

Bản án số: 04/2026/HC-PT

Ngày: 25 - 8 - 2026

V/v khiếu kiện quyết định hành chính về
yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử
dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hiền

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn A Đam

Bà Đinh Cẩm Đào

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Xuân Thủy là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Bùi Trung Biển - Kiểm sát viên.

Trong ngày 25 tháng 8 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số: 08/2026/TLPT-HC ngày 20 tháng 7 năm 2026, về việc: “*Khiếu kiện quyết định hành chính về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số: 05/2026/HC-ST ngày 18 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 8 – Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 06/2026/QĐ-PT ngày 28 tháng 7 năm 2026, giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Bà Cao Sóc H, sinh năm 1959 (xin vắng).

Số CCCD: 095159000944, cấp ngày 22/3/2023.

Địa chỉ: Khóm H, phường G, tỉnh Cà Mau.

- Người bị kiện: Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực G.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Xuân C, chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đ (xin vắng).

Địa chỉ: Khóm A, phường G, tỉnh Cà Mau.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Trần Thanh L, sinh năm 1967 (có mặt).

Số CCCD: 095067002326, cấp ngày 16/9/2021.

Địa chỉ: Khóm A, phường G, tỉnh Cà Mau.

- *Người kháng cáo:* Bà Cao Sóc H, là người khởi kiện.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện trình bày:

Nguồn gốc phần đất 1.322m², tờ bản đồ số 02, thửa đất 137, đất tại ấp A, thị trấn H, huyện G, tỉnh Bạc Liêu (nay là khóm H, phường G, tỉnh Cà Mau) là của mẹ bà H tên Triệu Thị L1 khai phá sử dụng trên 40 năm, cụ Triệu Thị L1 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt Giấy chứng nhận) vào ngày 20/11/1995, tại thửa số 138, đến ngày 23/01/2007 cấp đổi Giấy chứng nhận lần hai, đến ngày 06/12/2010 cấp đổi Giấy chứng nhận lần ba. Ngoài ra, năm 2021, khi cụ L1 còn sống có khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án nhân dân (TAND) thị xã G đối với Quyết định số 6877/QĐ-UBND ngày 21/11/2011 của Ủy ban nhân dân (UBND) huyện G về việc thu hồi một phần quyền sử dụng đất của hộ cụ Triệu Thị L1 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 342452 do UBND huyện G cấp ngày 23/01/2007 với diện tích là 1.322m², tờ bản đồ số 02, thửa đất 137. Kết quả xét xử sơ thẩm đã bác yêu cầu khởi kiện của cụ Triệu Thị L1, do cụ L1 chết thì người kế thừa quyền và nghĩa vụ của cụ L1 (bà Cao Sóc H) kháng cáo. Tại Bản án phúc thẩm số 01/2022/HC-PT ngày 15/02/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử, bác kháng cáo của bà Cao Sóc H giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm. Sau khi cụ L1 chết thì bà Cao Sóc H được thừa kế và ngày 30/5/2022 bà Cao Sóc H được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận vào ngày với diện tích là 1.322m², tờ bản đồ số 02, thửa đất 137, đất tại ấp A, thị trấn H, huyện G, tỉnh Bạc Liêu, (nay là khóm H, phường G, tỉnh Cà Mau). Đến ngày 22/5/2025, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Đ, tỉnh Bạc Liêu ra Quyết định số 16/QĐ-CNVPĐKĐĐ thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần diện tích đất trên hiện nay ông Trần Thanh L đang quản lý sử dụng (ông L là con rể của cụ Lê Thị G), do trước đây giữa cụ Lê Thị G và cụ Triệu Thị L1 có tranh chấp quyền sử dụng đất với nhau. Nay bà H yêu cầu hủy toàn bộ Quyết định số 16/QĐ-CNVPĐKĐĐ ngày 22/5/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Đ, tỉnh Bạc Liêu. (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ), (viết tắt là Quyết định số 16).

