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: 332/2026/HC-PT
Ngày: 07 - 4 - 2026
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

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 Hòa Hiệp

Các Thẩm phán: Ông Đặng Văn Ý

Ông Phạm Văn Công

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Tiếu Phương Quyền - 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 Trần Đăng Ry - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 4 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: 519/2025/TLPT-HC ngày 23 tháng 12 năm 2025 về việc "Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai".

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 29/2025/HC-ST ngày 22 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 318/2026/QĐ-PT ngày 25 tháng 02 năm 2026 giữa các đương sự:

- *Người khởi kiện:* Bà Dương Thị Kim T, sinh năm 1973;

Địa chỉ: Số G, đường T, tổ C, khóm C, phường C, tỉnh Đồng Tháp.

Địa chỉ liên hệ: Số B, đường số A, khóm B, phường B, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Dương Thị Kim T: Ông Đặng Văn K, sinh năm 1978; (theo Văn bản ủy quyền ngày 11/7/2023).

Địa chỉ: Số B, đường số A, khóm B, phường B, tỉnh An Giang.

- *Người bị kiện:* Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ; (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Sở Nông ngiệp và Môi trường tỉnh Đ: Ông Trần Thanh V, Phó Trưởng Phòng Thẩm tra và Xác minh đơn, Văn phòng đăng ký đất đai trực thuộc Sở Nông ngiệp và Môi trường tỉnh Đ.

Địa chỉ: Số H, đường N, phường M, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1966;

Địa chỉ: Đường L, tổ C, khóm C, phường C, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người kháng cáo:* Người khởi kiện bà Dương Thị Kim T.

(Tất cả những người tham gia tố tụng đều vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

- Theo Đơn khởi kiện ngày 04/7/2023 của người khởi kiện bà Dương Thị Kim T và ông Đặng Văn K đại diện theo ủy quyền của bà T trình bày:

Nguồn gốc đất là của cha mẹ bà là ông Dương Văn C và bà Trần Thị N đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2011, cha mẹ bà tặng cho lại bà và được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 697039; diện tích 421m^2 thửa 151, tờ bản đồ số 17 cấp ngày 31/3/2011. Từ ngày bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nay, bà là người trực tiếp quản lý và sử dụng nhà đất và thế chấp tài sản trên tại Ngân hàng TMCP C2 đến nay. Tháng 12 năm 2022, bà có sửa chữa lại nhà và làm lại hàng rào thì ông Nguyễn Văn T1 làm đơn ra Ủy ban nhân dân Phường A tranh chấp, tại đây bà phát hiện ông T1 đã tự ý kê khai lấn sang phần đất của bà và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 223650, thửa 39, tờ bản đồ số 17, diện tích 254,0m^2 cấp ngày 22/9/2021 và giấy chứng nhận số CP 841914, thửa số 20, tờ bản đồ số 17, diện tích 1.823,3m^2, cấp ngày 04/01/2019 bao trùm lên phần đất của bà đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2011 khoảng 145m^2. Do quyền và lợi ích hợp pháp của bà bị xâm phạm.

Nay, bà yêu Tòa án giải quyết: Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 841914, thửa số 20, tờ bản đồ số 17, diện tích 1.823,3m^2, cấp ngày 04/01/2019 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 223650, thửa 39, tờ bản đồ số 17, diện tích 254.0m^2, cấp ngày 22/9/2021 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho ông Nguyễn Văn T1.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông K trình bày: Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 841914, thửa số 20, tờ bản đồ số 17, diện tích 1.823,3m^2, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho hộ ông Nguyễn Văn T1 ngày 04/01/2019 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 223650, thửa 39, tờ bản đồ số 17, diện tích 254,0m^2, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho ông Nguyễn Văn T1 ngày 22/9/2021. Lý do: Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho ông Nguyễn Văn T1 chồng lấn qua đất của bà T, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng quy định pháp luật.

