

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
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: 240/2025/HC-PT
Ngày: 15/09/2025
V/v “Khiếu kiện quyết định hành chính,
hành vi 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: Ông Nguyễn Văn Minh

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Thanh Dũng

Ông Phan Văn Yên

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Minh Anh - 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 Hà Văn Hiến - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 10, 15 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 thụ lý số: 93/2025/TLPT-HC ngày 14 tháng 02 năm 2025 về việc “*Khiếu kiện quyết định hành chính, hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 23/2024/HC-ST ngày 19 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh theo Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 04/QĐ-VKS-HC ngày 03/10/2024.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 844/2025/QĐPT-HC ngày 25 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện:

1.1 Ông Nguyễn Thanh V, sinh năm 1960, (vắng mặt);

1.2 Bà Huỳnh Thị M, sinh năm 1968, (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: số D, Khu phố E, Phường D, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là số D, khu phố E, phường T, tỉnh Tây Ninh); địa chỉ hiện nay: Số D C st, D, USA.

Người đại diện hợp pháp của người khởi kiện:

- Chị Nguyễn Thị Ngọc T, sinh năm 1994; địa chỉ: số A, Tổ A, ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh (nay là số A, tổ A, ấp T, Phường L, tỉnh Tây Ninh), (có đơn xin vắng mặt).

- Chị Trương Ngọc T1, sinh năm 2000; địa chỉ: số C, Khu phố E, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh (nay là số C, khu phố E, xã T, tỉnh Tây Ninh), (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện: Anh Phạm Lê D – Luật sư Công ty L2 thuộc đoàn luật sư thành phố H, (có đơn xin vắng mặt).

2. Người bị kiện: Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T; địa chỉ: Số F, đường C, Phường C, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là số F, đường C, phường T, tỉnh Tây Ninh).

Người đại diện theo pháp luật: ông Lê Thành Đ, chức vụ: Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T, (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: ông Trần Đăng Đa L, chức vụ: Phó Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T, (có đơn xin vắng mặt).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp: ông Nguyễn Đình K, chức vụ: Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đ, (có mặt).

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân xã N, huyện C, tỉnh Tây Ninh (Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã N, tỉnh Tây Ninh).

Địa chỉ: tỉnh lộ 781, ấp T, xã N, tỉnh Tây Ninh, (có đơn xin vắng mặt).

- **Người kháng cáo:** Người khởi kiện - ông Nguyễn Thanh V và bà Huỳnh Thị M và Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 04/QĐ-VKS-HC ngày 03/10/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo tóm tắt tại bản án sơ thẩm và trình bày của người khởi kiện có nội dung như sau:*

Ngày 03/04/2003, ông V, bà M nhận chuyển nhượng phần đất của ông Đặng Thanh H1 diện tích 63.110m², thửa số 0667, tờ bản đồ số 0014, loại đất ĐRM, tọa lạc tại xã N, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Việc chuyển nhượng đất giữa ông V, bà M với ông H1 có xác nhận của Ủy ban nhân dân (UBND) xã N và UBND huyện C, tỉnh Tây Ninh là đủ điều kiện chuyển nhượng diện tích 63.110m².

Ngày 21/04/2003, UBND huyện C cấp cho ông V, bà M giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số: W 828250, vào sổ cấp giấy số: 04067/QSDĐ/806/2003/HĐCN, đối với thửa số 0667, tờ bản đồ số 0014, diện tích 63.110m² (gồm: 33.110m² đất thuê và 30.000m² đất ĐRM, thời hạn sử dụng đến 9/2019), tọa lạc tại: xã N, huyện C, tỉnh Tây Ninh là được cấp theo đúng quy định của pháp luật. Ông V, bà M sử dụng liên tục từ tháng 4/2003 đến nay.

Ngày 16/10/2023, ông V, bà M có xin gia hạn 63.110m² đất nông nghiệp nêu trên tại UBND xã N, thì ông V, bà M không được xác nhận cho gia hạn đất thuê, chỉ cho gia hạn 30.000m² đất ĐRM.

Ngày 23/10/2023, ông V và bà M nộp hồ sơ xin gia hạn tại Văn phòng Đ (VPĐKĐĐ) tỉnh Tây Ninh - Chi nhánh huyện C đối với diện tích 30.000m² đất ĐRM.