Người bị kiện Chi nhánh Văn phòng Đ trình bày:

Cụ Lê Thị G và con là ông Trần Thanh L có tranh chấp đất với cụ Triệu Thị L1 tại một phần diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AH 342452, được UBND huyện G, tỉnh Bạc Liêu (cũ) cấp ngày 23/01/2007 cho Hộ Triệu Thị L1 tại thửa đất số 137, tờ bản đồ số 2, diện tích 9562,0m² địa chỉ đất: ấp A, thị trấn H, huyện G, tỉnh Bạc Liêu (cũ). Đến năm 2008, Triệu Thị L1 cấp đổi Giấy chứng nhận theo dự án 750 từ thửa đất số 137, tờ số 2 diện tích 9562,0m² thành thửa đất số 185, tờ bản đồ số 3, diện tích 8738,9m² theo Giấy chứng nhận số AL 204114 do UBND huyện G (cũ) cấp ngày 26/12/2008, tiếp theo đó cụ L1 tách thửa, hợp thửa vào năm 2010 đã được cấp Giấy chứng nhận số BD 927968 và tài sản khác gắn liền với đất, tại thửa đất số 493, tờ bản đồ số 3, diện tích 8738,7m²

địa chỉ đất tọa lạc tại ấp A, thị trấn H, huyện G, tỉnh Bạc Liêu (cũ) do UBND huyện G (cũ) cấp ngày 06/12/2010. Đến ngày 21/11/2011, UBND huyện G ban hành Quyết định số 6877/QĐ-UBND về việc thu hồi quyền sử dụng đất của hộ Triệu Thị L1 phần diện tích tranh chấp là 1322,0m² (trong diện tích 9562,0m²), tại thửa đất số 137, tờ bản đồ số 2. Đến năm 2021, UBND phường H chứng thực văn bản thừa kế và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Đ xác nhận biến động việc thừa kế diện tích 8738,7m² của cụ Triệu Thị L1 cho bà Cao Sóc H (có diện tích 1.322,0m² đất đã thu hồi theo Quyết định như trên). Đến năm 2022, bà Cao Sóc H lập thủ tục tách thửa tại thửa đất số 1039, tờ bản đồ số 3, diện tích 1322,0m² mục đích sử dụng đất: Nuôi trồng thủy sản thuộc phân đất do UBND huyện G có Quyết định thu hồi của hộ Triệu Thị L1 vào ngày 21/11/2011.

Đến năm 2025, ông Trần Thanh L (là người nhận thừa kế từ mẹ là cụ Lê Thị G) yêu cầu, khiếu nại việc cấp Giấy chứng nhận cho bà Cao Sóc H. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Đ, làm Báo cáo xin ý kiến Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B (cũ), Thanh tra Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (cũ) đã có văn bản phúc đáp, hướng dẫn Chi nhánh thực hiện việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Cao Sóc H. Căn cứ theo Quyết định số 6877/QĐ-UBND ngày 21/11/2011 của Chủ tịch UBND huyện G về việc thu hồi quyền sử dụng đất của hộ bà Triệu Thị L1 và Bản án số 01/2022/HC-PT ngày 15/02/2022 của TAND tỉnh Bạc Liêu và Văn bản số 865/VPĐKĐĐ ngày 11/11/ 2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B (cũ) về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Văn bản số 54/TTra ngày 28/02/2025 của Thanh tra Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (cũ).

Ngày 22/5/2025, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Đ ban hành Quyết định số 16/QĐ-CNVPĐKĐĐ về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành ĐĐ 071066, số vào sổ CS10080 cấp ngày 30/05/2022 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Cao Sóc H, thường trú: tại khóm B, phường H, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu (cũ) là đúng theo quy định của pháp luật tại điểm d khoản 2 Điều 152 Luật Đất đai 2024 (*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp không đủ điều kiện được cấp*).

Việc bà Cao Sóc H kiện Quyết định số 16 là không đúng. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Đ (nay là khu vực Giá R) không đồng ý nội dung khởi kiện của bà Cao Sóc H do không có căn cứ pháp lý. Hiện nay Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành ĐĐ 071066, số vào sổ CS10080, cấp ngày 30/5/2022 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Cao Sóc H không ghi nhận tình trạng đang thế chấp tại các tổ chức tín dụng và Ngân hàng, không ghi nhận biến động chuyển quyền.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thanh L trình bày: Trước đây giữa mẹ ông là cụ Lê Thị G và mẹ bà Cao Sóc H là cụ Triệu Thị L1 có tranh chấp đất với nhau đối với diện tích là 1.322m² và đã được giải quyết công nhận