- Theo Văn bản ý kiến số 738/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 23/02/2024 của người bị kiện Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ trình bày:

Qua rà soát hồ sơ, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ có ý kiến như sau:

1. Đối với Giấy chứng nhận đã cấp tại thửa đất số 39, TBĐ số 17:

Ngày 27 tháng 7 năm 2018, ông Nguyễn Thanh L được Sở T ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 39, tờ bản đồ số 17, diện tích 254,0m^2, mục đích sử dụng: Đất ở 200,0m^2; Đất trồng cây lâu năm 54,0m^2, tọa lạc Phường A, thành phố C (do nhận chuyển nhượng).

Ngày 30 tháng 8 năm 2021, ông Nguyễn Thanh L cùng vợ là bà Lê Thị Hồng T2 xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T1 tại thửa đất nêu trên được Văn phòng C3 chứng nhận, số công chứng: 3916/SCC, quyển số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐ,GD và được Sở T ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T1 ngày 22/9/2021.

Việc Sở T ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 39, tờ bản đồ số 17, diện tích 254,0m^2, mục đích sử dụng: Đất ở 200,0m^2; Đất trồng cây lâu năm 54,0m^2, tọa lạc tại Phường A, thành phố C cho ông Nguyễn Văn T1 do nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Thanh L cùng vợ là bà Lê Thị Hồng T2 trên cơ sở Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Văn phòng C3 chứng nhận là phù hợp theo quy định tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013 và Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai.

Ngày 23/10/1998, hộ ông Nguyễn Văn T1 được Ủy ban nhân dân tỉnh Đ ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 9, tờ bản đồ số 7, diện tích 2.572,0m^2, mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại Phường A, thị xã C (nay là thành phố C).

2. Đối với Giấy chứng nhận đã cấp tại thửa đất số 20, TBĐ số 17:

Ngày 10/7/2018, hộ ông Nguyễn Văn T1 thực hiện hồ sơ cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất nêu trên (từ bản đồ 299 sang bản đồ địa chính chính quy) thành thửa đất số 20, tờ bản đồ số 17, diện tích 1.823,3m^2, mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại Phường A, thành phố C và được Sở T ký cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 04/01/2019.

Việc Sở T ký cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ ông Nguyễn Văn T1 dựa trên cơ sở Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Đ cấp cho hộ ông Nguyễn Văn T1 là phù hợp theo quy định tại Khoản 5 Điều 98 Luật đất đai năm 2013 và Điều 76 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai.

Do đó, Sở T đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp trên cơ sở xác minh thông tin tài liệu, chứng cứ đã được cung cấp xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn T1 trình bày:

Vừa qua, ông T1 có nhận được Thông báo về việc thụ lý vụ án số 05/2024/TLST-HC ngày 01/02/2024 của TAND tỉnh Đồng Tháp. Theo đó, ông T1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án hành chính "Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai" giữa người khởi kiện là bà Dương Thị Kim T với người bị kiện là Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ. Vụ kiện đang được Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp thụ lý giải quyết sơ thẩm theo quy định.

Theo nội dung đơn khởi kiện bà T yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CP841914, thửa số 20, tờ bản đồ số 17, diện tích 1.823,3m^2 cấp ngày 04/01/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho hộ ông Nguyễn Văn T1 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 223650, thuộc thửa 39, tờ bản đồ số 17, diện tích 254,0m^2 cấp ngày 22/9/2021 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho ông Nguyễn Văn T1. Lý do bà T yêu cầu hủy giấy là bà T cho rằng ông T1 đã tự ý kê khai lấn sang phần đất của bà T và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1 bao trùm lên phần đất của bà.

Bà T trình bày nguồn gốc đất là do cha mẹ của bà (ông Dương Văn C và bà Trần Thị N) tặng cho bà T. Bà T đã được UBND thành phố C cấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số BC 697039, diện tích 421m^2, thửa 151, tờ bản đồ số 17, cấp ngày 31/3/2011.

