

Bản án số: 16/2026/HC-PT
Ngày: 12 - 01 - 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: Ông Phan Nhựt Bình

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Thanh Dũng
Ông Nguyễn Văn Minh

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Phạm Phú Cường - 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 Nguyễn Tấn Thông - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 01 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 242/2025/TLPT-HC ngày 24 tháng 10 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 22/2025/HC-ST ngày 27 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương (nay là Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2426/2025/QĐPT-HC ngày 26 tháng 12 năm 2025 giữa các đương sự:

- **Người khởi kiện:** Ông Nguyễn Hoàng T1, sinh năm 1970 (vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ E, ấp S, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện: Ông Nguyễn Thành P, sinh năm 1967 (có mặt);

Địa chỉ: A khu phố K, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

- **Người bị kiện:**

1. Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương;

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân huyện P và Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện P: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã P, Thành phố Hồ Chí Minh (xin vắng mặt).

Địa chỉ: số D, đường Đ, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh).

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

1. Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh B (nay là Thành phố Hồ Chí Minh) (vắng mặt);

Địa chỉ: Phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh);

2. Bà Nguyễn Thị Minh T2, sinh năm 1973 (vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ E, ấp S, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh).

- *Người kháng cáo:* Người khởi kiện là ông Nguyễn Hoàng T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo Đơn khởi kiện ngày 01/10/2024; Đơn khởi kiện bổ sung ngày 11/3/2025, quá trình tố tụng và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của người khởi kiện ông Nguyễn Thành P trình bày:

Năm 1992, ông Nguyễn Hoàng T1 khai hoang thửa đất số 24, tờ bản đồ số 54, có diện tích 21.233m², tọa lạc tại xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương, sau khi khai hoang ông T1 trồng cây điều. Năm 1998, ông T1 thanh lý cây điều trồng cây cao su. Ông T1 quản lý, sử dụng đất công khai, không ai tranh chấp. Năm 2007, ông T1 gửi đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất thửa đất số 24. Ngày 25/5/2007, Ủy ban nhân dân xã P hoàn chỉnh hồ sơ và xác nhận đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 30/10/2007, phòng Tài nguyên và môi trường huyện P thẩm định hồ sơ và xác nhận đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 21/12/2007, ông T1 được Ủy ban nhân dân huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành AK 159903, sổ vào sổ H. Năm 2021, do cây cao su già nên ông T1 thanh lý và tiếp tục trồng cây cao su mới đến nay.

Ngày 10/01/2024, Ủy ban nhân dân huyện P ban hành Quyết định số 178/QĐ-UBND về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành AK 159903, sổ vào sổ H03981, là không có căn cứ:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên do Ủy ban nhân dân huyện P cấp cho ông Tân dựa trên cơ sở “Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất đề ngày 02/5/2007” đã được Ủy ban nhân dân xã P và Phòng Tài nguyên và môi trường huyện P xác nhận đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đúng trình tự thủ tục. Cơ sở pháp lý: mục 1 chương 3, Thông tư 1990/2001/TT-TCĐC ngày 30/11/2001 của T4 về việc hướng dẫn thủ tục đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: khoản 4 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 và phù hợp với Điều 9, Điều 12 Nghị định 64-CP ngày 27/9/1993.

- Từ khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T1 thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình trong việc sử dụng đất không phải là đất thuê, cơ sở pháp lý khoản 1 điều 113 Luật đất đai năm 2003 nay là điểm a, khoản 1 điều 179 Luật Đất đai năm 2013.

Ông T1 khai hoang chiếm hữu thửa đất số 24, tờ bản đồ số 54 từ năm 1992 và trồng cây điều. Sau đó, trồng cây cao su một cách ngay tình, liên tục, công khai từ năm 1992 đến nay là 32 năm thì sẽ là người chủ sở hữu thửa đất số 24, tờ bản đồ số 54. Cơ sở pháp lý Điều 236 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Tại biên bản làm việc ngày 04/01/2024, Ủy ban nhân dân xã P xác định theo bản đồ địa chính năm 2017 đã có thửa đất số 24, tờ bản đồ số 54 và đã được ghi vào sổ mục kê là do ông Nguyễn Hoàng T1 đứng tên và khẳng định thửa số 24 tờ bản đồ số 54 không phải thuộc một phần của thửa đất số 11 tờ bản đồ số 54.