cho cụ G theo Quyết định số 6877/QĐ-UBND ngày 21/11/2011 của Ủy ban nhân dân huyện G về việc thu hồi một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ Triệu Thị L1 đối với phần diện tích đất 1.322m², cụ L1 không đồng ý và đã khởi kiện Quyết định số 6877, tuy nhiên Tòa án các cấp đã bác yêu cầu của cụ L1. Sau khi có kết quả giải quyết thì ngày 06/12/2011 mẹ ông có cuộc họp gia đình và thống nhất giao lại toàn bộ phần đất này cho ông quản lý sử dụng cho đến nay. Năm 2024 ông có làm thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng được cơ quan chức năng trả lời là đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Cao Sóc H, đến năm 2025 ông khiếu nại đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Đ và sau đó được trả lời là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Đ đã ban hành Quyết định thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Cao Sóc H. Nay ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H, ông thống nhất với Quyết định số 16/QĐ-CNVPĐKĐĐ ngày 22/5/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Đ.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 05/2026/HC-ST ngày 18/5/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 8 – Cà Mau đã quyết định:

Bác yêu cầu khởi kiện của bà Cao Sóc H yêu cầu hủy Quyết định số 16 về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành ĐĐ 071066, số vào sổ CS10080 cấp ngày 30/05/2022 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (cũ) cấp cho bà Cao Sóc H.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 28/5/2026, bà Cao Sóc H kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Cao Sóc H, hủy Quyết định số 16 về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ĐĐ 071066, số vào sổ CS10080 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (cũ) cấp cho bà Cao Sóc H ngày 30/5/2022.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Trần Thanh L trình bày: Không đồng ý với kháng của bà H; phần đất diện tích 1.322m² liên quan đến quyết định hành chính thuộc quyền sử dụng của gia đình ông L đã được quyết định tại Bản án có hiệu lực pháp luật.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Những người tiến hành tố tụng, các bên đương sự đã chấp hành đúng quy định Luật Tố tụng hành chính.

Về nội dung: Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật Tố tụng hành chính, không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, nhận thấy:

[1] Xét đơn kháng cáo của bà Cao Sốc H thực hiện trong hạn luật định và hợp lệ nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về thẩm quyền ban hành quyết định hành chính; thời hiệu khởi kiện quyết định hành chính, về xác định tư cách tham gia tố tụng của các đương sự: Bản án sơ thẩm nhận định phù hợp với quy định pháp luật.

[3] Xét kháng cáo,

[3.1] Người khởi kiện yêu cầu hủy Quyết định số 16, liên quan đến Quyết định số 16 là phần đất có diện tích 1.322m², tờ bản đồ số 02, thửa 137 tại ấp A, thị trấn H, huyện G, tỉnh Bạc Liêu (nay là khóm H, phường G, tỉnh Cà Mau) do bà Cao Sốc H đứng tên Giấy chứng nhận được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận vào ngày 30/5/2022; đến ngày 22/5/2025, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Đ, tỉnh Bạc Liêu ra Quyết định số 16 có nội dung là thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp cho bà Cao Sốc H.

[3.2] Qua xem xét toàn diện chứng cứ thể hiện: Năm 1998, cụ Triệu Thị L1 và cụ Lê Thị G (mẹ ông Trần Thanh L) tranh chấp quyền sử dụng đất, đã được xét xử; năm 2004, ông Trần Thanh L khởi kiện quyết định hành chính và được xét xử tại Bản án hành chính sơ thẩm số 02/STHC ngày 23/3/2004 của TAND huyện Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu; Quyết định tái thẩm số 13/2020/HC-TT ngày 18/5/2020 của TAND cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh hủy Bản án hành chính sơ thẩm số 02/STHC. Tòa án nhân dân thị xã Giá Rai thụ lý lại vụ án hành chính sơ thẩm và xét xử tại Bản án số 01/2021/HC-ST ngày 28/9/2021; Bản án phúc thẩm số 01/2022/HC-PT ngày 15/02/2022 của TAND tỉnh Bạc Liêu y án sơ thẩm.