Ngày 24/10/2023, UBND xã N có Công văn số 194/UBND về việc đình chỉ việc gia hạn GCNQSDĐ của ông V, bà M. Cùng ngày, UBND xã N tiếp tục có Thông báo số 210/TB-UBND đến VPĐKĐĐ T – chi nhánh C về việc thu hồi xác nhận trong đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất của ông V, bà M.

Đến ngày 27/10/2023, ông V, bà M có nhận được văn bản trả lời của VPĐKĐĐ tỉnh T - Chi nhánh C: “Từ chối giải quyết hồ sơ xác nhận tiếp tục sử dụng đất nông nghiệp” số 3458/VPĐKĐĐ-CN.

VPĐKĐĐ tỉnh Tây Ninh - Chi nhánh C cho rằng GCNQSDĐ số 04067 do UBND huyện C cấp cho ông V, bà M là nằm trong Kết luận thanh tra số 562/KL-UBND của UBND tỉnh T ngày 13/03/2018 về việc quản lý, sử dụng và cấp GCNQSDĐ đối với 54 ha tại Làng T lập nghiệp N, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Nhưng từ trước đến nay, ông V, bà M không nhận được bất kỳ Kết luận thanh tra nào của UBND tỉnh T về việc đất nằm trong Làng T, huyện C, Tây Ninh.

Ông V, bà M cho rằng xin gia hạn quyền sử dụng đất diện tích 63.110m² là đúng theo quy định pháp luật, vì ông V, bà M nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích này, ông V, bà M có đóng thuế cho Nhà nước đầy đủ. Việc V - Chi nhánh C từ chối giải quyết hồ sơ đăng ký biến động gia hạn quyền sử dụng đất của ông V, bà M là không có cơ sở.

Vì vậy nay ông V, bà M làm đơn khởi kiện này yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh giải quyết cho ông V, bà M:

Hủy Công văn số 3458/VPĐKĐĐ-CN ngày 27 tháng 10 năm 2023 của Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh T – chi nhánh huyện C về việc từ chối giải quyết hồ sơ xác nhận tiếp tục sử dụng đất nông nghiệp.

Yêu cầu VPĐKĐĐ tỉnh Tây Ninh - Chi nhánh huyện C tiếp tục cho ông V, bà M thực hiện thủ tục gia hạn quyền sử dụng đất phần đất 63.110m², thửa số

0667, tờ bản đồ số 0014, tọa lạc tại xã N, huyện C, tỉnh Tây Ninh theo GCNQSDĐ số W828250 cấp ngày 21/04/2003.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T ông Nguyễn Đình K trình bày:

Ngày 23/10/2023, VPĐKĐĐ tỉnh Tây Ninh - Chi nhánh C tiếp nhận hồ sơ xác nhận tiếp tục sử dụng đất nông nghiệp của ông V tại thửa 667, tờ bản đồ 14, diện tích 30.000 m² đất tọa lạc tại ấp B, xã N, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Ngày 27/10/2023, VPĐKĐĐ tỉnh Tây Ninh - Chi nhánh C ban hành Công văn số 3458/VPĐKĐĐ-CT về việc từ chối giải quyết hồ sơ xác nhận tiếp tục sử dụng đất nông nghiệp đối với hồ sơ của ông V với lý do như sau:

- Một là, hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục xác nhận tiếp tục sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân khi hết hạn sử dụng đất theo quy định tại khoản 10, Điều 2 Thông tư số 14/2023/TT-BTNMT, ngày 16/10/2023 của Bộ T4, gồm:

+ Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 09/ĐK.

+ Bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.

Trong đó: Đơn đăng ký biến động đất đai phải có xác nhận của UBND xã nơi có đất xác nhận hộ gia đình, cá nhân đang trực tiếp sử dụng đất để sản xuất nông nghiệp mà chưa có quyết định thu hồi đất của cơ quan có thẩm quyền (*quy định tại điểm b, khoản 3, Điều 74, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, ngày 15/5/2014 của Chính phủ*).

Ngày 24/10/2023, UBND xã N có Thông báo số 210/TB-UBND về việc “*Thu hồi xác nhận trong đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất ông Nguyễn Thanh V, lý do đăng ký biến động gia hạn quyền sử dụng đất*”; đồng thời kiến nghị không xác nhận tiếp tục sử dụng đất đối với GCNQSDĐ của ông Nguyễn Thanh V, số giấy 04067.

