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: 47/2026/HC-PT Ngày: 20/01/2026 V/v khiếu kiện quyết định 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: Bà Đinh Ngọc Thu Hương

Bà Trần Thị Hoà Hiệp

- 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: Bà Trần Thị H, Kiểm sát viên.

Ngày 20/01/2026, tại trụ sở Tòa Phúc thẩm Toà án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 75/2025/TLPT-HC ngày 03/10/2025, về việc "Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý Nhà nước về đất đai".

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 21/2025/HC-ST ngày 17/6/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3781/2025/QĐXX-PT ngày 30/12/2025, giữa các đương sự:

- *Người khởi kiện:* Bà Võ Thị S, sinh năm 1970; Nơi cư trú: Ấp S, xã S, huyện X - nay là xã X, tỉnh Đồng Nai (có mặt).

- *Người bị kiện*: Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Đồng Nai;

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã X, tỉnh Đồng Nai (vắng mặt);

Người đại diện hợp pháp: Ông Phan Cao L; Chức vụ: Phó Chủ tịch (có đơn xin vắng mặt);

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện: Ông Nguyễn Tuấn Đ; Chức vụ: Phó Trưởng Phòng Kinh tế (vắng mặt).

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

1. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1968;

2. Ông Nguyễn Xuân B, sinh năm 1953;

Cùng địa chỉ: Ấp V, xã S, huyện X - nay là xã X, tỉnh Đồng Nai (cùng có mặt).

3. Ông Nguyễn Xuân H1, sinh năm 1972;

4. Bà Võ Thị V, sinh năm 1961;

5. Ông Võ Sĩ H2, sinh năm 1963;

6. Bà Võ Thị Thu H3, sinh năm 1968;

7. Ông Võ Bình S1, sinh năm 1972;

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã S, huyện X - nay là xã X, tỉnh Đồng Nai (cùng có mặt).

8. Bà Võ Thị Thanh N, sinh năm 1975; Địa chỉ: Ấp A, xã X, huyện C - nay là xã X, tỉnh Đồng Nai (vắng mặt).

- *Người làm chứng:*

1. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1958;

2. Ông Trần Thanh P, sinh năm 1978;

3. Ông Lâm Văn K;

4. Ông Tạ Q, sinh năm 1965;

5. Ông Lê Văn Đ1, sinh năm 1985;

6. Bà Trịnh Thị H4, sinh năm 1972;

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã S, huyện X - nay là xã X, tỉnh Đồng Nai (cùng vắng mặt).

7. Ông Hồ Văn S2, sinh năm 1958; Địa chỉ: Ấp S, xã S, huyện X - nay là xã X, tỉnh Đồng Nai (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Văn C là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 29/11/2023, đơn khởi kiện ngày 23/12/2023 (sửa đổi, bổ sung theo Thông báo số 242/TB-TA ngày 11/12/2023) và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người khởi kiện bà Võ Thị S trình bày:

Thửa đất số 315, tờ bản đồ số 12 xã S, huyện X, tỉnh Đồng Nai (sau đây gọi tắt là thửa đất số 315) có nguồn gốc là một phần trong tổng diện tích đất 7.528m^2 được cha mẹ của bà S là cụ Võ Văn Đ2 (chết năm 2006) và cụ Nguyễn Thị N1 (chết năm 2018) nhận chuyển nhượng của bà Đinh Thị B1 vào năm 1995

(bà Đinh Thị B1 ủy quyền cho ông Hồ Ngọc Á chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị N1), giấy ủy quyền và giấy sang nhượng đất viết bằng tay, có xác nhận của Chủ tịch UBND xã S vào ngày 24/5/1996. Hiện trạng đất khi cha mẹ của bà S nhận chuyển nhượng là đất trồng cây cà phê, hồ tiêu, điều, xung quanh có hàng rào phân ranh với các thửa đất liền kề, ranh đất phía bên tay trái từ đường nhìn vào giáp với ranh đất của trường C2, cấp I (nay là đất của bà Trịnh Thị H4 nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Xuân B2 vào năm 2003). Mẹ của bà S sử dụng đất liên tục, không ai tranh chấp.