Ông T1 không đồng ý cũng như không thống nhất với toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện của bà T. Vì lý do sau:

Nguyên phần đất diện tích 1.823,3m^2 (Đất trồng cây lâu năm), thuộc thửa 20, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp có nguồn gốc là của cha mẹ ông T1 để lại cho ông T1 quản lý, sử dụng từ trước năm 1975 cho đến nay. Ngày 04/01/2019, ông T1 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, phần đất diện tích 1.823,3m^2, thuộc thửa 20, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp, số vào sổ cấp GCN: CS01888 (số bìa: CP841914)

Đối với phần đất diện tích 254,0m^2 (Trong đó: đất ở là 200m^2, đất trồng cây lâu năm 54m^2), thuộc thửa 39, tờ bản đồ số 17, tọa lạc Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp có nguồn gốc của bà Nguyễn Thị C1 (chị ruột ông T1) chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thanh L. Sau đó, vào năm 2021 ông L đã chuyển nhượng lại cho ông T1. Ngày 22/9/2021, ông T1 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, phần đất diện tích 254,0m^2, thuộc thửa 39, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp, số vào sổ cấp GCN: CS06989 (số bìa: DC223650).

Năm 2001, bà N (mẹ bà T) có bán cho ông T1 phần đất diện tích 80m^2 (chiều ngang 2m; chiều dài 40m) phần đất giáp ranh với phần đất tranh chấp (mua bán có viết giấy tay), phần đất này ông T1 đã được cấp giấy.

Năm 2021, trong quá trình sử dụng đất ông T1 phát hiện bà Dương Thị Kim T. Bà T là con của bà N là người có phần đất giáp ranh với 02 thửa đất nêu trên của ông T1 đã xây dựng hàng rào lấn sang phần đất của ông T1 diện tích 160m^2 (Ngang 4m; dài 40m), thuộc một phần thửa số 20 và một phần thửa số 39, cùng tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. Sau khi phát hiện bà T xây dựng hàng rào lấn chiếm qua phần đất của ông T1 thì ông T1 đã đứng ra ngăn cản không cho bà T tiếp tục xây dựng hàng rào nhưng bà T vẫn lén lút xây dựng hàng rào. Do đó, ông T1 đã làm đơn yêu cầu hòa giải ở địa phương gửi Ủy ban nhân dân Phường A, thành phố C nhờ giải quyết. Đến ngày 28/01/2022, Ủy ban nhân dân Phường A, thành phố C trực tiếp đến phần đất xảy ra tranh chấp để xác minh sự việc, kiểm tra việc xây dựng xảy ra tại phần đất tranh chấp (tổ C, khóm C, Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp). Qua buổi làm việc Ủy ban nhân dân Phường A có lập Biên bản yêu cầu bà Dương Thị Kim T tạm

ngưng thi công xây dựng tại phần đất tranh chấp, chờ giải quyết của Cơ quan có thẩm quyền nhưng bà T không đồng ý và lén lút tiếp tục xây dựng. Hành vi lén lút xây dựng hàng rào lấn chiếm sang đất của ông T1 là trái pháp luật. Tiếp tục ngày 15/4/2024, ông T1 có làm đơn yêu cầu hòa giải gửi đến Ủy ban nhân dân Phường A, thành phố C và Hội đồng hòa giải Phường 1 tiến hành hòa giải theo hướng: Động viên bà T tạm dừng việc xây dựng hàng rào lấn qua phần đất của ông T1 và buộc bà T phải tháo dỡ hàng rào (phần hàng rào đã xây dựng xong) và di dời tài sản, vật dụng cá nhân, công cụ, dụng cụ và vật kiến trúc khác, các chướng ngại vật ra khỏi phần đất lấn chiếm để trả lại cho ông T1 phần đất đã lấn chiếm diện tích 160m^2 (ngang 4m; dài 40m), thuộc một phần thửa số 20 và một phần thửa số 39, cùng tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Hiện tại ông T1 đang chờ Ủy ban nhân dân Phường A, thành phố C và Hội đồng hòa giải Phường 1 giải quyết nên chưa có Biên bản hòa giải để nộp cho Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

