

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TÒA PHÚC THẨM
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 686/2026/HC-PT
Ngày 11 tháng 6 năm 2026
V/v: “Khiếu kiện yêu cầu hủy giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất”.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA PHÚC THẨM TÒA 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 Bùi Đức Xuân

Các Thẩm phán: Ông Phan Đức Phương

Ông Dương Tuấn Vinh

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Bảo Vân – Thẩm tra viên Tòa Phúc thẩm
Tòa 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 tòa:** Ông Nguyễn Đình N - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối
cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ
lý số 200/2026/TLPT-HC ngày 03/02/2026 về việc “*Khiếu kiện yêu cầu hủy giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 33/2025/HC-ST ngày 19/8/2025 của Tòa
án nhân dân tỉnh Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1252/2026/QĐPT ngày
28 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Cụ Huỳnh Thị Â, sinh năm 1955. Địa chỉ: Ấp T, xã L,
thành phố C, tỉnh Cà Mau (nay là ấp T, phường L, tỉnh Cà Mau) (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện: Ông Tôn Quách T, sinh
năm 1986 (Văn bản ủy quyền ngày 07/3/2024). Địa chỉ: Số A L, khu đô thị T, xã L,
tỉnh Cà Mau (nay số 124 L, khu đô thị T, phường L, tỉnh Cà Mau) (có mặt).

- Người bị kiện: Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) thành phố C.

- *Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của UBND thành phố C:* UBND phường L, tỉnh Cà Mau.

Đại diện theo pháp luật: Ông Đặng Văn V, Chủ tịch UBND phường L (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Quốc D, Phó Chủ tịch UBND phường L (vắng mặt).

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

1. Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ2 (viết tắt là *Ngân hàng Đ2*).

Người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số 4623/UQ-PVB ngày 21/8/2024): Ông Nguyễn Văn T1 – Chức vụ Chuyên viên tổ tụng. Địa chỉ: Lầu F, A T, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (nay là Lầu F, A T, phường N, thành phố Cần Thơ) (có mặt).

2. Bà Nguyễn Thị Lệ H. Sinh năm 1987 (vắng mặt);

3. Bà Nguyễn Thị L. Sinh năm 1982 (có mặt);

4. Ông Nguyễn Chí C. Sinh năm 1979 (vắng mặt);

5. Bà Nguyễn Thị Á. Sinh năm 1976 (có mặt);

6. Ông Nguyễn Vũ L1. Sinh năm 1990 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau (nay là ấp T, phường L, tỉnh Cà Mau).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Á, ông C, bà L, bà H, ông Vũ L1: Ông Tôn Quách T (Văn bản ủy quyền ngày 07/3/2024).

7. Ông Trần Văn D1. Sinh năm 1969 (vắng mặt).

8. Bà Nguyễn Thị N1 (vợ ông D1) (vắng mặt).

9. Ông Phạm Chí L2, sinh năm 1971 (chồng bà M) (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp T, phường L, tỉnh Cà Mau.

Bà Nguyễn Ngọc M (đã chết). *Những người thừa kế quyền nghĩa vụ tổ tụng của bà Nguyễn Ngọc M:*

- Ông Nguyễn Minh T2, sinh năm 1951 (cha ruột bà M). Địa chỉ: Ấp A, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (nay là Ấp A, xã V, tỉnh Cà Mau) (vắng mặt).

- Bà Trương Ngọc L3, sinh năm 1953 (mẹ ruột bà M). Địa chỉ: Khóm A, Phường A, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (nay là Khóm A, phường B, tỉnh Cà Mau) (vắng mặt).

- Ông Phạm Chí L2, sinh năm 1971 (chồng bà M) (vắng mặt);

- Chị Phạm Ngọc Trà M1, sinh năm 2006 (con bà M) (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau (nay là ấp T, phường L, tỉnh Cà Mau).

- Anh Phạm Anh H1, sinh năm 1991 (con bà M) (vắng mặt);

- Anh Phạm Anh V1, sinh năm 1996 (con bà M) (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số A, đường N, Phường H, thành phố C, tỉnh Cà Mau (nay là số A, đường N, phường L, tỉnh Cà Mau).

10. Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh C (*kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của Công an thành phố C*). Địa chỉ: Đường B, phường T, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

- *Người kháng cáo*: Cụ Huỳnh Thị Á là người khởi kiện và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Á.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 26/3/2024 và Đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 18/6/2024 của người khởi kiện là cụ Huỳnh Thị Á và quá trình tham gia tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện trình bày:

Cụ Huỳnh Thị Á yêu cầu Tòa án hủy 02 Quyết định và 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*viết tắt là Giấy chứng nhận*):

- Quyết định số 910/QĐ.UB ngày 28/5/2001 (*viết tắt Quyết định số 910*) của UBND thành phố C về việc giao đất và cấp Giấy chứng nhận cho ông Trần Văn D1, ngụ tại ấp T, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau; hủy Giấy chứng nhận số 0099 ngày 28/5/2001 do UBND thành phố C cấp cho hộ Trần Văn D1.