Năm 2005, cha mẹ của bà S tặng cho các con mỗi người một phần đất trong diện tích đất nêu trên: Phần đất bà S được tặng cho có chiều ngang 7m giáp đường Tỉnh lộ 765, chiều dài 50 m, từ đường nhìn vào ranh đất phía bên tay trái giáp với lô đất của bà Trịnh Thị H4 (nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Xuân B2 vào năm 2003); Phần đất bà Võ Thị Thanh N (em của bà S) được tặng cho có chiều ngang 5m giáp đường, chiều dài 50 m, tiếp giáp với đất của bà S; Phần đất ông Võ Sĩ H2 (anh của bà S) được cha mẹ tặng cho có chiều ngang 8m giáp đường, chiều dài 50m, tiếp giáp với đất của bà N; Phần đất bà Võ Thị V (chị của bà S) được cha mẹ tặng cho có chiều ngang 5m giáp đường, chiều dài 48m, tiếp giáp với đất của ông H2; ông Võ Bình S1 (em của bà S) được tặng cho phần đất còn lại hơn 29m ngang giáp đường, chiều dài hết đất.

Khi cha mẹ cho đất thì trên thửa đất số 315 có 01 cây bơ, 02 cây mít, 02 cây xoài, 02 cây điều, khoảng 10 trụ tiêu, 06 cây cà phê, 01 giếng đào, 01 cái chòi tạm cho ông Võ Bình S1 ở tưới nước (mẹ bà S chỉ trồng thêm 02 cây mít, 02 cây xoài), còn lại cây trồng khác là bà B1 trồng trước đó, giếng đào cũ của bà B1 mẹ bà S khoan sâu thêm vào năm 1996, hàng rào giáp đất của trường học (nay là đất của bà H4 nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Xuân B2) được bà B1 làm bằng trụ bê tông, kẽm gai cặp theo cây dâm bụt.

Đất được cha mẹ tặng cho, các anh chị em của bà S và bà S sử dụng liên tục từ năm 2005 đến nay, của ai người đó sử dụng. Năm 2011, các anh chị em cùng nhau làm thủ tục sang tên tách thửa đứng tên quyền sử dụng đất được tặng cho. Các anh chị em của bà S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng với diện tích sử dụng, còn bản thân bà S thì chỉ được cấp giấy thửa đất số 461, tờ bản đồ số 12 xã S có diện tích 158 m^2 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 105092 ngày 28/01/2011. Bà S thấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho bà S không đủ diện tích đất sử dụng thực tế nên bà S liên hệ các cơ quan ban ngành mới biết diện tích đất còn lại của bà S đã được UBND huyện X cấp nhầm cho ông Nguyễn Xuân B2 đứng tên. Bà S có nộp đơn đăng ký đề nghị cấp giấy đến UBND xã S. UBND xã S tiếp nhận đơn của bà S và tiến hành xác minh về nguồn gốc đất.

Ông Nguyễn Văn C là con của ông Nguyễn Xuân B2 đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông B2 đứng tên đối với thửa đất số 315, tờ bản đồ số 12 xã S cho bà S xem và bảo bà S làm đơn đưa cho 03 người nhận chuyển nhượng đất của ông B2 gồm bà Trịnh Thị H4, ông Tạ Q, ông Lê Văn Đ1 ký xác nhận là ông B2 đã bán hết đất của ông B2 thì ông C trả giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất cho bà S sang tên. Bà S làm đơn và đưa cho ông Tạ Q, bà Trịnh Thị H4 và ông Lê Văn Đ1 ký xác nhận là thửa đất số 315 cấp nhầm cho ông B2 là của bà S. Bà S đưa đơn cho ông C thì ông C thay đổi không chịu làm thủ tục sang tên cho bà S. Sau đó, bà S khởi kiện tranh chấp thửa đất số 315 tại Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc. Sau khi thụ lý vụ án, trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án huyện Xuân Lộc đã hướng dẫn bà S rút đơn đình chỉ giải quyết vụ án để kiến nghị đến UBND huyện X về việc cấp sai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Xuân B2. Bà S nộp đơn kiến nghị đến UBND huyện X về việc thửa đất số 315 bị gộp thửa cấp nhầm cho ông Nguyễn Xuân B2. Ngày 03/4/2019, UBND huyện X ban hành Quyết định số 1316/QĐ-UBND ngày 03/4/2019 về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Xuân B2 không đúng quy định. Tuy nhiên, đến ngày 04/12/2020 UBND huyện X đã ban hành Quyết định số 7079/QĐ-UBND về việc thu hồi và hủy bỏ Quyết định số 1316/QĐ-UBND ngày 03/4/2019. Sau đó, bà S liên tục gửi đơn kiến nghị UBND huyện X giải quyết thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông B2 liên quan đến thửa đất số 315 vì cấp không đúng đối tượng và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho bà S theo quy định.