- Tại thời điểm ông T1 khai hoang cho đến ngày 02/5/2007, ông T1 liên hệ Ủy ban nhân dân xã P đề gửi đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 24, tờ bản đồ số 54, diện tích 21.233m² và các Cơ quan chức năng có công khai niêm yết tại xã P cho đến lúc ông T1 được Ủy ban nhân dân huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành AK 159903, số vào sổ H03981. Ông T1 đã quản lý, sử dụng, công khai mà Bộ chỉ huy Quân sự tỉnh B và Ủy ban nhân dân huyện P không có ý kiến gì, xét về ý chí Ủy ban nhân dân huyện P và Bộ chỉ huy Quân sự tỉnh B đã thừa nhận thửa đất số 24 tờ bản đồ số 54 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng theo quy định của pháp luật về đất đai và đủ điều kiện cấp và không nằm trong ranh khu đất do Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh B đang quản lý, sử dụng theo Quyết định số 3964/QĐ-UB ngày 03/10/2001 của Ủy ban nhân dân tỉnh B.

- Thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu sử dụng bản đồ địa chính được thành lập theo phương pháp đo vẽ ảnh hàng không nên có tính chính xác không cao và vị trí khu đất giữa Bộ chỉ huy Quân sự tỉnh B với khu đất của ông T1 còn rất nhiều cây rừng um tùm, nên diện tích thửa đất xác định trên bản đồ địa chính có sự sai số so với thửa đất thực tế sử dụng. Do vậy, không có cơ sở xác định thửa đất nêu trên nằm trong ranh khu đất do Bộ chỉ huy Quân sự tỉnh B đang quản lý, sử dụng theo Quyết định số 3964/QĐ-UB ngày 03/10/2001 của Ủy ban nhân dân tỉnh B.

- Ông T1 đã xác lập ranh giới quyền sử dụng đất theo quy định tại điều 266 Bộ luật Dân sự 2005 nay là Điều 176 Bộ luật Dân sự 2015 quy định về mốc giới ngăn cách các bất động sản, nên có căn cứ xác định thửa đất số 24 tờ bản đồ số 54 không nằm trong ranh khu đất của Bộ chỉ huy Quân sự tỉnh B.

Do đó, ông T1 khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương giải quyết những vấn đề sau:

Huỷ Quyết định số 178/QĐ-UBND ngày 10/01/2024 của Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành AK 159903, số vào sổ H03981 đã cấp cho ông Nguyễn Hoàng T1 đối với thửa đất số 24, tờ bản đồ số 54 có diện tích 21.233m² tọa lạc tại xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương.

Hủy Quyết định số 3908/QĐ-UBND ngày 29/8/2024 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện P về việc giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Hoàng T1 (lần đầu).

Tại Văn bản số 2263/UBND-NC ngày 26/11/2024; Văn bản số 330/UBND-NC ngày 19/3/2025 người bị kiện trình bày:

Ngày 29/9/2023, Đoàn kiểm tra Thanh tra Bộ Q ban hành Kế hoạch số 2038/KH-ĐKT về kiểm tra đối với Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh B khu 7 về công tác quản lý, sử dụng khu đất 529,8 ha tại khu vực B, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương.

Ngày 23/10/2023, Phòng T có tờ trình về việc đề nghị Ủy ban nhân dân huyện B thông báo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Hoàng T1 số phát hành AK 159903, số vào sổ H03981 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 21/12/2007 cho ông Nguyễn Hoàng T1 đối với thửa đất 24, tờ bản đồ số 54, diện tích 21.233m², tọa lạc tại xã P, huyện P, không đúng theo quy định của Pháp luật.

