Mạc Huynh Dung H3) có phần diện tích trùng với diện tích đất đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 764818, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H01252 ngày 25/5/2006 cho vợ chồng ông T5, bà B1 thuộc thửa 508 tờ bản đồ số 39 xã P, huyện N. Do vậy, Ủy ban nhân dân huyện N đề nghị Tòa án giải quyết theo đơn khởi kiện của ông Nguyễn Văn Thiện T5 và bà Nguyễn Thị Bùi .

Phía người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê A và bà Mạc Huỳnh Dung H2 cho rằng: Vào năm 2007 vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng thửa đất do bà Ngô Thị S1 - là người đang đứng tên sử dụng trên Giây chứng nhận số H01550 diện tích 1.178m^2, thửa đất số 515, tờ bản đồ số 39 (chiết từ thửa 100), địa chỉ thửa đất xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh. Vợ chồng bà H2 đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ nộp thuế liên quan đến việc chuyển nhượng diện tích 1.178m^2 đất thuộc thửa 515 tờ bản đồ số 39 theo Hợp đồng chuyển nhượng số: 91/Q1/TP/CC-SCT/HDCN do Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã P chứng thực ngày 09/02/2007. Sau đó, ngày 19/6/2007 đã được cập nhật biến động trên Giấy chứng nhận số H01550 và sử dụng ổn định đến nay. Tuy nhiên, đến tháng 09 năm 2020, vợ chồng ông bà làm thủ tục tặng cho tài sản này, cụ thể chồng là Lê Anh T6 cho vợ là Mạc Huỳnh Dung H2 được một mình toàn quyền sử dụng thửa đất này. Văn phòng đăng ký đất đai huyện N yêu cầu thực hiện đo vẽ lại thửa đất và nộp bản vẽ theo quy định hiện hành. Trong lúc thực hiện việc đo vẽ phát hiện thửa đất của ông bà đã trùng với thửa đất 508, tờ bản đồ số 39 do ông Nguyễn Văn Thiện T5 và bà Nguyễn Thị B1

đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời, trong thời gian này ông T5 bà B1 có liên hệ với ông bà và thông báo về việc trùng ranh của 2 thửa đất.

[3.2] Xét diện tích 2.125m^2 thuộc thửa 508 tờ bản đồ số 39 diện tích 2.125m^2 có nguồn gốc được tách từ thửa 992 tờ bản đồ số 2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 222 QSDĐ ngày 28/01/1994 do ông Nguyễn Văn T8 là ba bà S1 đứng tên, sau đó cho lại bà S1 diện tích trọn thửa đất số 992, diện tích 4.245m^2 nhưng bà S1 chỉ được công nhận quyền sử dụng đất với diện tích 3.125m^2 (còn lại 1.120m^2 đất còn lại của thửa 992 chưa được công nhận). Năm 2006, bà S1 đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông T5 2.125m^2 đất hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng và có biên bản đo đạc xác định vị trí đất chuyển nhượng. Sau đó, ông T5 và bà Bùi kê K2 đăng ký và được Ủy ban nhân dân huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H01252 diện tích 2.125m^2 thuộc thửa 508 tờ bản đồ số 39 là đúng quy định của pháp luật về đất đai.

Đối với diện tích 1.178m^2 thuộc thửa 515 tờ bản đồ số 39 (thửa cũ là 992, theo TL 05 là thửa 100, và một phần thuộc thửa 991 có diện tích 74m^2) bà S1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/12/2006, đến năm 2007 bà S1 chuyển nhượng cho ông Lê A, bà Mạc Huỳnh Dung H2 toàn bộ diện tích 1.178m^2 được cập nhật biến động tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tuy nhiên, Ủy ban nhân dân huyện N xác nhận việc cấp Giấy chứng nhận số H01550 cho bà S1 không đúng vị trí, nhưng do bà S1 đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Lê A và bà Dung H2 và Văn phòng đăng ký đất đai huyện N đã cập nhật biến động tại trang 4 Giấy chứng nhận nên Ủy ban nhân dân huyện N không thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp cho bà S1 được, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Theo bản đồ hiện trạng vị trí đất do Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện N lập ngày 27/4/2006 (bút lục 154) xác định phần đất của ông T5 và bà B1 chuyển nhượng của bà S1 diện tích 2.125m^2 đất thuộc thửa 992-1 (theo TL 02/CT-UB) và thuộc thửa 100-1 (theo TL đo năm 2003). Vị trí diện tích 2.125m^2 đất của ông T5 giáp thửa 991 nay là 100-1 theo tài liệu năm 2003.