Ngày 20/10/2022, UBND huyện X có Văn bản số 9816/UBND-TCD trả lời đơn của bà S với nội dung trường hợp tranh chấp đất đai giữa bà S với ông C không thuộc thẩm quyền giải quyết của UBND huyện X và hướng dẫn bà S nộp đơn khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất tại Tòa án.

Ngày 02/11/2022, bà S nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai khởi kiện yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 460789 do UBND huyện X cấp cho hộ ông Nguyễn Xuân B2. Tuy nhiên, bà S chưa có đủ chứng cứ, tài liệu liên quan để nộp bổ sung theo Thông báo sửa chữa, bổ sung đơn khởi kiện số 137/TB-TA ngày 11/11/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai nên Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã trả lại đơn khởi kiện cho bà S theo Thông báo trả lại đơn khởi kiện số 02/2022/TB-TA ngày 11/01/2023.

Bà S tiếp tục gửi đơn kiến nghị đến UBND huyện X, ngày 21/6/2023 Ban tiếp công dân đã làm việc với bà. Ngày 04/7/2023, bà S tiếp tục gửi đơn kiến nghị đến Ban tiếp công dân huyện X yêu cầu được cung cấp các giấy tờ của ông Nguyễn Văn C có liên quan đến hồ sơ của bà Võ Thị S để bà S khởi kiện tại Tòa án. Ban tiếp công dân của huyện X đã làm việc với bà S tại Biên bản làm việc ngày 13/7/2023. Sau khi bà S có đủ các tài liệu, chứng cứ liên quan, bà S đã nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai vào ngày 29/11/2023.

Nay bà S yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 460789 do UBND huyện X cấp cho hộ ông Nguyễn Xuân B2 đối với thửa đất số 315, tờ bản đồ số 12 xã S, huyện X, tỉnh Đồng Nai với diện tích 139 m^2 (đã thu hồi 29 m^2, còn lại 110 m^2).

Tại bản tự khai ngày 15/8/2024, người bị kiện UBND huyện X do ông Nguyễn Văn L1 đại diện trình bày:

Thửa đất số 315, tờ bản đồ số 12 xã S, diện tích 139m^2, loại đất trồng cây lâu năm (CLN) được UBND huyện X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

X 460789 ngày 29/7/2003 cho ông Nguyễn Xuân B2 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa đất số 315, tờ bản đồ số 12 được tách ra từ thửa đất số 44, tờ bản đồ số 12 có tổng diện tích 1.640 m^2, loại đất ONT+LN. Cụ thể:

Ngày 20/3/2002, ông Nguyễn Xuân B2 có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất và được UBND xã S xác nhận ngày 20/5/2003, Phòng Địa chính huyện X xác nhận ngày 28/7/2003 đối với thửa đất số 44, tờ bản đồ số 12 xã S, diện tích 1.640 m^2, mục đích sử dụng dất ONT+CLN và được UBND huyện X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 460789 ngày 29/7/2003 cho hộ ông Nguyễn Xuân B2 theo Quyết định số 1789/QĐ.UBH ngày 29/7/2003 của UBND huyện X.

