

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

Bản án số: 574/2025/HC-PT

Ngày 14 tháng 5 năm 2025

V/v Khiếu kiện quyết định hành
chính, hành vi hành chính trong lĩnh
vực quản lý đất đai.

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

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: Bà Hồ Thị Thanh Thúy

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Thanh Dũng

Ông Phan Tô Ngọc

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Phú Cường - 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 Phạm Văn Nhân - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 5 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
1046/2024/TLPT-HC ngày 11 tháng 11 năm 2024 về việc “*Khiếu kiện quyết
định hành chính, hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 24/2024/HC-ST ngày 19 tháng 9 năm
2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 633/2025/QĐPT-HC
ngày 21 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

- Người khởi kiện:

1/ Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1968 (vắng mặt);

2/ Bà Đỗ Nguyễn Kim N, sinh năm 1970 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số C, khu phố H, Phường D, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện:

+ Chị Trương Ngọc T, sinh năm 2000; nơi cư trú: Ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh
Tây Ninh (có mặt);

+ Chị Nguyễn Thị Ngọc T1, sinh năm 1994; nơi cư trú: Khu phố E, thị trấn
T, huyện T, tỉnh Tây Ninh (xin xét xử vắng mặt);

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Phạm Lê D (xin xét xử
vắng mặt).

- Người bị kiện: Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Quang K, chức vụ: Giám đốc (vắng mặt);

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Đăng Đa L1 – Phó Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T (xin xét xử vắng mặt);

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Nguyễn Đình K1 - Phó Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T – Chi nhánh T4 (xin xét xử vắng mặt);

- **Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:** Ủy ban nhân dân xã N, huyện C, tỉnh Tây Ninh (xin xét xử vắng mặt).

- **Người kháng cáo:** Người khởi kiện là ông Nguyễn Văn L và bà Đỗ Nguyễn Kim N..

- **Viện kiểm sát kháng nghị:** Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 16 tháng 5 năm 2024 và lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện:

Ngày 29/5/2003, vợ chồng ông L, bà N nhận chuyển nhượng phần đất của ông Đặng Thanh X; diện tích: 47.200 m², thửa số 0668, tờ bản đồ số 0014, tọa lạc tại: xã N, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông L, bà N với ông X có xác nhận của Ủy ban nhân dân (UBND) xã N và UBND huyện C, tỉnh Tây Ninh là đủ điều kiện chuyển nhượng diện tích 47.200 m².

Ngày 16/6/2003, UBND huyện C cấp cho vợ chồng ông L, bà N giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCN QSDĐ) số: X 204265, vào sổ cấp giấy số: 04110 QSDĐ/1404/2003/HĐCN, đối với thửa số 0668, tờ bản đồ số 0014, diện tích 47.200 m² (Gồm: 17.200 m² đất thuê và 30.000 m² đất ĐRM, thời hạn sử dụng đến 03/2020), tọa lạc tại: xã N, huyện C, tỉnh Tây Ninh; việc cấp giấy là đúng quy định của pháp luật; vợ chồng ông L, bà N sử dụng liên tục từ tháng 6 năm 2003 đến nay.

Ngày 16/10/2023, ông Nguyễn Văn L có xin gia hạn 47.200 m² đất nông nghiệp nêu trên tại UBND xã N thì không được xác nhận cho gia hạn đất thuê, chỉ cho gia hạn 30.000 m² đất ĐRM.

Ngày 23/10/2023, ông L nộp hồ sơ xin gia hạn tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T - Chi nhánh huyện C đối với diện tích 30.000 m² đất ĐRM.

Ngày 24/10/2023, UBND xã N có Công văn số 194/UBND về việc đình chỉ việc gia hạn giấy CNQSDĐ của ông. Cùng ngày, UBND xã N tiếp tục có Thông báo số 210/TB-UBND đến VPĐKĐĐ T – Chi nhánh huyện C về việc thu hồi xác nhận trong đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất của ông.

Ngày 27/10/2023, ông L nhận được văn bản số 3457/VPĐKĐĐ-CN của VPĐKĐĐ tỉnh Tây Ninh - Chi nhánh C về việc: “từ chối giải quyết hồ sơ xác nhận tiếp tục sử dụng đất nông nghiệp”.

Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T - Chi nhánh C lại cho rằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 04110 do UBND huyện C cấp cho ông là nằm trong Kết luận thanh tra số 562/KL-UBND của UBND tỉnh T ngày 13/03/2018, về việc quản lý, sử dụng và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 54 ha tại Làng T lập nghiệp N, huyện C, Tây Ninh. Nhưng từ trước đến nay, ông L không nhận được bất kỳ Kết luận thanh tra nào của UBND tỉnh T về việc đất của ông nằm trong Làng Thanh niên lập nghiệp N, huyện C, Tây Ninh.

Ông L, bà N cho rằng việc xin gia hạn quyền sử dụng đất diện tích 47.200 m² là đúng theo quy định pháp luật, vì vợ chồng ông nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích này, có đóng thuế cho Nhà nước đầy đủ. Việc V1 - Chi nhánh C từ chối giải quyết hồ sơ đăng ký biến động gia hạn quyền sử dụng đất của ông là không có cơ sở.

Vì vậy vợ chồng ông L, bà N làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh giải quyết cho vợ chồng ông L, bà N vấn đề sau đối với người bị kiện:

–Hủy Công văn số: 3457/VPĐKĐĐ-CN ngày 27 tháng 10 năm 2023 của VPĐKĐĐ tỉnh Tây Ninh – Chi nhánh huyện C về việc từ chối giải quyết hồ sơ xác nhận tiếp tục sử dụng đất nông nghiệp.

–Yêu cầu VPĐKĐĐ tỉnh Tây Ninh - Chi nhánh huyện C tiếp tục cho chúng tôi thực hiện thủ tục gia hạn quyền sử dụng đất phần đất 47.200 m², thửa số 0668, tờ bản đồ số 0014, tọa lạc tại: xã N, huyện C, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X204265 cấp ngày 16/06/2003.

Ý kiến của người bị kiện:

Theo hồ sơ xác nhận tiếp tục sử dụng đất nông nghiệp (*khi nộp vào Bộ phận Một cửa*) của hộ gia đình, cá nhân khi hết hạn sử dụng đất theo quy định tại khoản 10 Điều 2 Thông tư số 14/2023/TT-BTNMT ngày 16/10/2023 của Bộ T5 sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư liên quan đến việc nộp, xuất trình sổ hộ khẩu và giấy tờ liên quan cư trú khi thực hiện thủ tục hành chính, cung cấp dịch vụ công trong lĩnh vực đất đai, hồ sơ gồm:

+ Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 09/ĐK;

+ Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp.

Trong đó: Đơn đăng ký biến động đất đai phải có xác nhận của UBND xã nơi có đất xác nhận hộ gia đình, cá nhân đang trực tiếp sử dụng đất để sản xuất nông nghiệp mà chưa có quyết định thu hồi đất của cơ quan có thẩm quyền quy định tại điểm b khoản 3 Điều 74 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai.

Ngày 24/10/2023, UBND xã N có Thông báo số 210/TB-UBND về việc “*Thu hồi nội dung xác nhận trong đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất ông Nguyễn Văn L, lý do đăng ký biến động gia hạn quyền sử dụng*

đất”, đồng thời kiến nghị không xác nhận tiếp tục sử dụng đất đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn L, số giấy 04110.

Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh T – Chi nhánh C có Văn bản số 3457/VPĐKĐĐ-CN về việc từ chối giải quyết hồ sơ xác nhận tiếp tục sử dụng đất nông nghiệp đối với hồ sơ của ông Nguyễn Văn L là có cơ sở do thành phần hồ sơ chưa đảm bảo theo quy định pháp luật.

Mặt khác, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 04110 do UBND huyện C cấp cho ông Nguyễn Văn L tại thửa 668, tờ bản đồ 14, diện tích 30.000 m² nằm trong Kết luận thanh tra số 562/KL-UBND của UBND tỉnh T ngày 13/3/2018 về việc quản lý, sử dụng và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 54 ha tại Làng T, huyện C, tỉnh Tây Ninh, hiện nay UBND huyện C chưa có phương án thực hiện theo nội dung Kết luận Thanh tra số 562.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người bị kiện tại cấp sơ thẩm trình bày:

Ngày 23/10/2023, Văn phòng Đ - Chi nhánh C tiếp nhận hồ sơ xác nhận tiếp tục sử dụng đất nông nghiệp của ông Nguyễn Văn L tại thửa 668, tờ bản đồ 14, diện tích 30.000 m² đất tọa lạc tại ấp B, xã N, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Ngày 27/10/2023, Văn phòng Đ - Chi nhánh C ban hành Công văn số 3457/VPĐKĐĐ-CT về việc từ chối giải quyết hồ sơ xác nhận tiếp tục sử dụng đất nông nghiệp đối với hồ sơ của ông Nguyễn Văn L với 03 (ba) lý do như sau:

- *Một là*, hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục xác nhận tiếp tục sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân khi hết hạn sử dụng đất theo quy định tại khoản 10, Điều 2, Thông tư số 14/2023/TT-BTNMT, ngày 16/10/2023 của Bộ T5, gồm:

+ Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 09/ĐK.

+ Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp.

Trong đó: Đơn đăng ký biến động đất đai phải có xác nhận của UBND xã nơi có đất xác nhận hộ gia đình, cá nhân đang trực tiếp sử dụng đất để sản xuất nông nghiệp mà chưa có quyết định thu hồi đất của cơ quan có thẩm quyền (*quy định tại điểm b, khoản 3, Điều 74, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, ngày 15/5/2014 của Chính phủ*).

Ngày 24/10/2023, UBND xã N có Thông báo số 210/TB-UBND về việc “*Thu hồi xác nhận trong đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất ông Nguyễn Văn L, lý do đăng ký biến động gia hạn quyền sử dụng đất*”; đồng thời kiến nghị không xác nhận tiếp tục sử dụng đất đối với GCNQSDĐ của ông Nguyễn Văn L, số giấy 04110

Do đó, xét về thành phần hồ sơ thì Đơn đăng ký biến động đất đai của ông Nguyễn Văn L không đảm bảo đầy đủ nội dung theo quy định tại điểm b, khoản 3, Điều 74, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

- *Hai là*, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 04110 do UBND huyện C cấp cho ông Nguyễn Văn L tại thửa 668, tờ bản đồ 14, diện tích 47.200 m² nằm trong Kết luận thanh tra số 562/KL-UBND của UBND tỉnh T ngày 13/3/2018 về

việc quản lý, sử dụng và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 54 ha tại Làng T, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Ngày 16/6/2003, ông Nguyễn Văn L được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số 04110, diện tích 47.200 m² (trong đó có 30.000 m² hết hạn sử dụng từ tháng 03/2020, 17.200 m² là đất thuê), số thửa 668, tờ bản đồ 14, đất tọa lạc tại ấp B, xã N, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Nguồn gốc đất do nhận chuyển nhượng của ông Đặng Thanh X, hợp đồng chuyển nhượng được UBND xã N chứng thực ngày 13/5/2003.

Theo Kết luận thanh tra số 562/KL-UBND, khu đất 9.12 ha nằm trong phần diện tích 18.31ha (tại mục 3, trang 14): UBND huyện C thu hồi diện tích đất này và xây dựng phương án quản lý, sử dụng đất đảm bảo quy định của Luật Đất đai năm 2013.

Ngày 31/12/2020, UBND huyện C có Báo cáo số 677/BC-UBND, đề xuất UBND tỉnh 02 phương án, gồm:

- *Phương án 1*: Giữ nguyên hiện trạng diện tích 9.12ha cho 05 hộ sử dụng: thu hồi giấy chứng nhận của 05 hộ để cấp đúng hiện trạng đang sử dụng;
- *Phương án 2*: Thu hồi đất của 05 hộ để thực hiện Kết luận thanh tra.

Ngày 21/4/2023, Văn phòng UBND tỉnh có Thông báo số 3476/TB-VP. Theo đó, kết luận cuộc họp của lãnh đạo UBND tỉnh như sau:

“Về nội dung vướng mắc liên quan đến phần diện tích 9.12ha (nằm trong phần diện tích 18.31ha chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), ... thống nhất đề xuất UBND tỉnh phương án cho các hộ dân đang trực tiếp sử dụng đất được tiếp tục thuê đất để sản xuất nông nghiệp (trồng cây cao su) theo Nghị định số 135/2005/NĐ-CP, ngày 08/11/2005 của Chính phủ”.

Khu đất 9.12ha có 05 hộ sử dụng, gồm: Nguyễn Văn L, Nguyễn Văn T2, Nguyễn Văn K2, Nguyễn Văn N1, Nguyễn Thanh V. Hiện trạng khu đất do 05 hộ sử dụng trồng cao su từ năm 2008, không có ranh giới từng chủ sử dụng, kể cả người đang quản lý, sử dụng đất cũng không thể xác định được ranh giới thửa đất. Sự việc này, được thể hiện rõ tại Báo cáo số 2942/BC-STNMT, ngày 04/5/2024 của Sở T6, Báo cáo số 114/BC-UBND, ngày 02/4/2024 của UBND huyện C.

