TÒA PHÚC THẨM **TOÀ 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: 197/2026/HC-PT Ngày: 13/3/2026 V/v khiếu kiện quyết định hành chính, hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý Nhà nước về đất đai.	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA PHÚC THẨM
TOÀ 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 Võ Văn Khoa

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Công

Ông Ngô Mạnh Cường

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Châu Loan, Thư ký viên Tòa Phúc thẩm Toà 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 Phạm Văn N, Kiểm sát viên.

Ngày 13/3/2026, tại điểm cầu trung tâm tại trụ sở Tòa Phúc thẩm Toà án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và điểm cầu thành phần tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Cần Thơ, xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 431/2025/TLPT-HC ngày 08/12/2025, về việc "Khiếu kiện quyết định hành chính, hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý Nhà nước về đất đai".

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 62/2025/HC-ST ngày 15/9/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 238/2026/QĐXX-PT ngày 04/02/2026, giữa các đương sự:

- *Người khởi kiện:* Bà Cao Thiện Phương T, sinh năm 1971; Địa chỉ: 1 N, phường N, thành phố Cần Thơ (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Cao Thiện Phương T: Ông Phạm Hồng D, là Luật sư của Công ty L và Cộng sự, thuộc Đoàn Luật sư thành phố C (có mặt).

- *Người bị kiện:*

1. Ủy ban nhân dân quận N, thành phố Cần Thơ;

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận N, thành phố Cần Thơ;

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người bị kiện: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường T, thành phố Cần Thơ (có văn bản yêu cầu xét xử vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện: Ông Phan Quang K - Trưởng phòng Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Bà Cao Thiện Phương T là người khởi kiện.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Phần trình bày của người khởi kiện theo đơn khởi kiện ngày 11/7/2024 và trong quá trình tố tụng như sau:

Ngày 30/7/2001, ông Cao Thiện K1 chuyển nhượng cho con gái là bà Cao Thiện Phương T quyền sử dụng thửa đất số 03, tờ bản đồ 339, diện tích 150m^2, loại đất thổ cư theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01516 do UBND tỉnh C cấp ngày 18/4/1998 (viết tắt là Giấy chứng nhận số 01516).

Tại Quyết định số 4229/QĐ-UBND ngày 10/10/2007 của UBND quận N đã thu hồi toàn bộ diện tích đất nêu trên để xây dựng trụ sở Công ty Xổ số kiến thiết thành phố C (viết tắt là Quyết định số 4229). Giấy chứng nhận số 01516 đã bị đóng dấu *"Đã bị thu hồi"*.

Ngày 27/10/2021, bà T đã trả lại số tiền bồi thường, hỗ trợ đã nhận.

Tại Quyết định số 4602/QĐ-UBND ngày 09/8/2022 của UBND quận N đã bãi bỏ Quyết định số 4229.

Ngày 25/5/2023, bà T có văn bản đề nghị UBND quận N cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại Văn bản số 3284/UBND-BTCD ngày 17/8/2023 của Chủ tịch UBND quận N (viết tắt là Văn bản số 3284), có nội dung *"ngày 04/8/2023, Phòng T1 với Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận và Ủy ban nhân dân phường A tiến hành xác định vị trí đất trên thực tế thì phát hiện ông Bùi Thái H đang quản lý sử dụng. Ông Bùi Thái H trình bày lý do ông sử dụng phần đất này là do ông nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Hồng S. Vì vậy đề nghị người khởi kiện gửi đơn đến Tòa án nhân dân để được giải quyết theo quy định"*.

Bà T tiếp tục kiến nghị và Chủ tịch UBND quận N tiếp tục ban hành các Công văn số 3942/UBND-BTCD ngày 03/10/2023, Công văn số 1502/UBND-BTCD ngày 09/4/2024 và Công văn số 1638/UBND-BTCD ngày 17/4/2024 có nội dung đề nghị bà T tiếp tục thực hiện theo hướng dẫn tại Công văn số 3284.

Bà T khởi kiện yêu cầu:

- Huỷ các Văn bản số 3284, số 3942, số 1502 và số 1638;

- Buộc UBND quận N có trách nhiệm xác định lại vị trí đất trên thực địa và bàn giao lại cho bà diện tích đất theo Giấy chứng nhận số 01516.

- *Phần trình bày của người bị kiện:*

Các Văn bản số 3284, số 3942, số 1502 và số 1638 chỉ có nội dung cung cấp thông tin, hướng dẫn người khởi kiện gửi đơn đến đúng cơ quan có thẩm quyền xem xét, giải quyết theo quy định. Các văn bản này không thể hiện nội dung của quyết định hành chính, hành vi hành chính nên không thuộc đối tượng khởi kiện của vụ án hành chính.

Mặt khác, đối chiếu theo Bản đồ địa chính và Hồ sơ trích lục giữa Giấy chứng nhận số 01516 thể hiện thửa đất số 339, tờ bản đồ số 03, diện tích 150m^2, loại đất thổ cư và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03276 do UBND thành phố C, tỉnh Cần Thơ cấp ngày 19/6/1999 cho ông Nguyễn Hồng S (người chuyển nhượng cho ông Bùi Thái H) thể hiện thửa đất số 331, tờ bản đồ số 03, diện tích 150m^2, loại đất lúa thì thể hiện vị trí 02 thửa đất là khác nhau, không trùng thửa đất.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 62/2025/HC-ST ngày 15/9/2025, Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ đã quyết định:

Căn cứ vào điểm h khoản 1 Điều 143, khoản 2 Điều 165 Luật Tố tụng hành chính;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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, lệ phí Tòa án,

[1] Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Cao Thiện Phương T, về việc hủy các Công văn số 3284/UBND-BTCD ngày 17/8/2023, Công văn số 3942/UBND-BTCD ngày 03/10/2023, Công văn số 1502/UBND-BTCD ngày 09/4/2024 và Công văn số 1638/UBND-BTCD ngày 17/4/2024 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận N, thành phố Cần Thơ.