Tháng 11 năm 2003, ông Nguyễn Xuân B2 xin tách thửa đất số 44, tờ bản đồ số 12 xã S thành 05 thửa đất mới (thửa đất số 310, 311, 312, 315, 316, tờ bản đồ số 12 xã S) theo tờ bản đồ trích đo Bản đồ địa chính tỷ lệ 1/1000 do đội đo đạc Phòng Địa chính huyện X thực hiện ngày 25/11/2003 và được Phòng Địa chính huyện X kiểm tra và xác nhận ngày 27/11/2003. Ông Nguyễn Xuân B2 đã chuyển nhượng 03 thửa đất cho 03 hộ là hộ ông Lê Văn Đ1, hộ bà Trịnh Thị H4, hộ ông Tạ Q, tổng diện tích 1.418 m^2, gồm các thửa đất số 310, 311, 312. Còn lại 02 thửa đất số 315 và số 316, tổng diện tích 222 m^2, trong đó thửa đất số 315 có diện tích 139 m^2. Năm 2016, Nhà nước thu hồi diện tích 29 m^2 thuộc một phần diện tích thửa đất số 315, tờ bản đồ số 12 xã S để thực hiện dự án nâng cấp, mở rộng đường Tỉnh lộ 765, như vậy diện tích thửa đất số 315, tờ bản đồ số 12 xã S còn lại diện tích là 110 m^2.

Năm 2005 ông Nguyễn Xuân B2 chết, ông Nguyễn Văn C con của ông Nguyễn Xuân B2 nhận tài sản thừa kế tại Văn bản phân chia tài sản thừa kế được Chủ tịch UBND xã S chứng thực ngày 20/12/2007, số chứng thực 347, quyển số 01/TP/CC-SCT/HĐGD.

Qua kết quả rà soát, làm việc với các ngành, các cấp và các bên liên quan thể hiện khu đất trường học thuộc thửa đất số 44, tờ bản đồ số 12, xã S có hiện trạng, nguồn ngốc và quá trình sử dụng đất như sau: Vào khoảng năm 1984 khu đất này là của Trường Mầm Non Á, xã X cũ, sau đó vào năm 1992 đổi thành Trường C2, cấp II M, ấp B, xã X, đến năm 1994 xã X cũ tách thành 03 xã là (xã X, xã L, xã S) và Trường Minh T1 đổi thành tên Trường Tiểu học M thuộc xã S, đến năm 1999 Trường Mạc Đĩnh Chi xã M mới đổi đất cho ông Nguyễn Xuân B2 diện tích của trường khoảng 1.500 m^2, ông B2 sử dụng đến năm 2003 thì xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại thời điểm này, ông Hồ Văn S2 là cán bộ địa chính xã S đã hướng dẫn thủ tục cấp giấy chứng nhận cho hộ ông Nguyễn Xuân B2. Ông Hồ Văn S2 là cán bộ trực tiếp khảo sát thực địa thấy có hàng rào cây dâm bụt, cây keo gai và kẽm gai (có 03 dây kẽm gai) ổn định, giáp ranh với thửa đất của bà Nguyễn Thị N1 sử dụng từ năm 1995 đến năm 2005, bà Nguyễn Thị N1 để di chúc cho con gái là bà Võ Thị S quản lý, sử dụng đến nay. Trong quá trình lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Xuân B2 thì chỉ thực hiện trích lục bản đồ, hồ sơ địa chính, không đo đạc thực địa do đó đã cấp gộp một phần diện tích đất của bà Nguyễn Thị N1 nay

là bà Võ Thị S đang quản lý, sử dụng vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Xuân B2. Đến khoảng tháng 11 năm 2003 hộ ông Nguyễn Xuân B2 lập thủ tục tách thửa đất chuyển nhượng cho ông Lê Văn Đ1, bà Trịnh Thị H4 và ông Tạ Quý P1 diện tích đất của Trường học Mạc Đĩnh C1 đổi cho ông B2 vào năm 1999. Hộ ông Nguyễn Xuân B2 (ông Nguyễn Văn C là con của ông B2) không phải đối tượng trực tiếp sử dụng đất đối với thửa đất 315, tờ bản đồ số 12 bản đồ địa chính xã S từ trước đến nay.