Do đó, xét về thành phần hồ sơ thì Đơn đăng ký biến động đất đai của ông V không đảm bảo đầy đủ nội dung theo quy định tại điểm b, khoản 3, Điều 74, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

- Hai là, GCNQSDĐ số 04067 do UBND huyện C cấp cho ông V tại thửa 667, tờ bản đồ 14, diện tích 63.110 m² nằm trong Kết luận thanh tra số 562/KL-UBND của UBND tỉnh T ngày 13/3/2018 về việc quản lý, sử dụng và cấp GCNQSDĐ đối với 54 ha tại Làng T, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Ngày 21/4/2003, ông V được UBND huyện C cấp GCNQSDĐ số 04067, diện tích 63.110 m² (trong đó có 30.000 m² hết hạn sử dụng từ tháng 9/2019, 33.110 m² là đất thuê), số thửa 667, tờ bản đồ 14, đất tọa lạc tại ấp B, xã N, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Nguồn gốc đất do nhận chuyển nhượng của ông Đặng

Thanh H1, hợp đồng chuyển nhượng được UBND xã N chứng thực ngày 04/4/2003.

Theo Kết luận thanh tra số 562/KL-UBND, khu đất 9.12ha nằm trong phần diện tích 18.31ha (tại mục 3, trang 14) UBND huyện C thu hồi diện tích đất này và xây dựng phương án quản lý, sử dụng đất đảm bảo quy định của Luật Đất đai năm 2013.

Ngày 31/12/2020, UBND huyện C có Báo cáo số 677/BC-UBND, đề xuất UBND tỉnh 02 phương án, gồm:

- Phương án 1: Giữ nguyên hiện trạng diện tích 9.12ha cho 05 hộ sử dụng: thu hồi GCNQSDĐ của 05 hộ để cấp đúng hiện trạng đang sử dụng.

- Phương án 2: Thu hồi đất của 05 hộ để thực hiện Kết luận thanh tra.

Ngày 21/4/2023, Văn phòng UBND tỉnh có Thông báo số 3476/TB-VP theo đó, kết luận cuộc họp của lãnh đạo UBND tỉnh như sau:

“Về nội dung vướng mắc liên quan đến phần diện tích 9.12ha (nằm trong phần diện tích 18.31ha chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), ... thống nhất đề xuất UBND tỉnh phương án cho các hộ dân đang trực tiếp sử dụng đất được tiếp tục thuê đất để sản xuất nông nghiệp (trồng cây cao su) theo Nghị định số 135/2005/NĐ-CP, ngày 08/11/2005 của Chính phủ”.

Khu đất 9.12ha có 05 hộ sử dụng, gồm: Nguyễn Thanh V, Nguyễn Văn T2, Nguyễn Văn K1, Nguyễn Văn N, Nguyễn Văn L1. Hiện trạng khu đất do 05 hộ sử dụng trồng cao su từ năm 2008, không có ranh giới từng chủ sử dụng, kể cả người đang quản lý, sử dụng đất cũng không thể xác định được ranh giới thửa đất. Sự việc này, được thể hiện rõ tại Báo cáo số 2942/BC-STNMT, ngày 04/5/2024 của Sở T5; Báo cáo số 114/BC-UBND, ngày 02/4/2024 của UBND huyện C.

Hiện nay, UBND huyện C chưa thu hồi diện tích 9.12ha và chưa xây dựng phương án quản lý, sử dụng đất theo nội dung Kết luận thanh tra. Nội dung công việc, đang trong quá trình thực hiện, chưa có kết quả cuối cùng.

- Ba là, hiện trạng sử dụng đất của ông V khác so với GCNQSDĐ được cấp. Cụ thể: ông V được cấp giấy 63.110 m², tương đương 6.31ha, trong đó ông V sử dụng 2.61ha, còn lại 3.70ha không sử dụng, gồm: 0.15ha dính vào diện tích đất 232.28ha của Làng thanh niên, được UBND tỉnh giao đất cho tỉnh đoàn tại Quyết định số 1403/QĐ-UBND, ngày 28/7/2010; 1.99ha: ông Đặng Văn T3 đang sử dụng (không ai tranh chấp); 0.81ha ông Đặng Bá N1 sử dụng, GCNQSDĐ số 00487, cấp năm 2005, diện tích 43.380 m², số thửa 661, tờ bản đồ 14, đất tại ấp B, xã N; 0.09ha hiện trạng là đường giao thông (đường đất); 0.66ha người khác sử dụng, nằm về hướng Nam đường đất hiện trạng.