Sau khi Ủy ban nhân dân Phường A, thành phố C và Hội đồng hòa giải Phường 1 tiến hành hòa giải. Trong trường hợp hòa giải không thành thì ông T1 sẽ nộp hồ sơ khởi kiện tại Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh yêu cầu giải quyết theo quy định pháp luật. Đồng thời khi có Biên bản hòa giải của Ủy ban nhân dân Phường A, thành phố C và Hội đồng hòa giải Phường 1 thì ông T1 sẽ nộp ngay cho Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

Nay, ông T1 làm văn bản ý kiến này cung cấp thông tin để Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp làm căn cứ giải quyết vụ án theo đúng quy định pháp luật.

** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ - Ông Nguyễn Hoàng H trình bày và đề nghị:* Việc trình bày và yêu cầu của ông K là không có cơ sở. Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1 là đúng quy định pháp luật. Ông Nguyễn Hoàng H thống nhất theo Văn bản ý kiến số 738/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 23/02/2024 của người bị kiện là Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 29/2025/HC-ST ngày 22 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp quyết định:

Bác yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị Kim T đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 841914, thửa số 20, tờ bản đồ số 17, diện tích 1.823,3m^2, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho hộ ông Nguyễn Văn T1 ngày 04/01/2019 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn

liền với đất số DC 223650, thửa 39, tờ bản đồ số 17, diện tích 254,0m^2, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho ông Nguyễn Văn T1 ngày 22/9/2021.

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

Ngày 23/9/2025, người khởi kiện bà Dương Thị Kim T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T, trường hợp không sửa bản án sơ thẩm thì hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án như sau:

Về tố tụng, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Luật Tố tụng hành chính về phiên tòa phúc thẩm. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Luật Tố tụng hành chính.

Về nội dung, qua xem xét các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, xét kháng cáo của người khởi kiện là có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của người khởi kiện, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Hội đồng xét xử căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng công khai tại phiên tòa, có đủ cơ sở để kết luận: Toàn bộ diễn biến vụ án như phần tóm tắt nội dung đã được viện dẫn ở trên. Xét kháng cáo của người khởi kiện bà Dương Thị Kim T, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Người khởi kiện bà Dương Thị Kim T, có người đại diện theo ủy quyền là ông Đặng Văn K, người bị kiện Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ), có người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp là ông Trần Thanh V, đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T1 được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không rõ lý do. Căn cứ khoản 2, khoản 4 Điều 225 Luật Tố tụng hành chính 2015, Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt những người tham gia tố tụng nêu trên.

[1.2] Về đối tượng khởi kiện, thời hiệu khởi kiện và thẩm quyền giải quyết:

Ngày 03/7/2023, người khởi kiện bà Dương Thị Kim T khởi kiện yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn

liền với đất số CP 841914, thửa số 20, tờ bản đồ số 17, diện tích 1.823,3m^2, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho hộ ông Nguyễn Văn T1 ngày 04/01/2019 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 223650, thửa 39, tờ bản đồ số 17, diện tích 254,0m^2, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho ông Nguyễn Văn T1 ngày 22/9/2021, là khiếu kiện các quyết định hành chính, hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai, thuộc đối tượng khởi kiện của vụ án hành chính tại Tòa án, còn thời hiệu khởi kiện và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp theo quy định tại khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32 và điểm a khoản 2, khoản 3 Điều 116 Luật Tố tụng hành chính năm 2015; Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của các Tòa án nhân dân.

