

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 737/2025/HC-PT
Ngày: 12-6-2025

V/v: “*Khiếu kiện Quyết định
thu hồi Giấy chứng nhận quyền
sử dụng đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Trí Tuấn
Các thẩm phán: Ông Phan Tô Ngọc
Ông Phan Văn Yên

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Ngô Thị Châu Anh - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Vũ Thanh Sơn - Kiểm sát viên

Ngày 12 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số: 254/2024/TLHC-PT ngày 19 tháng 3 năm 2025 về việc “*Khiếu kiện Quyết định thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 57/2024/HC-ST ngày 19 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 256/2025/QĐXXPT-HC ngày 26 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

1. **Người khởi kiện:** Ông Lê Minh C, sinh năm 1967.(có mặt)

Địa chỉ: Ấp C, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

2. **Người bị kiện:** Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ

(Nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Trọng T – Phó Giám đốc (Văn bản ủy quyền số 2722/STNMT-VP ngày 01/4/2024);

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người bị kiện: Ông Lê Thanh T1 – VPĐK đất đai tỉnh Đồng Nai (Văn bản số 2723/STNMT-VP ngày 01/4/2024);

(ông C có mặt, đương sự khác có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ, thì vụ án có nội dung như sau:

** Người khởi kiện ông Lê Minh C trình bày:*

Bà Đoàn Thị N được UBND huyện X cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 412103 ngày 19/12/2009 đối với diện tích 978m² đất tại thửa số 775 tờ bản đồ 48 xã X, huyện X, Đồng Nai. Ngày 07/12/2010 bà Đoàn Thị N lập hợp đồng chuyển nhượng diện tích 700m² thuộc thửa đất trên cho ông (C) theo hợp đồng công chứng số 981 quyền số 03/2010 TP/CC-SCC/HĐGD của Phòng C2 tỉnh Đồng Nai. Ông đã trả tiền đầy đủ cho bà N, quản lý đất, xây nhà từ thời điểm đó đến nay và đã được UBND huyện X cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số BĐ105024 ngày 24/12/2010.

Tháng 8/2011 ông nhận được bản sao đóng mộc treo của UBND xã X của Quyết định số 1515/QĐ-UBND ngày 27/5/2011 của UBND huyện X có nội dung thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số BĐ105024 ngày 24/12/2010 nhưng do cán bộ địa chính xã giao.

Ngày 13/10/2023, ông nhận được Quyết định số 257/QĐ-STNMT ngày 25/02/2018 của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ thu hồi giấy chứng nhận số CK 675158 ngày 12/12/2017 cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số BĐ105024 ngày 24/12/2010

Nay ông khởi kiện yêu cầu hủy Quyết định số 257/QĐ-STNMT ngày 25/2/2018 của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ do Quyết định trên căn cứ vào tờ trình số 190/TTr-VPĐK ngày 12/02/2019 của Văn phòng Đ chi nhánh X là bất hợp lý về thời gian.

** Người bị kiện trình bày tại tòa sơ thẩm:*

Thửa đất số 775, tờ bản đồ số 48, diện tích 700m², mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn và đất trồng cây lâu năm được Ủy ban nhân dân huyện X cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 105024, ngày 24/12/2010 cho Lê Minh C.

Ngày 07/02/2017, ông Lê Minh C thực hiện việc đăng ký cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (theo dạng đồng loạt) đối với thửa đất số 775, tờ bản đồ số 48 xã X, diện tích 700m².

Sau khi thẩm tra hồ sơ, ngày 12/12/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ đã ký cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 675158 cho ông Lê Minh C đối với thửa đất số 775, tờ bản đồ số 48, diện tích 695,2m², mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn và đất trồng cây lâu năm.

Ngày 25/7/2011, Ủy ban nhân dân huyện X đã ban hành Quyết định số 1515/QĐ-UBND về việc thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,

quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 105024, cấp ngày 24/12/2010 cho ông Lê Minh C tại thửa đất số 775, tờ bản đồ số 48, xã X.

Do Ủy ban nhân dân huyện X đã thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 105024, nên việc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 675158 ngày 12/12/2017 cho ông Lê Minh C tại thửa đất số 775, tờ bản đồ số 48 xã X (diện tích 695,2m²) là không đúng quy định.

Vì vậy, căn cứ Điều 106 Luật Đất đai năm 2013, Văn phòng Đ - Chi nhánh X đã báo cáo Văn phòng Đăng ký đất đai và lập thủ tục thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 675158 cấp ngày 12/12/2017 theo Tờ trình số 190/TTr-VPĐK ngày 12/02/2019.

