

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CM

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - hạnh phúc

Bản án số 06/2026/HC-PT

Ngày 08-9-2026

V/v khiếu kiện quyết định hành chính
về quản lý nhà nước trong lĩnh vực đất
đai thuộc trường hợp yêu cầu hủy Giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CM**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phùng Văn Định

Các Thẩm phán:

Bà Đinh Cẩm Đào

Ông Nguyễn A Đam

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Anh Khoa – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh CM.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Nhỏ - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 9 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh CM xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 16/2026/TLPT-HC ngày 12 tháng 8 năm 2026 về việc khiếu kiện quyết định hành chính về quản lý nhà nước trong lĩnh vực đất đai thuộc trường hợp yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do Bản án hành chính sơ thẩm số 03/2026/HC-ST ngày 26 tháng 6 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 9 - CM bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 15/2026/QĐ-PT ngày 18 tháng 8 năm 2026, giữa các đương sự:

1. *Người khởi kiện:* Ông Nguyễn Hoàng S, sinh ngày 01/01/1982; Căn cước công dân số 095082009769, cấp ngày 18/12/2021; Địa chỉ: Ấp VH, xã VL, tỉnh CM. (có mặt).

2. *Người bị kiện:* Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh CM; Địa chỉ: số 77 NQ, phường AX, tỉnh CM.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Công N - Giám đốc. (Vắng mặt).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã VL, tỉnh CM; Địa chỉ: Ấp CD, xã VL, tỉnh CM.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Quốc T – Chủ tịch. Người đại diện theo uỷ quyền: ông Nguyễn Hoàng V – Phó Chủ tịch. (vắng mặt).

3.2. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực HD; Địa chỉ: ấp NÔ, xã HD, tỉnh CM.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần A Lón - Giám đốc. Người đại diện theo uỷ quyền: Trần Trúc Linh – Phó Giám đốc. (vắng mặt).

3.3. Bà Phạm Thị K, sinh năm 1950; Căn cước công dân số 0951820004363, cấp ngày 02/7/2021; Địa chỉ: Ấp VH, xã VL, tỉnh CM.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà K: Ông Dương Văn T, sinh ngày 17/9/1988; Căn cước công dân số 09510880039083, cấp ngày 02/7/2021; Địa chỉ: ấp VH, xã VL, tỉnh CM. (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà K: Luật sư Lê Thế A - Văn phòng Luật sư T và Cộng Sự, Đoàn Luật sư Thành phố HCM. (có mặt).

3.4. Ông Phạm Văn D, sinh năm 1989 và bà Lê Thị Thúy Hảo, sinh năm 1994; Cùng địa chỉ: Ấp VH, xã VL, tỉnh CM. (vắng mặt).

3.5. Bà Đồng Thị T, sinh năm 1981; Địa chỉ: Ấp VH, xã VL, tỉnh CM. (vắng mặt).

4. *Người kháng cáo:* Bà Phạm Thị K là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ông Nguyễn Hoàng S trình bày: năm 2006, cha vợ ông là ông Đồng Minh T nhận chuyển nhượng từ ông Bùi Văn H phần đất diện tích khoảng 3.097m² tọa lạc tại ấp VH, xã VL (nay thuộc tỉnh CM), sau đó ông Đồng Minh T tặng cho lại vợ chồng ông S và ông S quản lý, sử dụng ổn định từ năm 2006 đến nay. Năm 2025, ông S phát hiện phần đất này đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị K, mặc dù bà K không quản lý, sử dụng phần đất này. Ông S khởi kiện yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DO 844460, thửa 520, tờ bản đồ số 6 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện HD cấp cho bà Phạm Thị K ngày 08/3/2024 và hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 155665, thửa 264, tờ bản đồ số 13 cấp cho bà Phạm Thị K ngày 16/4/1999. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông S rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với việc hủy một phần Giấy chứng nhận số M 155665.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Dương Văn T - đại diện theo uỷ quyền của bà Phạm Thị K trình bày: phần đất thuộc Giấy chứng nhận số DO 844460 là đất do ông ngoại cho bà K vào năm 1968, bà K sử dụng đến năm 1998 thì cho ông Châu S mượn (không lập giấy tờ, không người chứng kiến); không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông S.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực HD trình bày: việc cấp Giấy chứng nhận số DO 844460 ngày 08/3/2024 cho bà Phạm Thị K được thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định tại Điều 76 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và đủ điều

kiện cấp đổi theo Điều 99 Luật Đất đai năm 2013; không có ý kiến về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận.

Bị đơn và các đương sự khác không có ý kiến trình bày.

Từ những nội dung trên, tại Bản án hành chính sơ thẩm số 03/2026/HC-ST ngày 26/6/2026, Tòa án nhân dân Khu vực 9 - CM đã quyết định:

1. Đình chỉ một phần khởi kiện của ông Nguyễn Hoàng S đối với yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 155665, thửa 264, tờ bản đồ số 13 cấp cho bà Phạm Thị K ngày 16/4/1999.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hoàng S; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DO 844460 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện HD cấp cho bà Phạm Thị K ngày 08/3/2024 tại thửa 520, tờ bản đồ số 6, diện tích 3.130,3m², địa chỉ thửa đất: Ấp VH, xã VL, tỉnh CM.