Hiện nay, UBND huyện C chưa thu hồi diện tích 9.12 ha và chưa xây dựng phương án quản lý, sử dụng đất theo nội dung Kết luận thanh tra. Nội dung công việc, đang trong quá trình thực hiện, chưa có kết quả cuối cùng.

- *Ba là*, hiện trạng sử dụng đất của ông Nguyễn Văn L khác so với GCNQSDĐ được cấp. Cụ thể: ông L được cấp giấy 47.200 m², tương đương 4.72 ha, trong đó ông L sử dụng 1.7 ha, còn lại 3.02 ha không sử dụng, gồm:

+ 3.339 ha: dính vào diện tích đất 232.28ha của Làng thanh niên, được UBND tỉnh giao đất cho Tỉnh đoàn tại Quyết định số 1403/QĐ-UBND, ngày 28/7/2010.

+ 1.99 ha: ông Đặng Văn T3 đang sử dụng (không ai tranh chấp).

Đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn L, bà Đỗ Nguyễn Kim N.

Lý do:

- UBND xã N đã có Thông báo thu hồi nội dung xác nhận trong đơn đăng ký biến động đất đai, thành phần hồ sơ xác nhận tiếp tục sử dụng đất nông nghiệp của ông Nguyễn Văn L chưa đảm bảo theo quy định pháp luật.

- Đất ông Nguyễn Văn L sử dụng có liên quan đến Kết luận thanh tra số 562/KL-UBND của UBND tỉnh T, đến nay UBND huyện C chưa thực hiện xong nội dung của kết luận thanh tra.

- Hiện trạng sử dụng đất của ông Nguyễn Văn L khác so với GCNQSDĐ

- Văn phòng Đ - Chi nhánh C từ chối giải quyết hồ sơ xác nhận tiếp tục sử dụng đất của ông Nguyễn Văn L là có cơ sở.

Ủy ban nhân dân xã N, huyện C, tỉnh Tây Ninh trình bày: Khi Văn phòng ĐK ĐĐ tỉnh Tây Ninh- chi nhánh Châu Thành thẩm định hồ sơ đã có thông tin cho UBND xã Ninh Điền biết về việc giấy chứng nhận QSD đất của ông L, bà N nằm trong trường hợp của Kết luận Thanh tra số 562/KL-UBND của UBND tỉnh T ngày 13/3/2018, kết luận thanh tra việc quản lý, sử dụng và cấp giấy chứng nhận QSD đất với 54 ha tại Làng T, huyện C. Do đó UBND xã N ban hành thông báo, thông báo đến ông Nguyễn Văn L và kiến nghị VP ĐKĐĐ huyện C tạm thời không xác nhận tiếp tục sử dụng đất đối với giấy CN QSD đất của ông Nguyễn Văn L.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 24/2024/HC-ST ngày 19 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn L, bà Đỗ Nguyễn Kim N về việc yêu cầu hủy Công văn số 3457/VPĐKĐĐ-CN ngày 27 tháng 10 năm 2023 của Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh T – Chi nhánh huyện C và yêu cầu Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T - Chi nhánh huyện C tiếp tục cho ông L, bà N thực hiện thủ tục gia hạn quyền sử dụng đất phần đất 47.200 m², thửa số 0668, tờ bản đồ số 0014, tọa lạc tại: xã N, huyện C, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số số 04110 cấp ngày 16/6/2003.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 02/10/2024, đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện có đơn kháng cáo toàn bộ bản án hành chính sơ thẩm.

Ngày 03/10/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 05/QĐ-VKS-HC kháng nghị toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng tại phiên tòa đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh, chấp nhận một phần kháng cáo của người khởi kiện, sửa một phần bản án sơ thẩm, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông L, bà N về việc hủy Công văn số 194/UBND và một phần Thông báo số 210/TB-UBND cùng ngày 24/10/2023 của UBND xã N (phần liên quan đến ông L, bà N), hủy Công văn số 3457/VPĐKĐĐ-CN ngày 27 tháng 10 năm 2023 của Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh T – Chi nhánh huyện C, buộc người bị kiện thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định của pháp luật.