VPĐKĐĐ tỉnh Tây Ninh yêu cầu bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông V, bà M. Lý do:

- UBND xã N đã có Thông báo thu hồi nội dung xác nhận trong đơn đăng ký biến động đất đai, thành phần hồ sơ xác nhận tiếp tục sử dụng đất nông nghiệp của ông V chưa đảm bảo theo quy định pháp luật.

- Đất ông V sử dụng có liên quan đến Kết luận thanh tra số 562/KL-UBND của UBND tỉnh T, đến nay UBND huyện C chưa thực hiện xong nội dung của Kết luận thanh tra.

- Hiện trạng sử dụng đất của ông V khác so với GCNQSDĐ.

- VPĐKĐĐ tỉnh Tây Ninh - Chi nhánh C từ chối giải quyết hồ sơ xác nhận tiếp tục sử dụng đất của ông V là có cơ sở.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: UBND xã N, huyện C, tỉnh Tây Ninh tại Công văn số 140/UBND ngày 22/8/2024 có ý kiến:

Ngày 16/10/2023, UBND xã N có ký xác nhận tiếp tục sử dụng đất đối với GCNQSDĐ của ông V số giấy: 04067 do có thay đổi thời hạn sử dụng đất.

Khi VPĐKĐĐ tỉnh Tây Ninh chi nhánh huyện C thẩm định hồ sơ đã có thông tin cho UBND xã N biết về việc GCNQSDĐ của ông V nằm trong trường hợp của Kết luận thanh tra số: 562/KL-UBND của UBND tỉnh T, ngày 13/3/2018, Kết luận thanh tra việc quản lý, sử dụng và cấp GCNQSDĐ đối với 54 ha tại Làng thanh niên lập nghiệp N2, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Do đó UBND xã N đã ban hành Thông báo, thông báo đến ông V và kiến nghị VPĐKĐĐ tỉnh Tây Ninh chi nhánh huyện C tạm thời không xác nhận tiếp tục sử dụng đất đối với GCNQSDĐ ông V do đến nay vụ việc chưa có kết quả giải quyết cụ thể. Kể từ khi UBND xã N ban hành thông báo, để thông báo đến VPĐKĐĐ tỉnh Tây Ninh chi nhánh huyện C, ông V đến nay UBND xã N không nhận được đơn thư khiếu nại nào của ông V.

Tại phiên tòa người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông V, bà M trình bày: Ông V, bà M được quyền sử dụng phần đất diện tích 63.110m² do nhận chuyển nhượng từ ông H1. Ngày 21/04/2003, UBND huyện C cấp cho ông V, bà M GCNQSDĐ số: W 828250, vào sổ cấp giấy số: 04067 QSDĐ/806/2003/HĐCN, đối với thửa số 0667, tờ bản đồ số 0014, diện tích 63.110m² (gồm: 33.110m² đất thuê và 30.000m² đất ĐRM, thời hạn sử dụng đến 9/2019), tọa lạc tại xã N, huyện C, tỉnh Tây Ninh, việc cấp GCNQSDĐ của ông V, bà M là đúng theo quy định của pháp luật, được pháp luật công nhận và bảo vệ; ông V, bà M có đầy đủ quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo Luật đất đai nên khi hết thời hạn sử dụng đất thì phải được gia hạn theo quy định của pháp luật.

