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: 116/2026/HC-PT Ngày 06 tháng 02 năm 2026 V/v: Khiếu kiện quyết định hành chính về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Mạnh Cường

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Công

Bà Trần Thị Hòa Hiệp

***- Thư ký phiên toà*:** Bà Nguyễn Thị Châu Loan - 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 toà*:** Ông Hà Văn H - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 06 tháng 02 năm 2026 tại trụ sở Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 237/2025/TLPT-HC ngày 24 tháng 10 năm 2025 về: *"*Khiếu kiện quyết định hành chính về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*"*.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 181/2025/HC-ST ngày 22 tháng 5 năm 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 79/2026/QĐXX-PT ngày 22 tháng 01 năm 2026 giữa các đương sự:

- *Người khởi kiện:* Bà Nguyễn Thị Hồng B, sinh năm 1960; có mặt.

Địa chỉ nơi cư trú: Số C Ấp C, xã T, huyện B (nay là xã T), Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: Số I T, phường T, quận B (nay là phường T), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn T, sinh năm 1986; địa chỉ cư trú: Số A Đ, Phường A, Quận D (nay là phường X), Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

- *Người bị kiện*:

1. Sở T4 (nay là Sở T4) Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: Số F L, phường B, Quận A (nay là phường S), Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

2. Ủy ban nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1. Bà Nguyễn Thị Hồng X, sinh năm 1952; vắng mặt; Địa chỉ: Số C Ấp C, xã T, huyện B (nay là Tổ D, Ấp D, xã T), Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Phan Tâm A, sinh năm 1982; địa chỉ cư trú: Số F Lô A, Khu phố C, phường A, quận B (nay là phường A), Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Bà Trương Thái Hoàng V, là Luật sư của Công ty L, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; có mặt.

2. Ông Huỳnh Ngọc T1, sinh năm 1952; địa chỉ nơi cư trú: Số C Ấp C, xã T, huyện B (nay là Tổ D, Ấp D, xã T), Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị Hồng X là Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

- Người khởi kiện là bà Nguyễn Thị Hồng B trình bày:

Ngày 26/01/1995, bà Nguyễn Thị Hồng B được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng 04 thửa đất gồm: Một phần thửa đất số 2073 có diện tích 3000/5264m^2; thửa đất số 2920 có diện tích 1091m^2; thửa đất số 2919 có diện tích 371m^2; một phần thửa đất số 2916 có diện tích 700/945m^2. Đất có nguồn gốc do cụ Huỳnh Thị M tặng cho con là bà B.

Ngày 24/3/2020, bà B phát hiện vợ chồng người chị ruột của mình là bà Nguyễn Thị Hồng X và ông Huỳnh Ngọc T1 cho người chặt cây lâu năm, ủi đất, làm đường bao quanh diện tích 700m^2 đất thuộc một phần thửa đất 2916, đồng thời biết được diện tích đất trên cũng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông X, bà T1 ngày 15/7/1993. Tại Biên bản hòa giải tranh chấp đất đai ngày 25/12/2020 của Ủy ban nhân dân xã T, ông T1 xác nhận phần diện tích 700m^2 được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15/7/1993 là cấp nhầm

với diện tích đã cấp cho bà B, ông T1, cam kết trong thời hạn một tuần sẽ vận động bà X giao nộp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để điều chỉnh lại cho đúng thực tế. Ngày 01/11/2021, ông T1, bà X đồng ý giao cho bà B bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 04/12/2017.

Ngày 17/01/2021, bà B làm đơn đề nghị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gửi Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố T4 đề nghị thu hồi, hủy bỏ một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0806051 ngày 04/12/2017 do Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố H cấp cho ông T1, bà X nhưng sau đó không nhận được trả lời.

Ngày 28/01/2021, bà B tiếp tục khiếu nại với nội dung: Phần diện tích 700m^2 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 15/7/1993, thuộc thửa đất số 2916, tờ bản đồ số 3 có cấp nhầm với phần diện tích đất đã cấp cho bà Nguyễn Thị Hồng B và yêu cầu tiến hành thu hồi, hủy bỏ một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0806051 ngày 04/12/2017 cấp cho ông Huỳnh Ngọc T1, bà Nguyễn Thị Hồng X. Tháng 4/2021, bà B nhận được Công văn số 264/TrD-TTr đề ngày 23/02/2021 của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố T4 có nội dung trả lại đơn khiếu nại và hướng dẫn khởi kiện tại Tòa án nhân dân.