Ngày 02/11/2023, Ủy ban nhân dân huyện P ban hành thông báo số 316/TB-UBND về việc thông báo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp không đúng theo quy định của pháp luật.

Ngày 24/11/2023, Ủy ban nhân dân huyện có báo cáo số 370/BC-UBND về nội dung theo yêu cầu của cơ quan điều tra hình sự Quân khu G1 liên quan tới việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 517, tờ bản đồ số 54 tại xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương.

Ngày 08/12/2023, ông Nguyễn Hoàng T1, khiếu nại thông báo số 316/TB-UBND ngày 02/11/2023 của Ủy ban nhân dân huyện P.

Ngày 29/12/2023, Ủy ban nhân dân huyện T có báo cáo số 4343/BC-UBND về nội dung theo yêu cầu của Cơ quan điều tra hình sự Quân khu G1 tại Văn bản số 125/ĐTHS ngày 11/12/2023.

Ngày 10/01/2024 Ủy ban nhân dân huyện P ban hành Quyết định số 178/QĐ-UBND về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AK 159903, số vào sổ H03981 đã cấp cho ông Nguyễn Hoàng T1 đối với thửa đất 24, tờ bản đồ số 54, diện tích 21.233m², tọa lạc tại xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương.

Ngày 16/01/2024, Phòng T có báo cáo kết quả xác minh số 17/BC-TNMT.

Ngày 04/4/2024 và ngày 06/6/2024, Phòng T có văn bản đề nghị Bộ chỉ huy quân sự tỉnh B, cung cấp thông tin theo biên bản làm việc ngày 23/2/2024.

Ngày 17/5/2024 và ngày 14/6/2024 Bộ chỉ huy quân sự tỉnh B có văn bản phúc đáp cho Phòng T.

Ngày 28/6/2024, Phòng T tổ chức bàn giao Quyết định 178/QĐ-UBND cho người đại diện là ông Nguyễn Hoàng P1.

Ngày 08/7/2024, Phòng T có Báo cáo kết quả xác minh số 344/BC-TNMT (lần 2).

Ngày 10/7/2024, Ủy ban nhân dân huyện P tổ chức đối thoại với ông Nguyễn Hoàng T1, kết quả: Không xem xét nội dung khiếu nại của ông Nguyễn Hoàng T1.

Ngày 29/8/2024, Ủy ban nhân dân huyện P ban hành Quyết định số 3908/QĐ-UBND về việc giải quyết đơn khiếu nại của ông Nguyễn Hoàng T1 (lần đầu) đối với khiếu nại Thông báo số 316/TB-UBND ngày 02/11/2023 của Ủy ban nhân dân huyện P, trong đó có nội dung: *Bác đơn khiếu nại của ông Nguyễn Hoàng T1.*

*Nhận xét:

- Đối với nội dung khởi kiện hủy Quyết định số 178/QĐ-UBND ngày 10/10/2023 của Ủy ban nhân dân huyện P về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AK 159903, số vào sổ H03981 đã cấp cho ông Nguyễn Hoàng T1 đối với thửa đất 24, tờ bản đồ số 54, diện tích 21.233m², tọa lạc tại xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương và Quyết định số 3908/QĐ-UBND ngày 29/8/2024 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện P, về việc giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Hoàng T1 (lần đầu) là không có cơ sở xem xét, lý do:

+ Thửa đất số 24, tờ bản đồ số 54, diện tích 21.233m² là một phần đất tách ra từ thửa đất số 11, tờ bản đồ số 54, diện tích: 474.136m², theo bản trích lục ngày 05/5/2000 của Phòng N (nay là Phòng T), đã được Ủy ban nhân dân tỉnh B cho Bộ chỉ huy Quân sự tỉnh B thuê đất theo Quyết định số 3964/QĐ-UBND ngày 03/10/2001.

Qua rà soát bản đồ địa chính chính quy xã P được thành lập năm 1999, bản đồ địa chính có đo đạc chỉnh lý biến động và cơ sở dữ liệu địa chính, trường hợp ông Nguyễn Hoàng T1 được Ủy ban nhân dân huyện C giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có vị trí, ranh giới nằm trong ranh các khu đất do Bộ chỉ huy Quân sự tỉnh B quản lý.