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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của người khởi kiện và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh được làm đúng thời hạn, hình thức nội dung đảm bảo theo quy định pháp luật.

Tòa án đã triệu tập hợp lệ, người bị kiện và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 4 Điều 225 Luật Tố tụng Hành chính, Tòa án nhân dân Cấp Cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử vắng mặt các đương sự này.

[2] Xét kháng cáo của người khởi kiện, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Ngày 16/6/2003, ông Nguyễn Văn L được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 04110, diện tích 47.200 m² (trong đó có 30.000 m² hết hạn sử dụng từ tháng 3/2020, 17.200 m² là đất thuê), số thửa 0668, tờ bản đồ 14, đất tọa lạc tại ấp B, xã N, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Ngày 16/10/2023 ông L xin gia hạn 47.200 m² đất nông nghiệp nêu trên, UBND xã N xác nhận cho gia hạn 30.000 m² đất ĐRM là đúng quy định tại điểm b khoản 3 Điều 74 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Đến ngày 24/10/2023, UBND xã N ban hành Công văn số 194 về việc đình chỉ việc gia hạn GCNQSDĐ của ông L và Thông báo số 210 về việc thu hồi xác nhận trong đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất của ông L và kiến nghị VPĐKĐĐ - Chi nhánh C tạm thời không xác nhận tiếp tục sử dụng đất đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L, với lý do: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 04110 do UBND huyện C cấp cho ông L là nằm trong Kết luận thanh tra số 562. Ngày 27/10/2023, Văn phòng Đ - Chi nhánh huyện C ban hành Công văn số 3457/VPĐKĐĐ-CT về việc từ chối giải quyết hồ sơ xác nhận tiếp tục sử dụng đất nông nghiệp đối với hồ sơ của ông Nguyễn Văn L, với lý do:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 04110 do UBND huyện C cấp cho ông Nguyễn Văn L2 nằm trong Kết luận thanh tra số 562/KL-UBND của

UBND tỉnh T ngày 13/3/2018 về việc quản lý, sử dụng và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 54 ha tại Làng T, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

- Ngày 24/10/2023, UBND xã N có Thông báo số 210/TB-UBND về việc “*Thu hồi xác nhận trong đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất ông Nguyễn Văn L, lý do đăng ký biến động gia hạn quyền sử dụng đất*”; đồng thời kiến nghị không xác nhận tiếp tục sử dụng đất đối với GCNQSDĐ của ông Nguyễn Văn L, số giấy 04067.

[2.2] Theo Thông tư số 14/2023/TT-BTNMT ngày 16/10/2023 của Bộ T5 thì hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục xác nhận tiếp tục sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân khi hết hạn sử dụng đất theo quy định tại khoản 10, Điều 2 Thông tư số 14/2023/TT-BTNMT, ngày 16/10/2023 của Bộ T5, gồm:

+ Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 09/ĐK. Trong đó: Đơn đăng ký biến động đất đai phải có *xác nhận của UBND xã nơi có đất xác nhận hộ gia đình, cá nhân đang trực tiếp sử dụng đất để sản xuất nông nghiệp mà chưa có quyết định thu hồi đất của cơ quan có thẩm quyền (quy định tại điểm b, khoản 3, Điều 74, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, ngày 15/5/2014 của Chính phủ).*

+ Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp.

Tuy nhiên, theo hồ sơ của ông L, ngày 24/10/2023, UBND xã N có Thông báo số 210/TB-UBND về việc “*Thu hồi xác nhận trong đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất ông Nguyễn Văn L*”. Do đó, xét về thành phần hồ sơ thì Đơn đăng ký biến động đất đai của ông Nguyễn Văn L không đảm bảo đầy đủ nội dung theo quy định tại điểm b, khoản 3, Điều 74, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP; Văn phòng Đ - Chi nhánh huyện C chưa đủ cơ sở để thực hiện thủ tục xác nhận tiếp tục sử dụng đất nông nghiệp cho ông L và từ chối giải quyết hồ sơ xác nhận tiếp tục sử dụng đất nông nghiệp là đúng quy định.