Vì vậy, bà B khởi kiện yêu cầu: Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 003953, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS06051 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố T4 cấp ngày 04/12/2017 cho ông T1, bà X đối với một phần đất tại tờ bản đồ số 66, thửa đất số 692, có diện tích 700m^2 (tổng diện tích thửa 692 là 939,9m^2) và hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1086/QSDĐ/1993 do Ủy ban nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15/7/1993 cho ông T1, bà X (số thửa 2916, tờ bản đồ số 3, diện tích 945m^2).

- *Người bị kiện trình bày:*

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1086/QSDĐ/1993 ngày 15/7/1993 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho hộ ông Huỳnh Ngọc T1, trong đó có thửa 2915, diện tích: 4165m^2, loại đất: 2L, tờ bản đồ số 03 (tài liệu chỉnh lý 1992), thuộc bộ địa chính xã T. Trải qua biến động thửa 2915, tờ bản đồ số 03 (tài liệu chỉnh lý 1992) đã thay đổi diện tích sử dụng là 2000m^2.

Đến ngày 24/10/2017, ông Huỳnh Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị Hồng X nộp hồ sơ nhận tặng cho quyền sử dụng đất và đề nghị cấp lại, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 007103, quyển số 08/2017/HĐGD-CCAL ngày 12/8/2017 tại Văn phòng C và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố T4 cấp Giấy chứng nhận số CS06051 ngày 04/12/2017 thuộc thửa 691, 692, 693, tờ bản đồ số 66 (tài liệu BĐĐC), diện tích

3997,9m^2 (trong đó thửa 691 cấp đổi từ thửa 2915 tờ bản đồ số 03 tài liệu chỉnh lý 1992, diện tích 2123m^2) cho ông Huỳnh Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị Hồng X.

Ngày 11/4/2025, Ủy ban nhân dân xã T ban hành Công văn số 1500/UBND xác định: Qua rà soát hồ sơ lưu trữ hiện có và kết quả làm việc ngày 10/4/2025, hiện trạng một phần thửa đất số 2916, tờ bản đồ số 03 bộ địa chính xã T hiện nay do bà Nguyễn Thị Hồng B đang trực tiếp sử dụng diện tích 700m^2; đồng thời, theo Tờ cam kết do ông Huỳnh Văn T2, bà Nguyễn Thị Hồng X lập ngày 23/8/2022 được Văn phòng C chứng thực, số chứng thực 002308, quyển số 08-SCT/CK, ĐC với nội dung: "Nay, chúng tôi Huỳnh Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị Hồng X tự nguyện giảm 700m^2 đối với một phần đất tại tờ bản đồ số 66, thửa đất 692, có diện tích 700m^2 (tổng diện tích thửa 692 là 939,9m^2) vì trùng với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A424695, số vào sổ QSDĐ/38/QĐUB cấp ngày 26/01/1995 được Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho bà Nguyễn Thị Hồng B tại thửa 2916, tờ bản đồ số 3, diện tích 700m^2 nay thuộc tờ bản đồ số 66, một phần thửa 692. Chúng tôi đồng ý và xin cam kết phần diện tích giảm, không thắc mắc và khiếu nại gì từ nay về sau".

Căn cứ vào quy định pháp luật và thực tế sử dụng đất, Sở T4; Ủy ban nhân dân huyện B cùng đề nghị Tòa án tuyên hủy Giấy chứng nhận số CS06051 ngày 04/12/2017 đã cấp cho ông T1, bà X vì lý do ông T1, bà X tự nguyện giảm 700m^2 đối với một phần đất tại tờ bản đồ số 66 thuộc thửa đất 692.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là ông Huỳnh Ngọc T1, bà Nguyễn Thị Hồng X trình bày:

Về nguồn gốc đất, sau khi rã tập đoàn, gia đình ông T1 được địa phương cấp đất theo sổ nhân khẩu và được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 1086/QSDĐ/1993 ngày 15/7/1993 trong đó có đất số 2916, tờ bản đồ số 3, diện tích 945m^2 nên bà B kê khai nguồn gốc đất do mẹ cho là không đúng; đơn viết tay của cụ M cho bà B đất là giả tạo, không phải sự thật. Thực tế, diện tích đất này do ông T1, bà X cho bà Bạch M1 để canh tác. Mặc dù đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông T1, bà X nhưng vẫn tiếp tục cấp cho bà B là không đúng pháp luật. Vì vậy, ông T1 và bà X đề nghị Tòa án xét xử bác yêu cầu khởi kiện của bà B.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 181/2025/HC-ST ngày 22 tháng 5 năm 2025, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hồng B:

Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS06051 ngày 04/12/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố T4 cấp đổi cho ông Huỳnh Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị Hồng X đối với phần đất 700m^2 thuộc thửa số 692, tờ bản đồ số 66 (tổng diện tích thửa 692 là 939,9m^2).

2. Đình chỉ đối với yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 1086/QSDĐ/1993 ngày 15/7/1993 của Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho hộ ông Huỳnh Ngọc T1 đối với thửa đất số 2916, tờ bản đồ số 3 (tài liệu chỉnh lý 1992), diện tích 700/945m^2 bộ địa chính xã T, huyện B.

3. Bác yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị Hồng X về việc yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 424695 ngày 26/01/1995, số vào sổ QSDĐ/38/QĐUB do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho bà Nguyễn Thị Hồng B đối với một phần thửa đất số 2916, tờ bản đồ số 3 (tài liệu chỉnh lý 1992) diện tích 700/945m^2 bộ địa chính xã T.

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

Ngày 30 tháng 5 năm 2025, bà Nguyễn Thị Hồng X do ông Nguyễn Phan Tâm A đại diện kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Thị Hồng X do ông Nguyễn Phan Tâm A đại diện giữ nguyên kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử sơ thẩm lại.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị Hồng X trình bày:

Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý đơn khởi kiện của bà B từ năm 2021 nhưng ông T1, bà X không nhận được thông báo thụ lý vụ án, chỉ đến khi ông X, bà T1 nộp đơn yêu cầu cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2023 mới biết vụ án đang được Tòa án giải quyết là vi phạm Điều 126 Luật Tố tụng hành chính. Thời điểm thụ lý vụ án là năm 2021 nhưng đến năm 2025 Tòa án mới đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm là vi phạm thời hạn xét xử theo quy định tại Điều 130 Luật Tố tụng hành chính.

Chứng cứ thể hiện: Bà X được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1993 nhưng đến năm 1995 bà B mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình đăng ký, kê khai, bà X khai rất rõ về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất; còn bà B thì khai đất có nguồn gốc do cụ M cho với chứng cứ xuất trình là Giấy tặng cho đất ngày 22/10/1992. Tuy nhiên, chữ ký trong giấy tặng cho này có dấu hiệu không phải là chữ ký của cụ M mà do ngụy tạo; trong quá trình giải quyết vụ án, ông T1 không ký vào biên bản tống đạt ngày 26/4/2022. Vì vậy, cần phải tiến hành giám định chữ ký của cụ M và ông T1 tại 02 tài liệu trên. Quá trình xác minh thu thập chứng cứ, nếu có dấu hiệu của việc làm giả hồ sơ tài liệu cấp khống giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà B thì phải tạm đình chỉ giải quyết vụ án để chuyển hồ sơ vụ án cho cơ quan có thẩm quyền xử lý.

Với những vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng và việc thu thập tài liệu chứng cứ chưa đầy đủ như đã nêu trên thì việc hủy bản án sơ thẩm là cần thiết nhằm đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của các bên đương sự trong vụ án. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định pháp luật.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Hồng X và ông Huỳnh Ngọc T1 trình bày:

Các ông thống nhất với quan điểm của Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà X.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Hồng B trình bày:

Đất có nguồn gốc do cụ M tặng cho các con là bà B và bà X, theo đó bà B được chia 700m^2, còn bà X được chia 250m^2 trên cùng một thửa đất. Sau khi phân chia, các bên sử dụng ổn định cho đến ngày phát sinh tranh chấp. Trong quá trình tranh chấp, ông T1 và bà X thừa nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã bị cấp trùng lên phần diện tích bà B đang sử dụng nên đã lập Tờ cam kết trả lại đất cho bà B. Vì vậy, có đủ cơ sở pháp lý khẳng định phần diện tích 700m^2 đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà B, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà B là đúng. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà X và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị Hồng B trình bày:

Bà thống nhất với quan điểm trình bày của Người đại diện theo ủy quyền.

Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật; những người tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền, nghĩa vụ theo quy định của Luật Tố tụng hành chính.

Về nội dung: Tại Tờ cam kết do ông T1, bà X lập ngày 23/8/2022 được Văn phòng C chứng thực có nội dung: "Nay, chúng tôi Huỳnh Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị Hồng X tự nguyện giảm 700m^2 đối với một phần đất tại tờ bản đồ số 66, thửa đất 692, có diện tích 700m^2 (tổng diện tích thửa 692 là 939,9m^2) vì trùng với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A424695, số vào sổ QSDĐ/38/QĐUB cấp ngày 26/01/1995 được Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho bà Nguyễn Thị Hồng B tại thửa 2916 tờ bản đồ số 3, diện tích 700m^2 nay thuộc tờ bản đồ số 66, một phần thửa 692. Chúng tôi đồng ý và xin cam kết phần diện tích giảm, không thắc mắc và khiếu nại gì từ nay về sau".

Như vậy, việc ông T1 và bà X thừa nhận diện tích đất nêu trên thuộc quyền sử dụng của bà B cùng với thực tế sử dụng đất của bà B cho thấy việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1, bà Xuân T3 với phần diện tích

đất của bà B là sự thật. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử chấp nhận yêu cầu của Người khởi kiện, đồng thời bác yêu cầu độc lập của bà X là phù với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, Tòa án nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Hồng X do ông Nguyễn Phan Tâm A đại diện nộp trong hạn luật định, đúng quy định pháp luật nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, những người tham gia tố tụng được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt hoặc vắng mặt không có lý do chính đáng. Căn cứ vào Điều 225 Luật Tố tụng hành chính, Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

[3] Về đối tượng khởi kiện, thời hiệu khởi kiện và thẩm quyền giải quyết vụ án đã được Tòa án cấp sơ thẩm xác định và thực hiện đúng quy định của Luật Tố tụng hành chính.

[4] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị Hồng X do ông Nguyễn Phan Tâm A đại diện như sau:

[4.1] Hồ sơ vụ án thể hiện: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1086/QSDĐ/1993 ngày 15/7/1993 được Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho hộ ông Huỳnh Ngọc T1, trong đó có thửa 2915, diện tích: 4165m^2, loại đất: 2L, tờ bản đồ số 03 (tài liệu chỉnh lý 1992), thuộc bộ địa chính xã T. Trải qua biến động thửa 2195, tờ bản đồ số 03 (tài liệu chỉnh lý 1992) đã thay đổi diện tích sử dụng là 2000m^2.

Ngày 24/10/2017, ông T1 và bà X nộp hồ sơ nhận tặng cho quyền sử dụng đất và đề nghị cấp lại, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 007103, quyển số 08/2017/HĐGD-CCAL ngày 12/8/2017 tại Văn phòng C và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố T4 cấp Giấy chứng nhận số CS06051 ngày 04/12/2017 thuộc thửa 691, 692, 693, tờ bản đồ số 66 (tài liệu BĐĐC), diện tích 3.997,9m^2 (trong đó thửa 691 cấp đổi từ thửa 2915 tờ bản đồ số 03 tài liệu chỉnh lý 1992, diện tích 2.123m^2) cho ông T1, bà X.

[4.2] Theo hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng 5.156m^2 đất, trong đó có một phần thửa 2916 có diện tích 700m^2 đất vào ngày 26/01/1995 cho bà Nguyễn Thị Hồng B thể hiện: Ngày 26/10/1992, bà B làm đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất, trong đó có thửa 2916, diện tích 700m^2. Ngày 15/7/1994, Ủy

ban nhân dân xã T ban hành Thông báo về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong đó có phần diện tích 700m² đất nêu trên. Ngày 30/7/1994, Ủy ban nhân dân xã T lập Tờ trình về việc phê duyệt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các cá nhân, tổ chức sử dụng đất trên địa bàn xã. Ngày 30/7/1994, Ủy ban nhân dân xã T lập Biên bản kết thúc để công khai hồ sơ đăng ký và xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất trên địa bàn xã T có kèm theo danh sách. Ngày 26/01/1995, Phòng Nông nghiệp - Thủy lợi huyện B lập Tờ trình trình Ủy ban nhân dân huyện B đề nghị phê duyệt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho xã T. Ngày 26/01/1995 Ủy ban nhân dân huyện B ban hành Quyết định số 38/QĐ-UB về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cùng ngày, bà B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với diện tích 700m².