- Tại thời điểm ban hành Quyết định số 178/QĐ-UBND ngày 10/10/2023 của Ủy ban nhân dân huyện P được áp dụng theo quy định của Pháp luật quy định tại điểm c khoản 26 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020; điểm c khoản 3 Điều 152 Luật Đất đai năm 2024, các trường hợp chưa đăng ký biến động đất đai thì có thông báo và ban hành Quyết định thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp không đúng theo quy định cho người sử dụng đất biết việc thu hồi là phù hợp với quy định của Pháp luật.

- Căn cứ văn bản số 854/BHC-HC-KT ngày 14/6/2024 của Bộ chỉ huy Quân sự tỉnh B, có nội dung: *Khu đất đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Hoàng T1 được Bộ chỉ huy Quân sự tỉnh B quản lý và sử dụng ổn định từ năm 2001 đến năm 2020, tháng 10/2020 thì đơn vị phát hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Hoàng Tân T3 lên đất của đơn vị.*

- Để xác định quyền sử dụng thửa đất số 24, tờ bản đồ số 54, diện tích 21.233m², các bên liên quan thực hiện quyền của mình theo Điều 236 của Luật Đất đai năm 2024.

- Việc Ủy ban nhân dân huyện P thu hồi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng theo khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai năm 2013; điểm c khoản 26 Điều 1 của Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ và theo điểm c khoản 3 Điều 152 Luật Đất đai năm 2024.

- Việc Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện P ban hành Quyết định số 3908/QĐ-UBND, ngày 29/8/2024, về việc giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Hoàng T1 (lần đầu) là đúng quy định.

Đề nghị Tòa án bác nội dung yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hoàng T1.

Tại Văn bản số 192/BCH-HC-KT ngày 20/01/2025 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh B trình bày:

- Ngày 13/02/1986, Ủy ban nhân dân tỉnh S (nay là Ủy ban nhân dân tỉnh B) ban hành Quyết định số 07/QĐ-UB ngày 13/2/1986 về việc chấp thuận quy hoạch vùng đất B cho Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh để tổ chức xây dựng nông trường và hậu cứ Quân sự, với nội dung: Quy hoạch 1.500 ha tại khu vực B (Xóm M) thuộc xã P, huyện T (nay là huyện P) để tổ chức xây dựng hậu cứ và nông trường sản xuất.

- Ngày 28/7/2000, Ủy ban nhân dân tỉnh B Quyết định số 2092/UB.SX về việc điều chỉnh quy hoạch đất giao cho Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh tại B còn 562,64 ha (trong đó đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 10 ha). Thu hồi 938 ha đã thuận quy hoạch trước đây giao cho Ủy ban nhân dân huyện T, Ủy ban nhân dân huyện P quản lý.

- Ngày 29/9/2000, Sở Địa chính tỉnh B có Tờ trình số 356/TT.ĐC về việc thu hồi đất của Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh B quản lý theo quyết định quy hoạch số 07/QĐ-UB ngày 13/2/1986 của Ủy ban nhân dân tỉnh, hợp thức hóa cho thuê đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh B và được Ủy ban nhân dân tỉnh. Bình Dương phê duyệt tại Quyết định số 4143/QĐ-UB ngày 04/12/2000.

- Năm 2000, Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh có đơn kê khai đăng ký quyền sử dụng đất (trong đó có thửa đất số 11, tờ bản đồ số 54) và được Ủy ban nhân dân xã P xác nhận.

- Ngày 03/10/2001, Ủy ban nhân dân tỉnh B Quyết định số 3964/QĐ-UB về việc thu hồi đất của Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh quản lý theo quyết định quy hoạch số 07/QĐ-UB ngày 13/2/1986 của Ủy ban nhân dân tỉnh, hợp thức hóa cho thuê đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh B trong đó có nội dung hợp thức hóa thuê đất cho Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh B thuê đất tại khu vực B theo số liệu đo đạc thực tế: 5.524.678m² (đã trừ 100.000m² kho A là đất quốc phòng, đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy hoạch của Thủ tướng Chính phủ tại Quyết định số 53/Ttg-m ngày 15/7/1997).