3. Về án phí hành chính sơ thẩm và chi phí tố tụng: ông Nguyễn Hoàng S tự nguyện chịu toàn bộ án phí (300.000 đồng) và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ (6.773.216 đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 03 tháng 7 năm 2026, bà Phạm Thị K - người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án hành chính sơ thẩm số 03/2026/HC-ST nêu trên, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ Bản án hành chính sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hoàng S, xác định việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M155665 năm 1999 và Giấy chứng nhận số DO844460 năm 2024 cho bà K là đúng trình tự, thủ tục, đúng quy định pháp luật, không có căn cứ hủy các Giấy chứng nhận này.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Người kháng cáo bà Phạm Thị K (thông qua người đại diện theo ủy quyền và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp) giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người khởi kiện ông Nguyễn Hoàng S đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh CM phát biểu ý kiến: việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm là đúng quy định của Luật Tố tụng hành chính; về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật Tố tụng hành chính, bác kháng cáo của bà Phạm Thị K, giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, nghe ý kiến tranh luận của các đương sự và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh CM, sau khi thảo luận, nghị án, Hội

đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bà Phạm Thị K được nộp trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa án cấp sơ thẩm tuyên án, có nội dung và hình thức phù hợp với quy định tại Điều 204, Điều 205, Điều 206 Luật Tố tụng hành chính nên là kháng cáo hợp lệ, cần được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo và người khởi kiện có mặt, các đương sự còn lại vắng mặt (có đơn xin xét xử vắng mặt) nên căn cứ khoản 4 Điều 225 Luật Tố tụng hành chính, Hội đồng xét xử phúc thẩm vẫn tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2] Xét kháng cáo của bà Phạm Thị K, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

[2.1] Về quá trình sử dụng đất trên thực tế: các tài liệu xác minh nguồn gốc, quá trình sử dụng đất tại địa phương và kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ đều xác định phần đất tranh chấp do ông Phạm Văn T quản lý, sử dụng, chuyển nhượng cho ông Bùi Văn H năm 2002, ông H chuyển nhượng cho ông Đồng Minh T năm 2006, cùng năm ông Đồng Minh T tặng cho ông Nguyễn Hoàng S và ông S quản lý, sử dụng liên tục, ổn định, có cho ông Phạm Văn D, bà Lê Thị Thúy Hảo thuê lại cho đến nay. Các giao dịch này tuy không được công chứng, chứng thực nhưng đều có xác nhận của chính quyền cấp, phù hợp với thực tế sử dụng đất qua các thời kỳ.

Ngược lại, phía bà K không chứng minh được quá trình sử dụng đất thực tế, ông Dương Văn T - người đại diện theo ủy quyền của bà K xác nhận bà K không còn trực tiếp sử dụng đất kể từ năm 1998 do cho ông Châu S mượn. Tuy nhiên, bà K và ông T không cung cấp được bất kỳ tài liệu nào chứng minh có việc cho mượn đất này; trong khi ông Châu Thuận Hòa (con ruột ông Châu Sến), tại biên bản xác minh ngày 09/6/2026, khẳng định không có việc cha ông mượn đất của bà K. Đặc biệt, ông Châu S chết năm 2000 - chỉ khoảng 02 năm sau thời điểm được cho là đã nhận mượn đất. Nếu việc cho mượn đất là có thật thì bà K, với tư cách người có quyền sử dụng đất hợp pháp, phải có yêu cầu, có hành vi đòi lại đất từ gia đình, người thừa kế của ông S sau khi ông S chết. Song trên thực tế, từ năm 2000 đến khi phát sinh tranh chấp (năm 2025), tức hơn 20 năm, bà K mặc dù sinh sống tại địa phương nhưng không thực hiện bất kỳ hành vi nào để đòi lại đất, cũng không phản đối, không khiếu nại gì đối với việc người khác quản lý, sử dụng đất trong suốt thời gian này. Điều này chứng minh bà K mặc dù đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không phải là chủ sở hữu của quyền sử dụng đất này.

Từ những phân tích trên, có căn cứ xác định mặc dù bà K được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng chưa từng trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp trên thực tế. Do đó, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị K là không đúng đối tượng sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

[2.2] Bên cạnh căn cứ về đối tượng sử dụng đất nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm còn xét thấy, việc Ủy ban nhân dân huyện HD cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M155665 cho bà Phạm Thị K ngày 16/4/1999 được thực hiện trên cơ sở bản đồ không ảnh, tự đăng ký kê khai, không đo đạc thực tế, không thể hiện tọa độ thửa đất. Đến năm 2024, việc cấp đổi thành Giấy chứng nhận số DO844460 cũng chỉ được thực hiện trên cơ sở hồ sơ Giấy chứng nhận cũ đã cấp năm 1999, không tổ chức đo đạc, không kiểm tra thực địa để xác định ai là người đang thực tế quản lý, sử dụng đất. Do việc cấp giấy cả hai lần đều không căn cứ vào kết quả đo đạc, kiểm tra hiện trạng sử dụng đất thực tế nên đã không phát hiện, không loại trừ được sai sót về đối tượng sử dụng đất vốn đã tồn tại ngay từ khi cấp Giấy chứng nhận lần đầu năm 1999.