Trong giai đoạn xét xử sơ thẩm, Ủy ban nhân dân huyện B khẳng định quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà B được thực hiện đúng trình tự, thủ tục luật định, có niêm yết công khai các thửa, diện tích đất được cấp; trong đó, diện tích 700/945m^2 thuộc thửa đất 2916 đã được niêm yết công khai tại Ủy ban nhân dân xã T nhưng không bị cá nhân, tổ chức nào khiếu nại, kể cả ông T1, bà X.

[4.3] Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành thu thập chứng cứ thể hiện như sau:

[4.3.1] Tại Biên bản hòa giải tranh chấp đất đai ngày 25/6/2020 của Ủy ban nhân dân xã T, huyện B có nội dung: Bà B yêu cầu ông T1, bà X điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích 700m^2 đất đã cấp nhầm nhưng ông T1, bà X không tham dự. Trước đó, tại Biên bản họp gia đình ngày 26/3/2020 (bà X vắng mặt), các chị em trong gia đình cùng xác nhận diện tích đất trên có nguồn gốc do cụ M tặng cho bà B; bà B đã canh tác, sử dụng từ năm 1992 đến nay. Chứng cứ này phù hợp với nội dung của Giấy tặng cho đất do cụ Huỳnh Thị M lập ngày 11/10/1992.

[4.3.2] Tại Biên bản hòa giải tranh chấp đất đai ngày 25/12/2020 tại Ủy ban nhân dân xã T, huyện B, ông Huỳnh Ngọc T1 xác nhận: "Tôi xác nhận phần diện tích 700m^2 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 15/7/1993, thuộc thửa 1296, tờ bản đồ số 3 có cấp nhầm với phần diện tích đất đã cấp cho bà Nguyễn Thị Hồng B.. và trong vòng 01 tuần tính từ ngày 25/12/2020 sẽ vận động bà X đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để cắt giảm diện tích 700m^2 đã cấp nhầm, còn không thì bà B sẽ có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục thu hồi, hủy bỏ phần diện tích trùng đó".

[4.3.3] Để thực hiện cam kết trên, ngày 01/11/2021 ông T1 và bà X đã tự nguyện bàn giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS 06051 do Sở T4 cấp ngày 04/12/2017 cho bà B. Trên thực tế, ngày 17/01/2021, bà B làm Đơn đề nghị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gửi cho Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố T4 với nội dung yêu cầu thu hồi, hủy bỏ một phần Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số 0806051 do Văn phòng Đăng ký đất đai cấp cho ông T1, bà X ngày 04/12/2017. Do không nhận được phản hồi từ phía cơ quan có thẩm quyền, ngày 28/01/2021 bà B tiếp tục có đơn khiếu nại gửi Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố T4 cùng với nội dung trên. Sau khi được hướng dẫn, bà B khởi kiện yêu cầu trên tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[4.3.4] Khi vụ án đang trong tiến trình tố tụng thì vào ngày 23/8/2022, ông T1 và bà X tiếp tục tự nguyện lập Tờ cam kết được Văn phòng C chứng thực nội dung: "Nay, chúng tôi Huỳnh Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị Hồng X tự nguyện giảm 700m^2 đối với một phần đất tại tờ bản đồ số 66, thửa đất 692, có diện tích 700m^2 (tổng diện tích thửa 692 là 939,9m^2) vì trùng với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A424695, số vào sổ QSDĐ/38/QĐUB cấp ngày 26/01/1995 được Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho bà Nguyễn Thị Hồng B tại thửa 2916 tờ bản đồ số 3, diện tích 700m^2 nay thuộc tờ bản đồ số 66, một phần thửa 692. Chúng tôi đồng ý và xin cam kết phần diện tích giảm, không thắc mắc và khiếu nại gì từ nay về sau".