+ Sử dụng vào mục đích: 17.544m² đất chuyên dùng xây dựng; 683.313m² đất lâm nghiệp (rừng tái sinh); 2.616.781m² đất ruộng màu; 2.207.040m² đất trồng cây lâu năm (cao su).

+ Thời gian cho thuê: Từ ngày có quyết định cho thuê đất (Đất chuyên dùng 50 năm; Đất lâm nghiệp 50 năm; Đất cây lâu năm 50 năm; Đất ruộng màu 20 năm).

(Có bản đồ địa chính tỷ lệ 1/2000 do Phòng Nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện P lập, Ủy ban nhân dân huyện P phê duyệt ngày 05/5/2000 và bản đồ tỷ lệ 1/5000 do Phòng Nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện T lập, Ủy ban nhân dân huyện T phê duyệt ngày 05/5/2000)

- Ngày 03/10/2001, Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh được Ủy ban nhân dân tỉnh cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số 1165/QSDĐ/2001 (với mục đích sử dụng được phê duyệt tại Quyết định số 3964/QĐ-UB).

- Ngày 10/10/2001, Sở Địa chính tỉnh B đã lập biên bản về việc cắm mốc bàn giao ranh giới, mốc giới cho Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh.

- Ngày 17/5/2002, Bộ tỉnh ký kết hợp đồng số 301/HĐ.TĐ với Sở Địa chính tỉnh B với tổng diện tích theo Hợp đồng quy định, thời hạn thuê đất là 50 năm.

- Ngày 30/3/2004, Ủy ban Nhân dân tỉnh B ban hành Quyết định số 2864/QĐ-CT về việc thu hồi đất của Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh B giao cho Ủy ban nhân dân huyện P quản lý với diện tích: 22,7052 ha tại một phần thửa đất số 11, tờ bản đồ số 54, xã P, huyện P của Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh B tại Quyết định số 3964/QĐ-CT và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: N-003129 *(có Sơ đồ trích đo khu đất tỷ lệ 1/5000 do Phòng Nông nghiệp phát triển nông thôn và địa chính huyện P xác lập)*.

- Ngày 02/6/2005, Bộ CHQS tỉnh B ký phụ kiện hợp đồng thuê đất với Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B, với nội dung sửa đổi cho thuê diện tích 5.524.678m² xuống còn 5.297.626m². Trong đó:

+ 17.544m² đất chuyên dùng xây dựng.

+ 456.261m² đất lâm nghiệp (rừng tái sinh).

+ 2.616.781m² đất ruộng màu.

+ 2.207.040m² đất trồng cây lâu năm (cao su).

- Tháng 10/2020, để chuẩn bị bàn giao nhiệm vụ cán bộ quản lý khu căn cứ Hậu cần - Kỹ thuật, đồng thời đo vẽ cung cấp số liệu gia hạn quyền sử dụng đất, Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh phát hiện một số thửa trong đó có thửa đất số 11, tờ bản đồ số 54 có dấu hiệu bị chồng lấn (ngoài sự quản lý của cán bộ phụ trách khu căn cứ Hậu cần - Kỹ thuật). Sau đó, Bộ đã đề nghị Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện P rà soát, kiểm tra, xử lý theo quy định của Pháp luật.

Diện tích đất Ông Nguyễn Hoàng T1 được cấp tại Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AK 159903, số vào sổ H03981 (thửa đất số 24, tờ bản đồ số 54) là một phần tách ra từ thửa số 11, tờ bản đồ số 54 mà Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh đã được Ủy ban nhân dân tỉnh C thuê (qua đối chiếu hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H03981, cho Ông Nguyễn Hoàng T1 với bản đồ địa chính tỷ lệ 1/2000 do Phòng Nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện P lập, Ủy ban nhân dân huyện P phê duyệt ngày 05/5/2000). Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương giải quyết theo quy định pháp luật.

Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Minh T2 trình bày:

Bà Nguyễn Thị Minh T2 là vợ ông Nguyễn Hoàng T1, bà T2 thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hoàng T1

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 22/2025/HC-ST ngày 27/5/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương (nay là Thành phố Hồ Chí Minh) đã quyết định:

Bác yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện ông Nguyễn Hoàng T1 về việc yêu cầu hủy Quyết định số 178/QĐ-UBND ngày 10/01/2024 của Ủy ban nhân dân huyện P về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Quyết định số 3908/QĐ-UBND ngày 29/8/2024 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện P về việc giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Hoàng T1 (lần đầu).

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 03/6/2025 người khởi kiện ông Nguyễn Hoàng T1 kháng cáo Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người khởi kiện là ông Nguyễn Hoàng T1 (có ông Nguyễn Thành P đại diện theo ủy quyền) vẫn giữ kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại vì Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét biên bản làm việc ngày 04/01/2025, không căn cứ hồ sơ địa chính năm 2017 khi giải quyết vụ án; ông T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thuế; việc sử dụng đất có lời khai của người làm chứng là người dân sinh sống lâu năm tại địa phương xác nhận; ông T1 đã xác lập ranh giới rõ ràng với Bộ chỉ huy quân sự tỉnh B trước đây nhưng không được xem xét.

Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật Tố tụng hành chính. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm xét xử có căn cứ, đúng pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, người khởi kiện kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào mới chứng minh nên đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo và 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 tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

[1] Tòa án đã triệu tập hợp lệ, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của những người bị kiện xin vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt. Căn cứ Điều 225 Luật tố tụng hành chính, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự này.

[2] Tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện nguồn gốc thửa đất số 24,

tờ bản đồ số 54 như sau:

- Ngày 13/02/1986, Ủy ban nhân dân tỉnh S (nay là Ủy ban nhân dân tỉnh B) ban hành Quyết định số 07/QĐ-UB ngày 13/02/1986 về việc chấp thuận quy hoạch vùng đất B cho Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh để tổ chức xây dựng nông trường và hậu cứ Quân sự, với nội dung: Quy hoạch 1.500 ha tại khu vực B (Xóm M) thuộc xã P, huyện T (nay là huyện P) để tổ chức xây dựng hậu cứ và nông trường sản xuất.

- Ngày 28/7/2000, Ủy ban nhân dân tỉnh B Văn bản số 2092/UB.SX về việc điều chỉnh quy hoạch đất giao cho Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh tại B; với nội dung: “1) Điều chỉnh quy hoạch đất giao cho Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh tại B còn 562,64 ha (trong đó đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 10 ha). Lập thủ tục giao và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 552,46 ha tại 2 huyện T (173,14 ha) và Phú G (389,32 ha) cho Bộ chỉ huy Quân sự tỉnh. 2) Thu hồi 938 ha đã thuận quy hoạch trước đây để giao cho Ủy ban nhân dân huyện T, Ủy ban nhân dân huyện P quản lý”.

- Thực hiện Văn bản số 2092/UB.SX. Ngày 29/9/2000, Sở Địa chính tỉnh B có Tờ trình số 356/TT.ĐC về việc thu hồi đất của Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh quản lý theo quyết định quy hoạch số 07/QĐ-UB ngày 13/2/1986 của Ủy ban nhân dân tỉnh, hợp thức hóa cho thuê đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh B.

- Năm 2000, Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh B lập Bảng liệt kê đất (để thực hiện kê khai đăng ký quyền sử dụng đất) đối với những thửa đất do Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh quản lý, trong đó có thửa đất số 11, tờ bản đồ số 54 và được Ủy ban nhân dân xã P xác nhận ngày 27/4/2000.