VPĐKĐĐ tỉnh Tây Ninh – chi nhánh huyện C căn cứ Kết luận thanh tra số 526/KL-UBND ngày 13/3/2018 không tiến hành gia hạn quyền sử dụng đất cho ông V, bà M là không đúng theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 23/2024/HC-ST ngày 19 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 193 của Luật Tổ tụng hành chính;

Căn cứ Điều 126 Luật đất đai năm 2013;

Điểm b khoản 3 Điều 74 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; khoản 10 Điều 2 Thông tư số 14/2023 ngày 16/10/2023 Bộ T4. Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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;

1. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh V, bà Huỳnh Thị M về việc yêu cầu Hủy Công văn số 3458/VPĐKĐĐ-CN ngày 27 tháng 10 năm 2023 của Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh T – chi nhánh huyện C và yêu cầu Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T - Chi nhánh huyện C tiếp tục cho ông V, bà M thực hiện thủ tục gia hạn quyền sử dụng đất phần đất 63.110m², thửa số 0667, tờ bản đồ số 0014, tọa lạc tại xã N, huyện C, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W828250 cấp ngày 21/04/2003.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 02/10/2024, người khởi kiện ông Nguyễn Thanh V có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

Ngày 03/10/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 04/QĐ-VKS-HC ngày 03/10/2024 đề nghị sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận 1 phần yêu cầu khởi kiện của ông V, bà M, tuyên hủy Công văn số 194 và Thông báo số 210 của UBND xã N (phần liên quan đến ông V); hủy Công văn số 3458 của VPĐKĐĐ - Chi nhánh C; Buộc VPĐKĐĐ - Chi nhánh C thực hiện thủ tục gia hạn quyền sử dụng đất cho ông V, bà M được cấp GCNQSDĐ diện tích 30.000 m² theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Trương Ngọc Triều đại DI theo ủy quyền của người khởi kiện (ông Nguyễn Thanh V và bà Huỳnh Thị M) trình bày: vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm sửa bản án hành chính sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông V và bà M, hủy Công văn số 3458/VPĐKĐĐ-CN ngày 27/10/2023 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh T – Chi nhánh huyện C và yêu cầu Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T - Chi nhánh

huyện C tiếp tục cho ông V, bà M thực hiện thủ tục gia hạn quyền sử dụng phần đất 63.110m², thửa số 0667, tờ bản đồ số 0014, tọa lạc tại xã N, huyện C, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W828250 cấp ngày 21/4/2003; Với các lý do: Ông V bà M thực tế có quyền sử dụng đất hợp pháp, sử dụng liên tục và ổn định từ trước tới nay. Diện tích hơn 63 nghìn mét vuông hai vợ chồng ông V đã thanh toán đầy đủ. Ông V có quyền được gia hạn thời hạn sử dụng đất theo quy định pháp luật. Ông V chưa bị thu hồi đất nên ủy ban xác nhận là không đúng với kết luận thanh tra. Theo kết luận thanh tra 562 của Ủy ban nhân dân tỉnh T thì không thu hồi giấy chứng nhận đã cấp. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông V.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người bị kiện, ông Nguyễn Đình K trình bày: Không đồng ý với kháng cáo và kháng nghị, ủy ban không gia hạn quyền sử dụng đất do hồ sơ chưa đầy đủ, chưa đúng. Đối với phần cấp giấy, diện tích của ông V cùng 5 hộ khác đang lẫn lộn, chưa xác định được diện tích của ai. Diện tích này còn liên quan tới đất được giao cho tỉnh đoàn. Chính quyền địa phương sẽ tạo điều kiện cho họ gia hạn lại khi đủ điều kiện, sắp xếp đúng vị trí của từng hộ thì mới cấp lại đúng thực tế hiện trạng và đúng thời hạn sử dụng. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:

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, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét căn cứ điểm b khoản 2 Điều 193 và khoản 2 Điều 241 Luật Tố tụng hành chính, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của người khởi kiện theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông V, bà M và chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh; tuyên hủy Công văn số 194/UBND, Thông báo số 210/TB-UBND cùng ngày 24/10/2023/UBND của UBND xã N (phần liên quan đến ông V) và hủy Công văn số 3458/VPĐKĐĐ-CN ngày 27/10/2023 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh T - Chi nhánh huyện C; buộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh T - Chi nhánh huyện C thực hiện thủ tục gia hạn quyền sử dụng đất cho ông V, bà M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 30.000m² theo quy định của pháp luật.