Từ những kết quả rà soát việc sử dụng đất nêu trên, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện X đã báo cáo tham mưu UBND huyện thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Xuân B2 năm 2003, do cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 460789 cho hộ ông Nguyễn Xuân B2 ngày 29/7/2003 là không đúng quy định của pháp luật. UBND huyện đã ban hành Quyết định số 1316/QĐ-UBND ngày 03/04/2019 về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp không đúng quy định của pháp luật tại xã S.

Tuy nhiên qua rà soát lại về trình tự, thủ tục thu hồi giấy chứng nhận số X 460789 của hộ ông Nguyễn Xuân B2 cấp ngày 29/7/2003 chưa đảm bảo về trình tự, thủ tục theo quy định. Do đó ngày 21/10/2019, Phòng T trình UBND huyện thu hồi và hủy bỏ Quyết định số 1316/QĐ-UBND ngày 03/4/2019 về thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp không đúng quy định của pháp luật tại Tờ trình số 942/TTr-TNMT ngày 21/10/2019 của phòng T. Ngày 03/4/2020, UBND huyện đã ban hành Quyết định số 7079/QĐ-UBND về việc thu hồi và hủy bỏ Quyết định số 1316/QĐ-UBND ngày 03/4/2019 về thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp không đúng quy định của pháp luật, tại xã S.

Căn cứ tại khoản 4 Điều 152 Luật Đất đai năm 2024 quy định *"Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất quy định tại Điều 136 của Luật này không thu hồi giấy chứng nhận đã cấp trong các trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều này nếu người được cấp giấy chứng nhận đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Việc xử lý thiệt hại do việc cấp giấy chứng nhận tại khoản này thực hiện theo bản án, quyết định của Tòa án*". Như vậy trường hợp giải quyết tranh chấp đất đai của bà Võ Thị S không thuộc thẩm quyền giải quyết của UBND huyện mà thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án theo quy định.

Ông Nguyễn Văn C trình bày:

Vào khoảng năm 2000, cha của ông C là ông Nguyễn Xuân B2 (đã chết vào ngày 09/4/2005) hoán đổi đất với Trường M, ông B2 giao cho Trường M diện tích đất mà hiện trạng hiện nay là khuôn viên Trường Tiểu học M - xã S, còn trường Mạc Đĩnh C1 giao cho ông B2 diện tích đất 1.640 m^2 thuộc thửa đất số 44, tờ bản đồ số 12, xã S (sau đây gọi tắt là thửa đất số 44). Năm 2002, ông B2 đăng ký cấp giấy và được UBND huyện X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 460789 ngày 29/7/2003. Tháng 11 năm 2003, ông B2 làm thủ tục tách thửa đất số 44 thành 05 thửa mới gồm thửa số 310, 311, 312, 315, 316, tờ bản đồ số 12 xã S để làm thủ tục chuyển nhượng sang tên cho 03 người gồm ông

Lê Văn Đ1 thửa số 310, ông Tạ Quý T2 số 311, bà Trịnh Thị H4 thửa số 312. Hiện nay thửa số 315 và 316 vẫn đứng tên ông Nguyễn Xuân B2, chưa sang tên chuyển quyền cho ai. Ông B2 chết vào năm 2005, ông C nhận tài sản thừa kế tại Văn bản phân chia tài sản thừa kế được Chủ tịch UBND xã S chứng thực ngày 20/12/2007, số chứng thực 347, quyển số 01/TP/CC-SCT/HĐGD.

Từ khi đổi đất cho đến nay, gia đình ông C và ông B2 không canh tác, sử dụng thửa đất số 315, nhưng có đóng thuế. Đến năm 2016, ông C được nhận tiền bồi thường, hỗ trợ từ thửa đất số 315 với diện tích thu hồi là 29 m^2 để nâng cấp, mở rộng đường Tỉnh lộ 765 tại Quyết định số 410/QĐ-UBND ngày 09/3/2016 của UBND huyện X.