- Ngày 03/10/2001, Ủy ban nhân dân tỉnh B Quyết định số 3964/QĐ-UB về việc thu hồi đất của Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh quản lý theo quyết định quy hoạch số 07/QĐ-UB ngày 13/2/1986 của Ủy ban nhân dân tỉnh, hợp thức hóa cho thuê đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh B, với nội dung:

“Điều I: - Hợp thức hóa thuê đất cho Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh B thuê đất tại khu vực B theo số liệu đo đạc thực tế: 5.524.678m² (đã trừ 100.000 m² kho A là đất quốc phòng, đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy hoạch của Thủ tướng Chính phủ tại Quyết định số 53/Ttg-m ngày 15/7/1997).

Đề sử dụng vào mục đích: 17.544m² đất chuyên dùng xây dựng; 683.313m² đất lâm nghiệp (rừng tái sinh); 2.616.781m² đất ruộng màu; 2.207.040m² đất trồng cây lâu năm (cao su).

Thời gian cho thuê đất: được tính kể từ ngày có quyết định cho thuê đất . Đất chuyên dùng 50 năm; Đất lâm nghiệp 50 năm; Đất cây lâu năm 50 năm; Đất ruộng màu 20 năm.

Vị trí: có bản đồ địa chính tỷ lệ 1/2000 do Phòng Nông nghiệp - phát triển nông thôn huyện P lập, Ủy ban nhân dân huyện P phê duyệt ngày 05/5/2000 và bản đồ tỷ lệ 1/5000 do Phòng Nông nghiệp - phát triển nông thôn huyện T lập ngày 25/5/2000, Ủy ban nhân dân huyện T phê duyệt ngày 25/5/2000 kèm theo...”.

- Cùng ngày 03/10/2001, Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh B được Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 1165/QSĐĐ/2001 (hình thức thuê đất), diện tích sử dụng 5.524.678m²; tại xã B (huyện T), xã P (huyện P), tỉnh Bình Dương (Theo bản đồ địa chính tỷ lệ 1/2000 do Phòng Nông nghiệp - phát triển nông thôn huyện P lập và bản đồ địa chính tỷ lệ 1/5000 do Phòng Nông nghiệp - phát triển nông thôn huyện T lập kèm theo); trong đó có thửa đất số 11, tờ bản đồ số 54, diện tích 47.4136m² tọa lạc tại ấp S, xã P, huyện P.

- Ngày 10/10/2001, Sở Địa chính tỉnh B kết hợp cùng Ủy ban nhân dân xã P đã lập biên bản về việc cắm mốc bàn giao ranh giới, mốc giới cho Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh.

- Ngày 17/5/2002, Bộ tỉnh ký kết hợp đồng số 301/HĐ.TĐ với Sở Địa chính tỉnh B với tổng diện tích theo Hợp đồng quy định, thời hạn thuê đất là 50 năm.

- Ngày 30/3/2004, Ủy ban Nhân dân tỉnh B ban hành Quyết định số 2864/QĐ-CT về việc thu hồi đất của Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh B giao cho Ủy ban nhân dân huyện P quản lý với diện tích: 22.705,2ha tại một phần thửa đất số 11, tờ bản đồ số 54 (gồm các thửa 19, 21, 22, 23 đã được tách từ thửa 11), tọa lạc tại xã P, huyện P của Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh B tại Quyết định số 3964/QĐ-CT và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: N-003129 (có Sơ đồ trích đo khu đất tỷ lệ 1/5000 do Phòng Nông nghiệp phát triển nông thôn và địa chính huyện P xác lập).

- Ngày 02/6/2005, Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh B ký phụ kiện hợp đồng thuê đất với Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B, với nội dung sửa đổi cho thuê diện tích 5.524.678m² xuống còn 5.297.626m². Trong đó:

- + 17.544m² đất chuyên dùng xây dựng.
- + 456.261m² đất lâm nghiệp (rừng tái sinh).
- + 2.616.781m² đất ruộng màu.
- + 2.207.040m² đất trồng cây lâu năm (cao su).

- Tháng 10/2020, để chuẩn bị bàn giao nhiệm vụ cán bộ quản lý khu căn cứ Hậu cần - Kỹ thuật, đồng thời đo vẽ cung cấp số liệu gia hạn quyền sử dụng đất, Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh phát hiện một số thửa trong đó có thửa đất số 11, tờ bản đồ số 54 có dấu hiệu bị chồng lấn (ngoài sự quản lý của cán bộ phụ trách khu căn cứ Hậu cần - Kỹ thuật). Sau đó, Bộ đã đề nghị Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện P rà soát, kiểm tra, xử lý theo quy định của Pháp luật.