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

ngộ của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh và kháng cáo của người khởi kiện ông Nguyễn Thanh V và bà Huỳnh Thị M, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, ý kiến của các đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Tại phiên tòa phúc thẩm, người bị kiện Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh T có đơn xin xét xử vắng mặt và cử người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp tham gia phiên tòa; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Khoản 4 Điều 225 Luật tố tụng hành chính 2015, Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

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

Ngày 01/3/2024, ông Nguyễn Thanh V và bà Huỳnh Thị M nộp đơn khởi kiện yêu cầu hủy Công văn số 3458/VPĐKĐĐ-CN ngày 27/10/2023 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh T – Chi nhánh huyện C và yêu cầu Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T - Chi nhánh huyện C tiếp tục cho ông V, bà M thực hiện thủ tục gia hạn quyền sử dụng phần đất 63.110m², thửa số 0667, tờ bản đồ số 0014, tọa lạc tại xã N, huyện C, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W828250 cấp ngày 21/4/2003, là khiếu kiện 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 trong thời hiệu khởi kiện và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh theo quy định tại khoản 2, khoản 4 Điều 3, khoản 1 Điều 30; khoản 3 Điều 32 và điểm a khoản 2 Điều 116 Luật Tố tụng hành chính năm 2015.

Tuy ông V, bà M không khởi kiện yêu cầu hủy Công văn số 194/UBND ngày 24/10/2023 của UBND xã N về việc đình chỉ việc gia hạn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông V diện tích 30.000 m² và Thông báo số 210/TB-UBND của UBND xã N gửi Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh T – Chi nhánh huyện C về việc thu hồi xác nhận trong đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất của ông V, bà M. Tuy nhiên, đây là căn cứ để Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh T - Chi nhánh huyện C ban hành Công văn số 3458/VPĐKĐĐ-CN ngày 27/10/2023 (đối tượng khởi kiện của vụ án). Do đó, Tòa án cần phải xem xét luôn tính hợp pháp của các văn bản này nhằm giải quyết toàn diện, triệt để vụ án theo quy định tại Điều 193 Luật tố tụng hành chính năm 2015.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về nguồn gốc và quá trình quản lý, sử dụng đất

Ngày 21/4/2003, ông Nguyễn Thanh V, bà Huỳnh Thị M được UBND huyện C, tỉnh Tây Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W828250;

vào sổ cấp giấy số 04067QSĐĐ/806/2003/HĐCN, diện tích 63.110m² (trong đó có 30.000m² thời hạn sử dụng đất đến tháng 9/2019 và 33.110m² là đất thuê), số thửa 0667, tờ bản đồ số 0014, đất tọa lạc tại ấp B, xã N, huyện C, tỉnh Tây Ninh (BL 20). Nguồn gốc diện tích đất trên do nhận chuyển nhượng của ông Đặng Thanh H1 ngày 03/4/2003; Hợp đồng chuyển nhượng được UBND xã N chứng thực ngày 04/4/2003 (BL 116). Ông V, bà M sử dụng liên tục từ tháng 4/2003 đến nay.

[2.2] Xét tính hợp pháp của Công văn số 194/UBND ngày 24/10/2023 và Thông báo số 210/TB-UBND của UBND xã N

Ngày 16/10/2023, ông Nguyễn Thanh V, bà Huỳnh Thị M có Đơn xin gia hạn sử dụng 63.110m² đất nông nghiệp tại UBND xã N Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W828250, thì được thông báo không được xác nhận cho gia hạn đất thuê, chỉ cho gia hạn 30.000m² đất ĐRM.

Ngày 23/10/2023, ông V và bà M nộp hồ sơ xin gia hạn tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T - Chi nhánh huyện C đối với diện tích 30.000m² đất ĐRM.

Ngày 24/10/2023, UBND xã N có Công văn số 194/UBND về việc đình chỉ việc gia hạn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông V, bà M và Thông báo số 210/TB-UBND gửi Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh T – chi nhánh huyện C về việc thu hồi xác nhận trong đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất của ông V, bà M, đồng thời kiến nghị Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh T - Chi nhánh C tạm thời không xác nhận tiếp tục sử dụng đất đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông với các lý do: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W828250 do UBND huyện C cấp cho ông V, bà M là nằm trong Kết luận thanh tra số 562/KL-UBND của UBND tỉnh T ngày 13/3/2018 về việc quản lý, sử dụng và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 54 ha tại Làng T lập nghiệp N, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Xét thấy, tại Kết luận thanh tra số 562/KL-UBND của UBND tỉnh T ngày 13/3/2018 thể hiện:

“Mục IV. Các biện pháp xử lý:

2a/Đối với 13 hộ đã nhận chuyển nhượng diện tích 29,9512 ha:

- Không xem xét thu hồi giấy CNQSĐĐ đã cấp;

- Công nhận quyền sử dụng đất của từng hộ theo quy định của pháp luật”.