Mặt khác, khu đất 9.12 ha có 05 hộ sử dụng, gồm: Nguyễn Thanh V, Nguyễn Văn T2, Nguyễn Văn K2, Nguyễn Văn N1, Nguyễn Văn L. Hiện trạng khu đất do 05 hộ sử dụng trồng cao su từ năm 2008, không có ranh giới từng chủ sử dụng, kể cả người đang quản lý, sử dụng đất cũng không thể xác định được ranh giới thửa đất. Ngày 04/5/2023, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T6 có Báo cáo số 2942/BC-STNMT gửi UBND tỉnh T có nội dung Văn phòng đăng ký đất đai kết hợp với UBND huyện T cùng các đơn vị liên quan đến thực địa kiểm tra, xác định vị trí ranh đất và đo đạc nhưng không xác định được ranh đất, kể cả các chủ sử dụng đất cũng không xác định được ranh của mình.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của ông L, bà N là có căn cứ.

[3] Đối với kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh.

Kháng nghị cho rằng Công văn số 3457 căn cứ vào Thông báo số 210 và Công văn số 194 nêu tại mục [2.1] của UBND xã N, là quyết định hành chính có liên quan đến quyết định bị kiện nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét tính hợp pháp của 02 văn bản này khi giải quyết vụ án mà bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện là không đúng.

Hội đồng xét xử xét thấy, Công văn số 3457 căn cứ vào Thông báo số 210 và Công văn số 194 nên các văn bản này là các quyết định hành chính có liên quan đến quyết định bị khởi kiện, cần phải xem xét giải quyết trong vụ án này theo quy định tại Điều 6 và Điều 193 Luật tổ tụng hành chính. Tòa án cấp sơ thẩm đã đưa UBND xã N, huyện C (cơ quan ban hành Thông báo số 210 và Công văn số 194) vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng quy định tại khoản 10 Điều 3 Luật Tổ tụng hành chính, nhưng không xem xét giải quyết đối với Thông báo số 210 và Công văn số 194 của UBND xã N là có thiếu sót. Tuy nhiên, như phân tích tại mục [2.2], yêu cầu khởi kiện của ông L, bà N là không có căn cứ chấp nhận nên thiếu sót này của Tòa án cấp sơ thẩm không làm thay đổi bản chất giải quyết vụ án nên không cần thiết hủy án, Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm bác kháng cáo của người khởi kiện, bác kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa không phù hợp với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nên không được chấp nhận.

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

[5] Án phí hành chính phúc thẩm: ông Nguyễn Văn L và bà Đỗ Nguyễn Kim N phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 241 của Luật tổ tụng hành chính;

Bác kháng cáo của người khởi kiện ông Nguyễn Văn L và bà Đỗ Nguyễn Kim N; Bác kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh. Giữ nguyên bản án hành chính sơ thẩm số 24/2024/HC-ST ngày 19 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

Áp dụng Điều 126 Luật đất đai; Điều b khoản 3 Điều 74 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; khoản 10 Điều 2 Thông tư số 14/2023 ngày 16/10/2023 Thông tư Bộ T5.

Tuyên xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn L, bà Đỗ Nguyễn Kim N về việc yêu cầu hủy Công văn số 3457/VPĐKĐĐ-CN ngày 27 tháng 10 năm 2023 của Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh T – Chi nhánh huyện C và yêu cầu Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T - Chi nhánh huyện C tiếp tục cho ông L, bà N thực hiện thủ tục gia hạn quyền sử dụng đất phần đất 47.200 m², thửa số 0668, tờ bản đồ số 0014, tọa lạc tại: xã N, huyện C, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 04110 cấp ngày 16/6/2003.

2. Về án phí hành chính sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn L, bà Đỗ Nguyễn Kim N phải chịu 300.000 đồng tiền án phí hành chính sơ thẩm. Được trừ vào số tiền

tạm ứng án phí ông Nguyễn Văn L, bà Đỗ Nguyễn Kim N đã nộp theo biên lai thu số 0000264 ngày 12/6/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

3. Án phí hành chính phúc thẩm: ông Nguyễn Văn L và bà Đỗ Nguyễn Kim N phải chịu mỗi người 300.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000760 ngày 23/10/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh. Ông Nguyễn Văn L và bà Đỗ Nguyễn Kim N còn phải nộp thêm 300.000 đồng.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã 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 (1);
- VKSNDCC tại Thành phố Hồ Chí Minh (1);
- TAND tỉnh Tây Ninh (1);
- VKSND tỉnh Tây Ninh (1);
- Cục THADS tỉnh Tây Ninh (1);
- Các đương sự (4);
- Lưu: hồ sơ vụ án (1), VP (5), 15b (PPC);

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

Hồ Thị Thanh Thúy