Tại biên bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh do Trung tâm Đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 06/5/2024 (bút lục 173) đã xác định: Phần đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01251 cho ông T5, bà B1 ngày 25/6/2006 có diện tích diện tích 2.125m^2 đất trong đó có diện tích 1.079,3m^2 (là phần diện tích chồng ranh) được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01550 cấp cho Sáu ngày 21/12/2006. Theo tài liệu chỉnh lý năm 1994 thì diện tích 2.125m^2 đất thuộc thửa 992-1 và theo tài liệu năm 2004 thì thuộc thửa 100-1.

Như vậy có căn cứ xác định UBND huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất cho bà S1 diện tích 1.178m^2 thuộc thửa 515 tờ bản đồ số 39 (được chiết từ thửa 100, thửa cũ số 992) ngày 21/12/2006 là không đúng vị trí và đã cấp chồng lên phần đất của ông T5, bà B1 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/6/2006.

Do đó, Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Thiện T5 và bà Nguyễn Thị B1, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG566971, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H01550 (theo Quyết định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 860 ngày 21/12/2006) và phần đăng ký biến động cập nhật cho ông Lê A và bà Mạc Huỳnh Dung H2 do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện N cập nhật ngày 19/6/2007 là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[4] Trong quá trình thu thập chứng cứ, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định bà Ngô Thị S1 là người liên quan nhưng đã chết năm 2015 và Tại Văn bản ngày 26/11/2024 UBND xã P (bút lục A) đã xác định theo sổ bộ đăng ký hộ tịch lưu giữ tại UBND xã không có thông tin về việc đăng ký khai sinh của công dân Ngô Thị S1 và không có thông tin việc đăng ký kết hôn và khai sinh cho con của công dân Ngô Thị S1. Do đó, Tòa án sơ thẩm không xác định được những người thừa kế của bà S1 để tham gia tố tụng. Hơn nữa việc giải quyết vụ án vắng mặt những người thừa kế của bà S1 không làm thay đổi bản chất của vụ án. Do đó, xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê A và bà Mạc Huỳnh Dung H2 yêu cầu hủy bản án sơ thẩm do Tòa án sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng không đưa người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà S1 tham gia tố tụng giải quyết vụ án là chưa có căn cứ để chấp nhận.

Xét ý kiến của người bảo vệ quyền lợi hợp pháp của ông Lê A và bà Dung H2 là chưa phù hợp với nhận định trên.

Xét ý kiến của người bảo vệ quyền lợi hợp pháp của người khởi kiện là có căn cứ nên được chấp nhận.

Do đó, không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê A và bà Mạc Huỳnh Dung H2, giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm theo Quan điểm của đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ.

[5] Về án phí phúc thẩm: Ông Lê A và bà Mạc Huỳnh Dung H2 phải chịu án phí hành chính phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 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, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

[6] Quyết định khác của bản án sơ thẩm về án phí hành chính sơ thẩm; về hoàn trả tiền nộp tạm ứng án phí sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 241 của Luật Tố tụng hành chính; khoản 1 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, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

- Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê A và bà Mạc Huỳnh Dung H2.

2. Giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số: 15/2025/HC-ST ngày 21/01/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ Điều 3, khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32, điểm a khoản 2 Điều 116, điểm b khoản 1 Điều 143, khoản 1 Điều 158, điểm b khoản 2 Điều 193, Điều 206 của Luật Tố tụng hành chính năm 2015; khoản 2 Điều 52 Luật Đất đai năm 2003; 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;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Thiện T5 và bà Nguyễn Thị B1:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG566971, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H01550 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 21/12/2006 cho bà Ngô Thị S1 (theo Quyết định số 860 ngày 21/12/2006 của Ủy ban nhân dân huyện N) và phần đăng ký biến động cập nhật cho ông Lê A và bà Mạc Huỳnh Dung H2 do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện N cập nhật ngày 19/6/2007.

- Buộc Ủy ban nhân dân huyện N, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện N thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định của pháp luật.

3. Về án phí phúc thẩm: Ông Lê A, bà Mạc Huỳnh Dung H2 phải nộp 600.000 đồng (sáu trăm ngàn đồng) án phí hành chính phúc thẩm. Được trừ vào số tiền nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0069944 ngày 18/02/2025 và biên lai thu số 0069967 ngày 20/02/2025 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Thi hành án dân sự Thành phố H). Đương sự đã nộp đủ.

4. Quyết định khác của bản án sơ thẩm về án phí hành chính sơ thẩm; về hoàn trả tiền nộp tạm ứng án phí sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)