Tại điểm c khoản 2 Mục III. Kết luận thể hiện: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông V, bà M thuộc diện tích 29,9512ha nêu trên (trang 9).

Mặt khác, điểm b khoản 3 Điều 74 Nghị định số 43/2004/NĐ-CP của Chính phủ quy định:

“3. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân quy định tại khoản 2 Điều này có nhu cầu xác nhận lại thời hạn sử dụng đất trên Giấy chứng nhận thì thực hiện theo trình tự, thủ tục như sau:

a) Người sử dụng đất nộp hồ sơ đề nghị xác nhận lại thời hạn sử dụng đất; b) Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất kiểm tra hồ sơ, xác nhận hộ gia đình, cá nhân đang trực tiếp sử dụng đất để sản xuất nông nghiệp mà chưa có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai:”

Đồng thời, khoản 1 Điều 126 Luật Đất đai năm 2013 quy định:

“Điều 126. Đất sử dụng có thời hạn

1. Thời hạn giao đất, công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp đối với hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp theo quy định tại khoản 1, khoản 2, điểm b khoản 3, khoản 4 và khoản 5 Điều 129 của Luật này là 50 năm. Khi hết thời hạn, hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp nếu có nhu cầu thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn quy định tại khoản này.”

Như vậy, ngày 24/10/2023, UBND xã N, huyện C ban hành Công văn số 194/UBND về việc đình chỉ việc gia hạn giấy chứng nhận quyền sử dụng của ông V, bà M đối với diện tích 30.000m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Thông báo số 210/TB-UBND đến Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T - Chi nhánh huyện C về việc thu hồi xác nhận trong đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất của ông V, bà M là không đúng với nội dung Kết luận thanh tra số 562/KL-UBND của UBND tỉnh T; điểm b khoản 3 Điều 74 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ và khoản 1 Điều 126 Luật đất đai năm 2013 đã viện dẫn ở trên.

[2.3] Xét tính hợp pháp của Công văn số 3458/VPĐKĐĐ-CN ngày 27/10/2023 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh T – Chi nhánh huyện C.

Trên cơ sở Thông báo số 210/TB-UBND của UBND xã N, huyện C về việc thu hồi xác nhận trong đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất của ông V, bà M, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T - Chi nhánh huyện C ban hành Công văn số 3458/VPĐKĐĐ-CN ngày 27/10/2023 là đúng trình tự, thủ tục theo quy định tại khoản 10 Điều 2 Thông tư số 14/2023/TT-BTNMT ngày 16/10/2023 của Bộ T4, điểm b khoản 3 Điều 74 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ.

Tuy nhiên, về nội dung như đã phân tích ở trên thì việc UBND xã N, huyện C đình chỉ và thu hồi xác nhận trong đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất của ông V, bà M là không đúng quy định nên Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T - Chi nhánh huyện C ban hành Công văn số 3458/VPĐKĐĐ-CN ngày 27/10/2023 từ chối thực hiện thủ tục gia hạn quyền sử

dụng phần đất 30.000m², thửa số 0667, tờ bản đồ số 0014, tọa lạc tại xã N, huyện C, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W828250 cấp ngày 21/4/2003 cho ông V, bà M là không đúng quy định pháp luật.

[2.4] Đối với yêu cầu khởi kiện buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T - Chi nhánh huyện C tiếp tục cho ông V, bà M thực hiện thủ tục gia hạn quyền sử dụng phần đất 63.110m², thửa số 0667, tờ bản đồ số 0014, tọa lạc tại xã N, huyện C, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W828250 cấp ngày 21/4/2003.