Đối với Văn bản phúc đáp của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực HD xác định việc cấp đổi Giấy chứng nhận cho bà K “đúng trình tự, thủ tục” mà kháng cáo viện dẫn, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy văn bản này chỉ xác nhận về trình tự, thủ tục hành chính nội bộ của cơ quan đăng ký đất đai (đúng thẩm quyền, đúng mẫu, đúng quy trình xử lý hồ sơ), không đồng nghĩa và không thể thay thế cho việc xác định Giấy chứng nhận có được cấp đúng đối tượng, đúng với hiện trạng sử dụng đất thực tế hay không. Do đó, văn bản phúc đáp nêu trên không làm thay đổi được căn cứ hủy Giấy chứng nhận theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013, điểm d khoản 2 Điều 152 Luật Đất đai năm 2024, khoản 4 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và khoản 3 Điều 46 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP mà bản án sơ thẩm đã xác định.

[2.3] Về việc ông Nguyễn Hoàng S quản lý thực tế nhưng chưa chứng minh quyền sử dụng đất hợp pháp: Bản án sơ thẩm hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DO844460 của bà K vì lý do cấp không đúng đối tượng, không đúng thực tế sử dụng đất như đã phân tích tại mục [2.1] và [2.2] trên đây, chứ không phải để công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp cho ông Nguyễn Hoàng S. Việc ông S chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc chưa hoàn tất thủ tục xác lập quyền sử dụng đất hợp pháp là vấn đề pháp lý tách biệt, không phải là căn cứ để bác yêu cầu hủy Giấy chứng nhận đã cấp sai đối tượng cho bà K.

[2.4] Đối với nội dung yêu cầu tạm ngừng phiên toà để xác minh làm rõ mối quan hệ giữa thửa đất số 264 năm 1999 và thửa đất số 520 năm 2024. Xét thấy, tại bản vẽ mặt bằng hiện trạng sử dụng đất ngày 25/3/2026 (bút lục 82) đã thể hiện diện tích đất tranh chấp 3130,3m² thuộc thửa 520 (1 phần thửa 264 cũ) – theo hệ thống bản đồ được phê duyệt năm 2009. Như vậy, có căn cứ xác định thửa 520 chính là 01 phần của thửa 264 cũ nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu tạm ngừng phiên toà nêu trên.

[3] Từ những phân tích, nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy Bản án hành chính sơ thẩm số 03/2026/HC-ST ngày 26/6/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 9 - CM đã đánh giá đầy đủ, khách quan, toàn diện các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; việc nhận định, áp dụng pháp luật để chấp nhận yêu cầu khởi kiện

của ông Nguyễn Hoàng S, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DO 844460 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện HD cấp cho bà Phạm Thị K ngày 08/3/2024 là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật đất đai và pháp luật tố tụng hành chính nên kháng cáo của bà Phạm Thị K không có căn cứ để chấp nhận; đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tại phiên tòa phúc thẩm là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[4] Về án phí hành chính phúc thẩm: Bà Phạm Thị K là người cao tuổi, có đơn đề nghị miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí nên được miễn nộp tiền án phí hành chính phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 241, Điều 242 Luật Tố tụng hành chính;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 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 kháng cáo của bà Phạm Thị K. Giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 03/2026/HC-ST ngày 26 tháng 6 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 9 - CM.

1.1. Đình chỉ một phần khởi kiện của ông Nguyễn Hoàng S về việc yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 155665, thửa 264, tờ bản đồ số 13 do Ủy ban nhân dân huyện HD cấp cho bà Phạm Thị K ngày 16/4/1999.

1.2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hoàng S. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DO 844460 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký huyện HD cấp cho bà Phạm Thị K ngày 08/3/2024 tại thửa 520, tờ bản đồ số 6, diện tích 3.130,3m², địa chỉ thửa đất: Ấp VH, xã VL, tỉnh CM.

1.3. Về án phí hành chính sơ thẩm: ông Nguyễn Hoàng S tự nguyện chịu toàn bộ án phí hành chính sơ thẩm là 300.000 đồng. Ghi nhận ông S đã nộp đủ số tiền này theo biên lai thu số 0005093, ngày 21/11/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh CM.

1.4. Về chi phí tố tụng: tổng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 6.773.216 đồng, ông Nguyễn Hoàng S tự nguyện chịu toàn bộ, ông S đã nộp xong.

2. Về án phí hành chính phúc thẩm: Bà Phạm Thị K được miễn nộp án phí.

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

Nơi nhận:

- Viện KSND tỉnh CM;
- Thi hành án dân sự tỉnh CM;
- Phòng THADS Khu vực 9 - CM;
- VKSND Khu vực 9 - CM;

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

- TAND Khu vực 9 - CM;
- Đường sự;
- Lưu: HSVA; THCTP.

Phùng Văn Định