Ngày 25/02/2019, Sở T đã ban hành Quyết định số 257/QĐ-STNMT 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 CK 675158, cấp ngày 12/12/2017. Văn phòng Đ - Chi nhánh X đã thực hiện việc bấm lỗ thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 675158.

Tuy nhiên, có sai sót trong quá trình đánh máy thông tin ngày, tháng, năm của Quyết định số 257/QĐ-STNMT, cụ thể ngày ban hành quyết định là ngày 25 tháng 02 năm 2019 nhưng trong Quyết định số 257/QĐ-STNMT lại ghi là ngày 25 tháng 02 năm 2018. Hiện nay, Sở T đã ban hành quyết định đính chính nội dung sai sót này.

Như vậy việc Sở T ban hành Quyết định thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 675158, cấp ngày 12/12/2017 là đúng quy định pháp luật đất đai. Do đó, Sở T không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C.

Tại bản án hành chính sơ thẩm số 57/2024/HC-ST ngày 19 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai quyết định:

- Căn cứ vào Điều 30, Điều 32, Điều 47, Điều 158, Điều 193, Điều 194, Điều 198 của Luật tổ tụng hành chính năm 2015;

- Áp dụng điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai 2013; điểm b khoản 4 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2013; khoản 56 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 sửa đổi, bổ sung một số Nghị định hướng dẫn chi tiết thi hành Luật Đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 ông Lê Minh C về việc yêu cầu hủy Quyết định số 257/QĐ-STNMT ngày 25/02/2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài

sản khác gắn liền với đất số CK 675158, cấp ngày 12/12/2017 cho ông Lê Minh C.

2. Về án phí hành chính sơ thẩm:

Ông Lê Minh C phải nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) được trừ vào tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 134 ngày 25/01/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo.

Ngày 06/09/2024, ông Lê Minh C có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Minh C

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Lê Văn C vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; yêu cầu sửa án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm về giải quyết vụ án:

Về thủ tục tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng theo quy định của Luật tố tụng hành chính. Tại phiên tòa người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng chấp hành đúng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Bản án sơ thẩm xét xử là có căn cứ, đúng pháp luật. Xét thấy ông C kháng cáo nhưng không cung cấp được không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì mới nên đề nghị bác yêu cầu kháng cáo của ông C , giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[1] Về tố tụng

[1.1] Đơn kháng cáo của ông Lê Văn C nằm trong hạn luật định nên được đưa ra xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Về thẩm quyền, quan hệ pháp luật tranh chấp, đối tượng khởi kiện, đương sự trong vụ án:

Tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng đối tượng khởi kiện là Quyết định số 257/QĐ-STNMT ngày 25/2/2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ thu

hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 675158, cấp ngày 12/12/2017 và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai theo quy định tại Điều 32 Luật tổ tụng hành chính năm 2015. Quan hệ pháp luật tranh chấp cấp sơ thẩm xác định “ Khiếu kiện Quyết định thu hồi Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất” là đúng với yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

Trong quá trình chuẩn bị xét xử, ngày 23/8/2024 người bị kiện Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ ban hành Quyết định số 356/QĐ-STNMT đình chính Quyết định số 257/QĐ-STNMT ngày 25/2/2018. Theo đó, đình chính thông tin về ngày ban hành Quyết định số 257/QĐ-STNMT thành 25/2/2019. Căn cứ Điều 198 Luật Tổ tụng hành chính, Hội đồng xét xử xem xét tính hợp pháp Quyết định trên trong cùng vụ án.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng người bị kiện là Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ, sau khi xét xử sơ thẩm xong thì Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ sáp nhập thành Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ nên đơn vị sáp nhập là người bị kiện.

[1.3] Về sự vắng mặt của đương sự

Người đại diện ủy quyền của người bị kiện và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người bị kiện có đơn xin vắng mặt. Căn cứ Điều 225 Luật tổ tụng hành chính, Hội đồng xét xử tiến hành xử vắng mặt người bị kiện.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo, khởi kiện của người khởi kiện ông Lê Minh C:

[2.1] Về nội dung vụ án:

Ngày 13/10/2023, ông Lê Văn C nhận được Quyết định số 257/QĐ-STNMT ngày 25/02/2018 của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ thu hồi giấy chứng nhận số CK 675158 ngày 12/12/2017 cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số BĐ105024 ngày 24/12/2010. Ông Lê Văn C khởi kiện yêu cầu hủy Quyết định số 257/QĐ-STNMT ngày 25/2/2018 của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ do Quyết định trên căn cứ vào tờ trình số 190/TTr-VPĐK ngày 12/02/2019 của Văn phòng Đ chi nhánh X là bất hợp lý về thời gian

Đánh giá tính hợp pháp của Quyết định hành chính bị khởi kiện, Quyết định hành chính liên quan

[2.1.1] Về thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Ngày 12/12/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ đã ký cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 675158 cho ông Lê Minh C đối với

thửa đất số 775, tờ bản đồ số 48, xã X, X. Do đó Sở T ban hành Quyết định thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên là đúng thẩm quyền theo qui định tại khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai 2013.