Phần đất thuê diện tích 33.110m² trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W828250 cấp ngày 21/4/2003 cho ông V, bà M được đề cập tại tiểu mục 2 Mục II (trang 6) và điểm c tiểu mục 2 Mục III (trang 10) của Kết luận thanh tra số 562/KL-UBND đã được Văn phòng UBND tỉnh T ban hành Thông báo số 3476 ngày 21/4/2023 có nội dung: “*Thông báo kết luận cuộc họp của lãnh đạo UBND tỉnh như sau: Giao Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp với UBND huyện C khôi phục mốc giới, ranh giới đất đúng theo hiện trạng sử dụng, thống nhất đề xuất UBND tỉnh phương án cho các hộ đang trực tiếp sử dụng đất được tiếp tục thuê đất để sản xuất nông nghiệp (trồng cây cao su) theo Nghị định số 135/2005/NĐ-CP ngày 08/11/2005 của Chính phủ*” (BL 82).

Tuy nhiên, ngày 23/10/2023, ông V và bà M chỉ nộp hồ sơ xin gia hạn tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T - Chi nhánh huyện C đối với diện tích 30.000m² đất ĐRM, chưa nộp hồ sơ xin gia hạn đối với diện tích 33.110m² phần đất thuê. Do đó, ông V, bà M khởi kiện yêu cầu được gia hạn 63.110m² bao gồm cả diện tích đất thuê là không có căn cứ chấp nhận đối với phần diện tích đất thuê.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét và có căn cứ chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh và một phần yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Thanh V và bà Huỳnh Thị M, sửa bản án hành chính sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông V và bà M.

[3] Về án phí:

- Án phí hành chính sơ thẩm: Người bị kiện Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T phải chịu theo quy định của pháp luật.

- Án phí hành chính phúc thẩm: Người khởi kiện ông Nguyễn Thanh V và bà Huỳnh Thị M không phải chịu do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 241 Luật tổ tụng hành chính năm 2015;

Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh;

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Thanh V và bà Huỳnh Thị M; Sửa bản án hành chính sơ thẩm số 23/2024/HC-ST ngày 19 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh V và bà Huỳnh Thị M:

- Hủy Công văn số 3458/VPĐKĐĐ-CN ngày 27/10/2023 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh T về việc “Từ chối giải quyết hồ sơ xác nhận tiếp tục sử dụng đất nông nghiệp” đối với ông Nguyễn Thanh V và bà Huỳnh Thị M theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W828250 cấp ngày 21/4/2003.

- Hủy Công văn số 194/UBND ngày 24/10/2023 của UBND xã N, huyện C về việc đình chỉ việc gia hạn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông V diện tích 30.000m² và Thông báo số 210/TB-UBND của UBND xã N, huyện C gửi Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh T – Chi nhánh huyện C về việc thu hồi xác nhận trong đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất của ông V, bà M.

- Buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T tiếp tục cho ông Nguyễn Thanh V và bà Huỳnh Thị M thực hiện thủ tục gia hạn quyền sử dụng phần đất 30.000m², thửa số 0667, tờ bản đồ số 0014, tọa lạc tại xã N, huyện C, tỉnh Tây Ninh (nay là xã N, tỉnh Tây Ninh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W828250 cấp ngày 21/4/2003.

2. Không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh V và bà Huỳnh Thị M về việc:

Buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T tiếp tục cho ông Nguyễn Thanh V và bà Huỳnh Thị M thực hiện thủ tục gia hạn quyền sử dụng phần đất thuê diện tích 33.110m², thửa số 0667, tờ bản đồ số 0014, tọa lạc tại xã N, huyện C, tỉnh Tây Ninh (nay là xã N, tỉnh Tây Ninh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W828250 cấp ngày 21/4/2003

3. Về án phí:

Án phí hành chính sơ thẩm: Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T phải chịu 300.000 đồng tiền án phí hành chính sơ thẩm.

Án phí hành chính phúc thẩm: Người khởi kiện ông Nguyễn Thanh V và bà Huỳnh Thị M không phải chịu; H2 lại cho bà M số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000759 ngày 23/10/2024 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh).

4. Các quyết định khác của bản án hành chính sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VCTVKSXXPT tại TP.HCM (1);
- TAND tỉnh Tây Ninh (1);
- VKSND tỉnh Tây Ninh (1);
- THADS tỉnh Tây Ninh (1);
- Người khởi kiện (1);
- Người bị kiện (1);
- NCQLNVLQ (4)
- Lưu HS (2), VP (5), 18b. (LMA).

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

(đã ký)

Nguyễn Văn Minh