Bản án sơ thẩm số 01/2021/HC-ST ngày 28/9/2021 và Bản án phúc thẩm số 01/2022/HC-PT ngày 15/02/2022 thể hiện nội dung: Người khởi kiện là cụ Triệu Thị L1, người bị kiện là UBND huyện G, tỉnh Bạc Liêu. Cụ L1 yêu cầu hủy Quyết định số 6877/QĐ-UBND ngày 21/11/2011 của UBND huyện G về việc thu hồi một phần quyền sử dụng đất của hộ cụ Triệu Thị L1, trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 342452 được UBND huyện cấp ngày 23/01/2007, diện tích 1.322m², tờ bản đồ số 02, thửa đất 137, tọa lạc ấp A, thị trấn H, huyện G, tỉnh Bạc Liêu (viết tắt Quyết định số 6877). Bản án phúc thẩm giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 01/2021/HC-ST, tuyên xử bác yêu cầu khởi kiện của cụ L1 về yêu cầu hủy Quyết định số 6877.

Như vậy, liên quan đến phần đất 1.322m² đã được đương sự khởi kiện từ năm 1998; và Quyết định số 6877 của UBND huyện thu hồi một phần quyền sử dụng đất của hộ cụ Triệu Thị L1, trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 342452 được UBND huyện cấp ngày 23/01/2007, diện tích 1.322m², tờ bản đồ số 02, thửa đất 137 tọa lạc ấp A, thị trấn H, huyện G; Bản án hành chính có hiệu lực pháp luật, bác khởi kiện về việc yêu cầu hủy Quyết định số 6877. Tuy nhiên, ngày 30/5/2022 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận cho bà Cao Sốc H với diện tích 1.322m², thuộc thửa 1039, tờ bản đồ số 3, địa chỉ khóm A,

phường H, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu là không đúng quy định của Điều 99, Điều 100 Luật Đất đai năm 2013. Do đó, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Đ (nay là khu vực G) ban hành Quyết định số 16, thu hồi Giấy chứng nhận cấp cho bà H với lý do không đủ điều kiện cấp là đúng với quy định tại điểm d khoản 2 Điều 152 Luật Đất đai năm 2024.

[3.3] Bà Cao Sóc H trình bày căn cứ và lý do kháng cáo: phần đất 1.322m² có nguồn gốc từ cha mẹ bà khai phá trên 40 năm, mẹ bà là cụ Triệu Thị L1 được cấp Giấy chứng nhận năm 1995, năm 2007 cấp đổi lần hai và năm 2010 cấp đổi lần ba, đến năm 2022, bà H được cấp Giấy chứng nhận (được thừa kế từ cụ L1); nhưng Quyết định số 16 thu hồi Giấy chứng nhận với lý do “không đủ điều kiện được cấp” là không có căn cứ.

Nội dung bà H nêu trên, việc cấp Giấy chứng nhận năm 1995 cho cụ Triệu Thị L1 và cấp đổi hai lần là do có sự biến động về diện tích đất, ngoài ra, thời điểm năm 2010, Bản án hành chính sơ thẩm số 02/STHC ngày 23/3/2004 có hiệu lực pháp luật (đến năm 2020 mới bị Quyết định tái thẩm hủy); còn lần thứ tư cấp Giấy chứng nhận cho bà H đứng tên là cấp sai quy định, bởi vì bản án có hiệu lực pháp luật đã bác yêu cầu khởi kiện của bà H về việc yêu cầu hủy Quyết định số 6877 nhưng Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B lại cấp Giấy chứng nhận cho bà H đối với diện tích đất 1.322m².

[4] Từ nhận định trên, Bản án sơ thẩm nhận định và quyết định bác đơn khởi kiện của bà H là có căn cứ; vì vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm đúng như đề nghị của Viện kiểm sát tại phiên tòa.

[5] Về án phí phúc thẩm đương sự là người cao tuổi, được miễn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 1 Điều 241 của Luật Tổ tụng hành chính; 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.

Bác kháng cáo của bà Cao Sóc H và giữ nguyên quyết định của Bản án hành chính sơ thẩm số: 05/2026/HC-ST ngày 18 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của bà Cao Sóc H về yêu cầu hủy Quyết định số 16/QĐ-CNVPĐKĐĐ ngày 22/5/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Đ (nay Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực G) về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành ĐĐ 071066, số vào sổ CS10080 cấp ngày 30/05/2022 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (cũ) cấp cho bà Cao Sóc H.

2. Về án phí hành chính sơ thẩm và án phí hành chính phúc thẩm: Bà Cao Sốc H là người cao tuổi nên được miễn.

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

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân khu vực 8 – Cà Mau;
- Phòng THADS khu vực 8 – Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT (TM: TANDTCM)

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

Nguyễn Thị Hiền