[2.1.2] Về nội dung quyết định thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Ngày 24/12/2010 Ủy ban nhân dân huyện X cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 105024 cho ông Lê Minh C đối với thửa đất số 775, tờ bản đồ số 48, xã X, X. Ngày 25/7/2011, Ủy ban nhân dân huyện X đã ban hành Quyết định số 1515/QĐ-UBND về việc thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 105024 nêu trên.

Ông Lê Minh C thừa nhận việc đã biết Quyết định số 1515/QĐ-UBND vào tháng 8 năm 2011 do UBND xã X giao, ông cũng không khiếu nại, khởi kiện đối với Quyết định số 1515/QĐ-UBND đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Ủy ban nhân dân huyện X đã thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 105024 nên việc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 675158 ngày 12/12/2017 cho ông Lê Minh C tại thửa đất số 775, tờ bản đồ số 48 xã X trên cơ sở Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã bị thu hồi là không đúng qui định.

Việc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK675158 ngày 12/12/2017 đối với ông Lê Minh C là đúng pháp luật

[2.2] Ông Lê Minh C cho rằng Quyết định số 257/QĐ-STNMT vi phạm do ban hành trước thời điểm tờ trình đề nghị của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ Chi nhánh X.

Phía người bị kiện thừa nhận có sai sót trên đồng thời lý giải do lỗi trong quá trình đánh máy về thông tin năm ban hành quyết định. Căn cứ kết quả xác minh của TAND tỉnh Đồng Nai thì trên hệ thống lưu trữ của Sở T ghi nhận Quyết định số 257/QĐ-STNMT được ban hành vào ngày 25/02/2019 không phải ngày 25/02/2018. Như vậy Quyết định số 257/QĐ-STNMT (bằng văn bản giấy) có sai sót trong việc ghi năm ban hành.

Xét Sở T đã ban hành Quyết định số 356/QĐ-STNMT đính chính thông tin về ngày tháng năm ban hành. Việc đính chính bằng Quyết định trên là cần thiết, đúng trình tự, thẩm quyền, phù hợp quy định tại khoản 4 Điều 57 Luật tổ tụng hành chính.

Từ các phân tích trên, việc thu hồi thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 675158 ngày 12/12/2017 của Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Đ là có căn cứ, đúng pháp luật nên Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của ông Lê Minh C là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm ông Lê Văn C cung cấp bản phô tô Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự ngày 27/9/2011 giữa nguyên đơn là ông Lê

Quang H với bị đơn bà Đoàn Thị N. Nội dung đình chỉ do nguyên đơn không sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện và cung cấp tài liệu chứng cứ chứng minh cho việc khởi kiện không liên quan đến vụ án của ông Lê Văn C.

[4] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Minh C giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

[5] Án phí hành chính phúc thẩm:

Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Lê Văn C phải nộp án phí hành chính phúc thẩm là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) được trừ vào tạm ứng án phí đã nộp tại biên thu số 0000970 ngày 17/9/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

[6] Các phần khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào Điều 30, Điều 32, Điều 47, Điều 158, Điều 193, Điều 194, Điều 198 khoản 1 Điều 241 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai 2013; điểm b khoản 4 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 hướng dẫn thi hành Luật đất đai năm 2013; khoản 56 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 sửa đổi, bổ sung một số Nghị định hướng dẫn chi tiết thi hành Luật Đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

[1] Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Minh C; giữ nguyên bản án hành chính sơ thẩm số 256/2025/QĐXXPT-HC ngày 26 tháng 5 năm 2025

[2] Bác yêu cầu khởi kiện của ông Lê Minh C về việc yêu cầu hủy Quyết định số 257/QĐ-STNMT ngày 25/02/2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ) thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 675158, cấp ngày 12/12/2017 cho ông Lê Minh C.

[3] Về án phí hành chính:

[3.1]. Về án phí hành chính sơ thẩm: Ông C phải nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) được trừ vào tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 134 ngày 25/01/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

[3.2] Về án phí hành chính phúc thẩm: Ông C phải nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) được trừ vào tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 0000970 ngày 17/9/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

[4] Các phần khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSND cấp cao tại TP. HCM (1);
- TAND tỉnh Đồng Nai (1);
- VKSND tỉnh Đồng Nai(1);
- Cục THADS tỉnh Đồng Nai(1);
- ĐS; (2)
- Lưu VP (5), HS (2). NCA.

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

Phạm Trí Tuấn