Qua đối chiếu hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H03981 cho ông Nguyễn Hoàng T1 với bản đồ địa chính tỷ lệ 1/2000 do Phòng Nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện P lập, Ủy ban nhân dân huyện P phê duyệt ngày 05/5/2000 thì thửa đất số 24, tờ bản đồ số 54 thuộc một phần tách ra từ thửa số 11, tờ bản đồ số 54 mà Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh B đã được Ủy ban nhân dân tỉnh B cho thuê.

[3] Ngày 02/5/2007, ông Nguyễn Hoàng T1 có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 24, tờ bản đồ số 54 tọa lạc tại ấp S, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương với nguồn gốc đất là tự khai phá năm 1992. Ngày

21/12/2007, ông Nguyễn Hoàng T1 được Ủy ban nhân dân huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành AK 159903, số vào sổ H, với diện tích sử dụng 21.233m² thửa đất số 24, tờ bản đồ số 54.

[4] Xét, theo nội dung nêu tại mục [2] thì thửa đất số 24, tờ bản đồ số 54 mà ông T1 được Ủy ban nhân dân huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thuộc một phần tách ra từ thửa số 11, tờ bản đồ số 54 mà Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh B đã được Ủy ban nhân dân tỉnh C thuê. Do đó, Ủy ban nhân dân huyện P ban hành Quyết định số 178/QĐ-UBND ngày 10/01/2024 về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T1 là có căn cứ. Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện P ban hành Quyết định số 3908/QĐ-UBND ngày 29/8/2024 bác khiếu nại của ông T1 là đúng quy định pháp luật.

[5] Ông T1 cho rằng đã sử dụng đất và thực hiện đúng quy định pháp luật, kê khai đăng ký và được Ủy ban nhân dân xã P xác nhận đủ điều kiện cấp quyền sử dụng đất. Giấy chứng nhận ông T1 được cấp lần đầu là được cấp theo khung ảnh, không đo đạc thực tế, nên diện tích có sai số và không có cơ sở xác định đất thửa đất số 24 thuộc một phần trong thửa đất số 11 của Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh. Tuy nhiên, qua đối chiếu với bản đồ địa chính tỷ lệ 1/2000 do Phòng Nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện P lập, Ủy ban nhân dân huyện P phê duyệt ngày 05/5/2000 thể hiện thửa đất số 24, tờ bản đồ số 54 thuộc một phần tách ra từ thửa số 11, tờ bản đồ số 54 và việc ông T1 kê khai nguồn gốc đất do khai phá nhưng không có chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở để chấp nhận.

[6] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy, Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, người khởi kiện kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào mới để chứng minh nên bác yêu cầu kháng cáo của đương sự và giữ nguyên Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa là có căn cứ chấp nhận.

[7] Các phần quyết định khác của Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[8] Án phí hành chính phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người có kháng cáo phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật tố tụng hành chính,

Bác yêu cầu kháng cáo của người khởi kiện là ông Nguyễn Hoàng T1;

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 22/2025/HC-ST ngày 27/5/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương (nay là Thành phố Hồ Chí Minh);

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện ông Nguyễn Hoàng T1 về việc yêu cầu hủy Quyết định số 178/QĐ-UBND ngày 10/01/2024 của Ủy ban nhân dân huyện P về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Quyết định số 3908/QĐ-UBND ngày 29/8/2024 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện P về việc giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Hoàng T1 (lần đầu).

2. Các phần quyết định khác của Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

3. Án phí hành chính phúc thẩm: Ông Nguyễn Hoàng T1 phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được trừ vào 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0003716 ngày 09/6/2025 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bình Dương (nay là Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh).

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VCTVKSXXPT tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- THADS TP.HCM;
- Đương sự
- Lưu. 18b (Án PPC).

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

Phan Nhựt Bình