- Quyết định số 2673/QĐ.UB ngày 31/7/2002 (*viết tắt Quyết định số 2637*) của UBND thành phố C, tỉnh Cà Mau về việc cấp Giấy chứng nhận cho hộ ông Phạm Chí L2, bà Nguyễn Ngọc Minh P đất tại xã L, thành phố C và hủy Giấy chứng nhận số V 716856 ngày 31/7/2002 do UBND thành phố C cấp cho hộ ông Phạm Chí L2, bà Nguyễn Ngọc M.

Căn cứ yêu cầu hủy:

Về nguồn gốc phân đất trước đây được cha mẹ khai phá để lại cho chồng của cụ Á là cụ Nguyễn Văn N2 (sinh 1950, đã chết 2005), quản lý sử dụng từ năm 1975 với diện tích 34.520m², cụ N2 được UBND thị xã C cấp Giấy chứng nhận ngày 12/3/1990 với diện tích 34.520m² tờ bản đồ số 06, thửa số 219, 220, 221, 223, 228, 229, 230 tọa lạc ấp T, xã L, thành phố C.

Năm 2022, Tòa án nhân dân (*viết tắt là TAND*) thành phố C giải quyết vụ án kinh doanh thương mại giữa Ngân hàng Đ2 và Công ty Trách nhiệm hữu hạn A.

Công ty có thể chấp Giấy chứng nhận số V716856 cấp ngày 31/7/2002 đứng tên ông Phạm Chí L2, Nguyễn Ngọc M để vay tiền; thời điểm này cụ Á mới biết thửa đất số 220 do cụ N2 đứng tên Giấy chứng nhận đã được UBND thành phố C cấp cho ông Trần Văn D1 ngày 28/5/2001, diện tích 4.600m² thuộc tờ bản đồ số 06, thửa 220; ông D1 sang bán cho ông L2, bà M, và ông Phạm Chí L2, bà Nguyễn Ngọc M được UBND thành phố C cấp Giấy chứng nhận số V 716856 ngày 31/7/2002.

Quá trình giải quyết tại TAND thành phố Cà Mau, cụ Á có yêu cầu đến Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an thành phố C để làm rõ việc cấp GCNQSDĐ đối với ông Trần Văn D1, ông Phạm Chí L2, bà Nguyễn Ngọc M. Ngày 12/12/2022, Công an thành phố C ban hành Công văn số 1091/CSĐT-KT về việc chuyển hồ sơ vụ án dân sự giải quyết theo thẩm quyền và văn bản có nội dung: *Ngày 28/5/2002 Ủy ban nhân dân thành phố C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D1 với diện tích 4.600m² (chênh lệch 600m²), tại ấp T, xã L, thành phố C của ông Nguyễn Văn N2 đã được UBND thị xã C cấp Giấy chứng nhận ngày 12/3/1990 (ông N2 không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D1 và phần đất trên cũng không bị thu hồi để giao cho ông D1) như trên là trái quy định của Luật đất đai, tuy nhiên không có dấu hiệu tội phạm.*

Theo cụ Á, việc UBND thành phố C cấp Giấy chứng nhận cho ông D1, ông L2 và bà M là có sai sót, trái quy định của Luật Đất đai. Phần đất 34.520m² (trong đó có thửa đất số 220) cụ Nguyễn Văn N2 được cấp Giấy chứng nhận, gia đình cụ Á sinh sống và quản lý ổn định, không tranh chấp với ai.

Tại Văn bản số 4311/UBND-TNMT ngày 22/9/2024 và Văn bản số 1643/UBND-TNMT ngày 03/4/2025 của UBND thành phố C thể hiện nội dung:

UBND thành phố C đề nghị bác khởi kiện của cụ Huỳnh Thị Á vì yêu cầu khởi kiện không có căn cứ. Bởi lẽ, UBND thành phố C ban hành các quyết định về việc cấp Giấy chứng nhận là đúng quy định:

- Đối với Quyết định số 910/QĐ.UB ngày 28/5/2001 về việc cấp Giấy chứng nhận cho ông Trần Văn D1.

Qua rà soát hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Trần Văn D1 có Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 20/3/2001 tại thửa đất số 220, tờ bản đồ số 06, xã L, thành phố C, được UBND xã L xác nhận ngày 25/4/2001 và Phòng Địa chính có ý kiến xác nhận ngày 15/5/2001. Hồ sơ được Hội đồng xét duyệt thống nhất và xác nhận ngày 25/4/2001. Sau khi Phòng Địa chính kiểm tra, xác minh hồ sơ của ông Trần Văn D1 đã chứng thực đúng theo quy trình, quy định của Ban Chỉ đạo nhà ở, đất ở tỉnh Cà Mau và tham mưu trình UBND thành phố phê duyệt. Đến ngày 28/5/2001, UBND thành phố C ban hành Quyết định số 910/QĐ.UB giao đất và cấp Giấy chứng nhận cho ông Trần Văn D1.