Thửa đất số 315 là diện tích đất thuộc đất mà ông B2 hoán đổi với Trường Mạc Đĩnh C1 và được UBND huyện X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B2 và nay ông C là người nhận thừa kế của cha ông thửa đất này. Do đó, thửa đất số 315 là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông C. Vì vậy, ông C không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị S.

Các ông Nguyễn Xuân B, Nguyễn Xuân H1 trình bày: Các ông thống nhất với toàn bộ lời trình bày và ý kiến của ông C trong vụ án, các ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà S.

Các ông, bà Võ Sĩ H2, Võ Bình S1, Võ Thị V, Võ Thị Thu H3, Võ Thị Thanh N trình bày: Các ông bà thống nhất với toàn bộ lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của bà S trong vụ án.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 21/2025/HC-ST ngày 17/6/2025, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 30, Điều 32, Điều 116, Điều 158, Điều 193 Luật Tố tụng hành chính;

Căn cứ vào khoản 4 Điều 152 Luật Đất đai năm 2024;

Căn cứ vào 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,

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị S. T3 hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 460789 do UBND huyện X cấp cho hộ ông Nguyễn Xuân B2 vào ngày 29/7/2003 đối với diện tích đất 139 m^2 (thu hồi 29m^2, còn lại 110m^2) thuộc thửa số 315, tờ bản đồ số 12 xã S, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thực hiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên theo quy định của pháp luật.

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

Ngày 30/6/2025, ông Nguyễn Văn C kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị Toà án cấp phúc thẩm huỷ bản án sơ thẩm.

Diễn biến tại phiên tòa phúc thẩm: Bà Võ Thị S không thay đổi, bổ sung, không rút đơn khởi kiện; ông Nguyễn Văn C 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. Ông Nguyễn Văn C: Xin bảo lưu toàn bộ ý kiến đã trình bày tại Toà án cấp sơ thẩm và đơn kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông, sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà S.

2. Bà Võ Thị S: Tại thời điểm ngày 16/8/2012 bà đã biết thửa đất số 44, tờ bản đồ số 12, có diện tích 1.640m^2 (sau đó được tách thành nhiều thửa, trong đó có thửa 315 đang tranh chấp trong vụ án này) đã được UBND huyện X cấp Giấy chứng nhận số X 460789 cho ông Nguyễn Xuân B2 từ ngày 29/7/2003. Năm 2017, bà đã khởi kiện vụ án dân sự tại Toà án nhân dân huyện Xuân Lộc, cán bộ Toà án cho rằng bà là người đang quản lý đất nên đã hướng dẫn bà rút đơn khởi kiện và Toà án đã đình chỉ giải quyết vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông C và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

3. Các ông Nguyễn Xuân H1, Nguyễn Xuân B: Thống nhất với ý kiến và yêu cầu của ông C.

4. Các ông bà Võ Sĩ H2, Võ Bình S1, Võ Thị V, Võ Thị Thu H3: Thống nhất với ý kiến và yêu cầu của bà S.

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 ông C 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: Tại phiên toà phúc thẩm, bà S xác định bà biết việc ông B2 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X.460789 đối với thửa đất 315 từ ngày 16/8/2012. Đến ngày 29/11/2023, bà S mới nộp đơn khởi kiện vụ án hành chính là đã hết thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 116 Luật Tố tụng hành chính. Biên bản tiếp công dân ngày 13/7/2023 không phải là quyết định hành chính theo quy định tại Điều 3 Luật Tố tụng hành chính. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông C, huỷ bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn C 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 đối tượng khởi kiện và thẩm quyền giải quyết vụ án: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X.460789 của UBND huyện X cấp thửa đất số 44, tờ bản đồ số 12, có diện tích 1.640m^2, sau đó được tách thành nhiều thửa, trong đó có thửa 315 đang tranh chấp trong vụ án này là quyết định hành chính của UBND cấp huyện trong lĩnh vực quản lý Nhà nước về đất đai. Bà S khởi kiện yêu cầu huỷ một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Do đó, Toà án nhân dân tỉnh Đồng Nai thụ lý vụ án là đúng quan hệ pháp luật, đúng thẩm quyền, phù hợp với các quy định tại các khoản 1, 2 Điều 3, khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính.