[2] Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Cao Thiện Phương T, về việc buộc Ủy ban nhân dân quận N, thành phố Cần Thơ - có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường T, thành phố Cần Thơ thực hiện hành vi xác định vị trí đất sau khi hủy quyết định thu hồi đất.

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

Ngày 14/9/2025, bà Cao Thiện Phương T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm.

Diễn biến tại phiên tòa phúc thẩm: Bà Cao Thiện Phương T không thay đổi, bổ sung, không rút đơn khởi kiện; không thay đổi, bổ sung, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo ban đầu; người bị kiện vắng mặt tại phiên toà nên không thể hiện ý kiến; các đương sự không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới và không tự thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Trong phần tranh luận, các đương sự trình bày như sau:

1. Luật sư Phạm Hồng D:

- Về thủ tục tố tụng: Trong đơn khởi kiện ban đầu, các bản khai, thông báo thụ lý, quyết định đưa vụ án ra xét xử đều thể hiện bà T khởi kiện UBND quận N, Chủ tịch UBND quận N và Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Cần Thơ, nhưng bản án sơ thẩm đã tự ý loại bỏ người bị kiện là Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố C; đồng thời không đưa ông H là người đang sử dụng đất của bà T vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Mặt khác, bà T có yêu cầu UBND quận N và Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố C xác định vị trí thửa đất của bà, nhưng bản án sơ thẩm đã không xem xét, giải quyết. Như vậy, bản án sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

- Về nội dung: Các Văn bản số 3284, 3942, 1502 và 1638 chứa đựng các nội dung của các quyết định hành chính - là đối tượng khởi kiện, nhưng bản án sơ thẩm đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu huỷ các văn bản này là không đúng.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà T, huỷ bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

2. Bà Cao Thiện Phương T: Đồng ý với ý kiến và yêu cầu của Luật sư.

3. Ông Phan Quang K: Xin bảo lưu toàn bộ ý kiến đã trình bày tại Toà án cấp sơ thẩm và đã được bản án sơ thẩm ghi nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà T và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến như sau:

1. Việc tuân theo pháp luật: Thẩm phán chủ toạ phiên toà, các thành viên Hội đồng xét xử, thư ký phiên toà và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ và chấp hành đúng các quy định của Luật Tố tụng hành chính từ giai đoạn thụ lý đến giai đoạn xét xử phúc thẩm.

2. Về tính hợp lệ của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của bà T làm trong hạn luật định, đúng hình thức. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận về mặt hình thức.

3. Về nội dung kháng cáo:

Các Văn bản số 3284, 3942, 1502 và 1638 chỉ hướng dẫn bà T khởi kiện vụ án tại Toà án có thẩm quyền, không chứa đựng các nội dung của quyết định hành chính nên không phải là đối tượng khởi kiện nên bản án sơ thẩm đình chỉ giải quyết yêu cầu của bà T về việc huỷ các văn bản này là có căn cứ.

Đồng thời việc xác định vị trí đất là một trong những thủ tục hành chính, không phải là một hành vi hành chính độc lập nên bản án đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này là có căn cứ.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật Tố tụng hành chính, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà T và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của bà Cao Thiện Phương T làm trong hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Tại Đơn khởi kiện của bà T và các văn bản tố tụng của Toà án cấp sơ thẩm như Thông báo thụ lý vụ án, Quyết định đưa vụ án ra xét xử…đều thể hiện bà T khởi kiện UBND quận N, Chủ tịch UBND quận N và Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố C.

Tại Quyết định số 646/QĐ-UBND ngày 22/7/2025 của UBND thành phố C đã sáp nhập các Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Sóc Trăng, tỉnh Hậu Giang vào Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố C; đồng thời xác định Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Cần Thơ là đơn vị sự nghiệp công lập, có tư cách pháp nhân, có con dấu riêng và trực thuộc UBND thành phố C.

Mặc dù trong các văn bản tố tụng, Toà án cấp sơ thẩm có xác định Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Cần Thơ là người bị kiện, nhưng khi xét xử Toà án cấp sơ thẩm đã tự ý loại bỏ tư cách người bị kiện của Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Cần Thơ. Điều này là không đúng quy định của pháp luật, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà T. Do đó, kháng cáo của bà T là có căn cứ để chấp nhận. Cần thiết phải huỷ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Toà án cấp sơ thẩm để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[3] Do huỷ bản án sơ thẩm về thủ tục tố tụng nên cấp phúc thẩm không xem xét về nội dung.

[4] Đề nghị của đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà chưa phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[5] Về án phí hành chính phúc thẩm: Trả lại cho bà T 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 241 Luật Tố tụng hành chính,

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Cao Thiện Phương T.

[1] Huỷ Bản án hành chính sơ thẩm số 62/2025/HC-ST ngày 15/9/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ và chuyển hồ sơ vụ án cho Toà án nhân dân thành phố Cần Thơ để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[2] Về án phí hành chính phúc thẩm: Trả cho bà Cao Thiện Phương T 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003354 ngày 22/9/2025 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện CT và KSXXPT tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND TP. Cần Thơ;
- VKSND TP. Cần Thơ;
- THADS TP. Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, HCTP (NTCL).

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

Võ Văn Khoa