[4.3.5] Tại Công văn số 1500/UBND ngày 11/4/2025, Ủy ban nhân dân xã T xác nhận hiện trạng một phần thửa đất số 2916, tờ bản đồ số 03 bộ địa chính xã T hiện nay do bà B đang trực tiếp quản lý, sử dụng có diện tích 700m^2.

[4.3.6] Tại phiên tòa sơ thẩm, Người bị kiện là Ủy ban nhân dân huyện B và Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố T4 cũng xác nhận rằng một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS 06051 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố T4 cấp ngày 04/12/2017, trong đó có phần diện tích 700m^2 bị cấp trùng với diện tích đất được công nhận tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A424695, số vào sổ QSDĐ/38/QĐUB cấp ngày 26/01/1995 cấp cho bà B đối với thửa đất 2916, tờ bản đồ số 3, nay thuộc tờ bản đồ số 66, một phần thửa 692.

[4.4] Như vậy, với những chứng cứ nêu trên, xét dưới góc độ pháp lý và thực tế, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy có đầy đủ cơ sở xác định diện tích 700m^2 đất nêu trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà B. Do đó, việc ông T1, bà X cho rằng đất có nguồn gốc của ông bà nhưng cho bà Bạch M1 để canh tác là không có căn cứ. Trên cơ sở đó, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà B, đồng thời bác yêu cầu độc lập của ông T1, bà X là đúng pháp luật, phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

[5] Về quan điểm của Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị Hồng X: Như đã phân tích tại mục [4.3] thì đã có đủ cơ sở xác định diện tích 700m^2 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà B, cho nên việc đề nghị giám định lại chữ ký của cụ Huỳnh Thị M, chữ ký của ông Huỳnh Ngọc T1 cũng như yêu cầu hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại của Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà X trong trường hợp này là không cần thiết, nên không được chấp nhận.

[6] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Hồng X kháng cáo nhưng không xuất trình được chứng cứ mới có giá trị pháp lý làm thay đổi quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm nên không có cơ sở để xem xét, chấp nhận. Vì vậy, Hội đồng xét xử quyết định giữ nguyên bản án sơ thẩm như quan điểm đề nghị của Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh.

[7] Án phí hành chính phúc thẩm: Do Bà Nguyễn Thị Hồng X là người cao tuổi nên được miễn theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

[8] Các quyết định khác của Bản án hành chính sơ thẩm số 181/2025/HC-ST ngày 22 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 241 Luật Tố tụng hành chính.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Hồng X do ông Nguyễn Phan Tâm A đại diện; giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 181/2025/HC-ST ngày 22 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh .

- Áp dụng: Luật Đất đai năm 1993, 2013; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

- Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hồng B: Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS06051 ngày 04/12/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố T4 cấp đổi cho ông Huỳnh Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị Hồng X đối với phần đất 700m^2 thuộc thửa số 692, tờ bản đồ số 66 (tổng diện tích thửa 692 là 939,9m^2).

2. Đình chỉ đối với yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 1086/QSDĐ/1993 ngày 15/7/1993 của Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho hộ ông Huỳnh Ngọc T1 đối với thửa đất số 2916, tờ bản đồ số 3 (tài liệu chỉnh lý 1992), diện tích 700/945m^2 bộ địa chính xã T, huyện B.

3. Bác yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Huỳnh Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị Hồng X đề nghị hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 424695 ngày 26/01/1995, số vào sổ

QSDĐ/38/QĐUB do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho bà Nguyễn Thị Hồng B đối với một phần thửa đất số 2916, tờ bản đồ số 3 (tài liệu chỉnh lý 1992) diện tích 700/945m^2 bộ địa chính xã T.

4. Về án phí:

4.1. Án phí hành chính sơ thẩm: Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố T4 (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố T4) phải chịu 300.000 đồng. Ông Huỳnh Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị Hồng X được miễn.

4.2. Án phí hành chính phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Hồng X được miễn.

- Các quyết định khác của Bản án hành chính sơ thẩm số 181/2025/HC-ST ngày 22 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Vụ Pháp chế và Quản lý Khoa học;
- Viện CT & KSXXPT tại TP. Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân TP. Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân TP. Hồ Chí Minh;
- Thi hành án dân sự TP. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, HSVA - NTCL.

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

Ngô Mạnh Cường