[3] Về thời hiệu khởi kiện:

Tại phiên toà phúc thẩm, bà S xác định tại thời điểm ngày 16/8/2012, bà đã biết thửa đất số 44, tờ bản đồ số 12, có diện tích 1.460m^2 (nay được tách thành nhiều thửa, trong đó có thửa số 315 đang tranh chấp) đã được UBND huyện X cấp Giấy chứng nhận số X.460789 cho ông B2 và bà đã từng khởi kiện vụ án dân sự về việc tranh chấp thửa đất nêu trên tại Toà án nhân dân huyện Xuân Lộc.

Các văn bản của UBND xã S, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện X, Thanh tra huyện X gửi cho nhau chỉ là các văn bản mang tính chỉ đạo nghiệp vụ, trao đổi nội bộ. Đặc biệt Biên bản tiếp công dân ngày 13/7/2023 về hình thức chỉ là một biên bản ghi lại ý kiến trình bày của bà S, do cá nhân bà Nguyễn Thị K1 là Chuyên viên lập, không phải do người có thẩm quyền ký ban hành; không chứa đựng các nội dung làm phát sinh, thay đổi hay chấm dứt quyền, nghĩa vụ của bà S. Do đó, các văn bản này không phải là quyết định hành chính, không phải là đối tượng khởi kiện vụ án hành chính, nên không phải là căn cứ để xác định lại thời hiệu khởi kiện.

[4] Từ những phân tích nêu trên, nhận thấy việc bà S nộp đơn khởi kiện vụ án hành chính vào ngày 30/11/2023 là đã hết thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 116 Luật Tố tụng hành chính. Trường hợp này lẽ ra Toà án cấp sơ thẩm cần căn cứ vào điểm g khoản 1 Điều 143 Luật Tố tụng hành chính đình chỉ giải quyết vụ án và trả lại đơn khởi kiện cho bà S. Việc Toà án cấp sơ thẩm tiếp tục giải quyết vụ án và ban hành bản án sơ thẩm là không đúng pháp luật. Cần thiết phải căn cứ vào khoản 4 Điều 241 Luật Tố tụng hành chính huỷ bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án, 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 toà.

[5] Bà S có quyền khởi kiện vụ án dân sự về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 315 với ông C hoặc những người thừa kế của ông B2 nếu hội đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[6] Về án phí hành chính phúc thẩm: Trả lại cho ông C 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 4 Điều 241 Luật Tố tụng Hành chính,

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn C.

[1] Huỷ Bản án hành chính sơ thẩm số 21/2025/HC-ST ngày 17/6/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai và đình chỉ giải quyết vụ án hành chính phúc thẩm thụ lý số 75/2025/TLPT-HC ngày 03/10/2025, về việc "Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý Nhà nước về đất đai"; giữa:

- *Người khởi kiện:* Bà Võ Thị S, sinh năm 1970; Nơi cư trú: Ấp S, xã S, huyện X - nay là xã X, tỉnh Đồng Nai.

- *Người bị kiện*: Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Đồng Nai

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã X, tỉnh Đồng Nai.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* Gồm các ông, bà Nguyễn Văn C, Nguyễn Xuân B, Nguyễn Xuân H1, Võ Thị V, Võ Sĩ H2, Võ Thị Thu H3, Võ Bình S1, Võ Thị Thanh N.

- *Người làm chứng:* Gồm các ông bà Nguyễn Thị T, Trần Thanh P, Lâm Văn K, Tạ Q, Lê Văn Đ1, Trịnh Thị H4, Hồ Văn S2.

[2] Về án phí hành chính phúc thẩm: Trả cho ông Nguyễn Văn C 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0028359 ngày 30/6/2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

[3] Bà Võ Thị S có quyền khởi kiện vụ án dân sự về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 315 với ông Nguyễn Văn C hoặc những người thừa kế của ông Nguyễn Xuân B2 nếu hội đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] 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 tỉnh Đồng Nai;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- THADS tỉnh Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, HCTP (NTCL).

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

Võ Văn Khoa