[2] Về nội dung:

Người khởi kiện bà Dương Thị Kim T cho rằng nguồn gốc đất là của cha mẹ bà là ông Dương Văn C và bà Trần Thị N đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2011, cha mẹ bà tặng cho lại bà và được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 697039; **diện tích 421m^2 thửa 151**, tờ bản đồ số 17 cấp ngày 31/3/2011. Từ ngày bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nay, bà là người trực tiếp quản lý và sử dụng nhà đất và thế chấp tài sản trên tại Ngân hàng TMCP C2 đến nay.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T1 được cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 223650, **diện tích 254,0m^2 thửa 39**, tờ bản đồ số 17, cấp ngày 22/9/2021 và giấy chứng nhận số CP 841914, **diện tích 1.823,3m^2 thửa số 20**, tờ bản đồ số 17, cấp ngày 04/01/2019.

Các bên đương sự đều tranh chấp và cho rằng **có** chồng lấn 145m^2 - 191m^2; phần chồng lấn này thuộc cả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T và ông T1, hiện do bà T đang trực tiếp sử dụng.

Tuy nhiên, người bị kiện Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ lại cho rằng **không** có sự chồng lấn giữa các thửa đất, giữa các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp và việc cấp giấy chứng nhận cho ông T1 là dựa trên cơ sở Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Đ cấp. Đồng thời, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp trên cơ sở xác minh thông tin tài liệu, chứng cứ đã được cung cấp xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[2.1] Mặc dù các bên đương sự không tranh chấp quyền sử dụng toàn bộ thửa đất của nhau, mà chỉ tranh chấp một phần diện tích đất nằm ở khu vực giáp

ranh mà họ cho rằng thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình. Mặt khác, người khởi kiện bà Dương Thị Kim T còn cho rằng phần đất chồng lấn hiện nay do bà T là người trực tiếp sử dụng; trên phần đất này có nền nhà cũ của bà và một phần mồ mả của cha mẹ bà T. Tuy nhiên, để giải quyết toàn diện, triệt để vụ án này, Tòa án cấp sơ thẩm cần giải thích cho người khởi kiện bà Dương Thị Kim T khởi kiện bằng vụ án dân sự về tranh chấp ranh giới đất mới giải quyết được toàn diện, triệt để các yêu cầu khởi kiện của bà T. Khi giải quyết vụ việc dân sự, Tòa án vẫn có quyền hủy quyết định cá biệt (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) trái pháp luật của cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền nếu xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự.

Thực tế, các bên đương sự đã có phát sinh tranh chấp về ranh đất và ông T1 đã gửi đơn tranh chấp đất đất đai tại Phường A, thành phố C sau đó gửi đơn khởi kiện vụ án dân sự tại Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh (nay là Tòa án nhân dân khu vực 6 – Đồng Tháp). Vì vậy khi giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm cần xem xét yêu cầu khởi kiện của các đương sự để có quyết định việc chuyển hay nhập hồ sơ vụ án theo đúng quy định pháp luật.

[2.2] Trong trường hợp người khởi kiện bà Dương Thị Kim T vẫn chỉ yêu cầu khởi kiện hủy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T1 thì Tòa án cấp sơ thẩm tiếp tục giải quyết vụ án hành chính theo quy định.

[2.3] Các bên đương sự đều thống nhất tranh chấp và thừa nhận **có** chồng lấn 145m^2 - 191m^2; phần chồng lấn này thuộc cả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T và ông T1, hiện do bà T đang trực tiếp sử dụng. Đồng thời, theo Sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C thể hiện có sự chồng lấn giữa phần đất bà T - ông T1. Tòa án cấp sơ thẩm và người bị kiện Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cho rằng **không** có sự chồng lấn giữa các thửa đất, giữa các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp và nhận định cho rằng người khởi kiện không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh có sự chồng lấn, không cung cấp được văn bản nào của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thể hiện có chồng lấn. Tuy nhiên, việc xác định có sự chồng lấn đất hay không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án, đây là cơ sở để xác định tính có hợp pháp và tính có căn cứ của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (đối tượng khởi kiện của vụ án).

Các đương sự đều được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các thửa đất, tờ bản đồ đất khác nhau (bà T được cấp diện tích 421m^2 thửa **151**, tờ bản đồ số 17 ngày 31/3/2011; ông T1 được cấp diện tích 254,0m^2 thửa **39**, tờ bản đồ số 17, ngày 22/9/2021 và diện tích 1.823,3m^2 thửa số **20**, tờ bản đồ số 17, ngày 04/01/2019).

Khoản 42 Điều 3 Luật Đất đai 2024 về giải thích từ ngữ: "*Thửa đất là phần diện tích đất được giới hạn bởi ranh giới mô tả trên hồ sơ địa chính hoặc được xác định trên thực địa.*". Mặc dù bà T khởi kiện vụ án hành chính nhưng để có căn cứ xem xét Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T1 có hợp pháp không, Tòa án cấp sơ thẩm vẫn cần đề nghị cơ quan chuyên môn tiến hành đo vẽ từng thửa đất để xác định thửa 151 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích bao nhiêu, thực tế bà T đang sử dụng diện tích bao nhiêu; thửa 39, thửa 20 khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1 có diện tích bao nhiêu, thực tế ông T1 đang sử dụng diện tích bao nhiêu; tiến hành áp ranh từng thửa đất xem có sự chồng lấn đất giữa hai bên đương sự hay không.

[2.4] Người khởi kiện bà Dương Thị Kim T chỉ khởi kiện yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 223650, diện tích 254,0m^2 thửa 39, tờ bản đồ số 17 cấp ngày 22/9/2021 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 841914, diện tích 1.823,3m^2 thửa số 20, tờ bản đồ số 17 cấp ngày 04/01/2019 cho ông Nguyễn Văn T1. Tuy nhiên, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ đã được cấp trước đó chính là chứng cứ quan trọng nhất khi xác định yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm cần phải xem xét nguồn gốc đất, quá trình sử dụng phần đất tranh chấp; trình tự, thủ tục, thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ đã cấp trước đây (bản mô tả ranh giới, bản ký giáp ranh…) chính là cơ sở để xác định tính hợp pháp và tính có căn cứ của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới được cấp. Tòa án cấp sơ thẩm và người bị kiện Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ mặc nhiên xác định giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp trước đây là hợp pháp và chỉ xét trình tự, thủ tục cập nhật biến động sang tên cho ông Nguyễn Văn T1 là chưa đủ căn cứ.

[2.5] Xét thấy, cần thiết phải thu thập thêm chứng cứ mới có cơ sở để việc đánh giá tính hợp pháp và tính có căn cứ của quyết định hành chính (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị kiện) mà Tòa án cấp phúc thẩm không thể bổ sung ngay được tại cấp phúc thẩm và việc thu thập các tài liệu chứng cứ mới này ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự cũng như quyền kháng cáo của họ.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy có căn cứ chấp nhận kháng cáo của người khởi kiện bà Dương Thị Kim T, hủy bản án hành chính sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm đúng quy định của pháp luật, như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa.

[3] Về án phí hành chính:

[3.1] Án phí hành chính sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được xác định khi giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

[3.2] Do bản án hành chính sơ thẩm bị hủy nên người khởi kiện bà Dương Thị Kim T không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 241 Luật tố tụng hành chính năm 2015;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Chấp nhận kháng cáo của người khởi kiện bà Dương Thị Kim T;

Tuyên xử:

1. Hủy Bản án hành chính sơ thẩm số 29/2025/HC-ST ngày 22/9/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp về việc "khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai" giữa người khởi kiện bà Dương Thị Kim T với người bị kiện Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ), người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T1; chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm đúng quy định của pháp luật.

2. Về án phí:

- Án phí hành chính sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được xác định khi giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

- Án phí hành chính phúc thẩm: người khởi kiện bà Dương Thị Kim T không phải chịu; hoàn lại cho bà Dương Thị Kim T 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp (do ông Đặng Văn K nộp thay) theo Biên lai thu số 0003981 ngày 09/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp.

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

CÁC THẨM PHÁN	THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
Phạm Văn Công	**Đặng Văn Ý**
	Trần Thị Hòa Hiệp