Việc UBND thành phố C cấp Giấy chứng nhận cho hộ ông Trần Văn D1 thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục kê khai đăng ký đất đai, xét duyệt cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình có nhu cầu theo quy định tại Thông tư số 346/1998/TT-TCĐC ngày 16/3/1998 của T4.

- Đối với Quyết định số 2673/QĐ.UB ngày 31/7/2002 về việc cấp GCNQSDĐ cho hộ Phạm Chí L2, Nguyễn Ngọc M.

Giấy chứng nhận của hộ ông Phạm Chí L2, bà Nguyễn Ngọc M: Ngày 08/6/2002, ông D1 đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L2, bà M (theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã L xác nhận ngày 08/6/2002). Trên cơ sở đó, Phòng Địa chính và Đô thị trích lục bản đồ địa chính, xác minh hồ sơ chuyển nhượng tham mưu, đề xuất trình UBND thành phố cấp Giấy chứng nhận. Đến ngày 31/7/2002, UBND thành phố C ban hành Quyết định số 2673/QĐ.UB cấp Giấy chứng nhận cho hộ ông Phạm Chí L2. Việc UBND thành phố cấp Giấy chứng nhận cho hộ ông Phạm Chí L2, bà Nguyễn Ngọc M thực hiện đúng trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định tại Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 và Nghị định số 79/2001/NĐ-CP ngày 01/11/2001 của Chính phủ.

Tại biên bản làm việc ngày 25/7/2025, đại diện theo ủy quyền và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của UBND phường L trình bày:

UBND phường L kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của UBND thành phố C, đồng ý với ý kiến mà UBND thành phố C đã cung cấp cho Tòa án trước đây; xin vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Quá trình tham gia tố tụng và giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Bà Nguyễn Thị Á trình bày: Ông bà nội (tên Nguyễn Văn T3, Hồ Thị Đ) khai phá phần đất và cho cha bà là cụ Nguyễn Văn N2 từ năm 1975, cụ N2 quản lý canh tác trên phần đất và được cấp Giấy chứng nhận năm 1990, tổng diện tích được cấp 34.520m² do cụ Nguyễn Văn N2 đứng tên tại tờ bản đồ số 6, các thửa 219: 3400 m²; thửa 230: 900 m²; thửa 228: 1850 m²; thửa 229: 20.200 m²; thửa 220: 4000m², thửa 221: 1600m², thửa 223: 500m² + 2070m². Gia đình bà quản lý, sử dụng trên phần đất đến nay;

Đối với thửa 220 có diện tích 4000m², từ năm 2002 bà Á được cha mẹ cho quản lý, canh tác đến nay, nhưng không biết tại sao năm 2001 UBND thành phố C cấp Giấy chứng nhận cho ông Trần Văn D1, diện tích 4600m², thửa đất số 220, tờ bản đồ số 6 nhưng diện tích nhiều hơn 600m² so với diện tích đã cấp cho Trần Văn N3 tại thửa 220.

Ông D1 sang nhượng cho ông Phạm Chí L2, bà Nguyễn Ngọc M và ông L2, bà M được cấp Giấy chứng nhận năm 2002 tại tờ bản đồ 27, thửa 108, diện tích 4600m².

Việc ông D1 đứng tên Giấy chứng nhận, ông D1 sang nhượng cho ông L2 bà M thì gia đình bà Á không biết. Khi TAND thành phố Cà Mau mời tham gia trong vụ án Kinh doanh thương mại năm 2022 gia đình mới biết.

Đối với thửa đất số 220: từ khoảng năm 1995, cha mẹ trực tiếp quản lý, canh tác trồng lúa trên đất; từ khoảng năm 1995 cho đến năm 2001 thì cha mẹ bà Á cho ông D1 mượn đất làm ruộng và có cất 01 căn nhà tạm để ở. Từ năm 2002, ông D1 dỡ nhà tạm và bỏ đi nơi khác cho đến nay. Năm 2002, khi bà Á lập gia đình thì cha mẹ cho phần đất này và bà cất nhà tạm ở cho đến năm 2023 thì dỡ bỏ nhà tạm, xây nhà tiền chế.

Ông D1 được cấp Giấy chứng nhận khi cụ N3 còn sống nhưng gia đình không biết. Bà Á đồng ý với yêu cầu khởi kiện của cụ Á.

Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ2 (viết tắt là Ngân hàng Đ2) trình bày:

Trước đây Công ty Trách nhiệm hữu hạn A có thể chấp phân đất tại thửa số 108, tờ bản đồ số 27, diện tích 4.600m² đất trồng lúa, tọa lạc tại xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau theo Giấy chứng nhận số V 716856 do UBND thành phố C cấp ngày 31/7/2002 cho hộ Phạm Chí L2, Nguyễn Ngọc M.

Ngân hàng Đ2 đã khởi kiện vụ án Kinh doanh thương mại đối với Công ty , TAND thành phố Cà Mau giải quyết bằng Bản án số 01/2023/KDTM-ST ngày 13/02/2023. Đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp, Ngân hàng đã khởi kiện một vụ án dân sự khác và được TAND thành phố Cà Mau thụ lý ngày 09/4/2024.

Đối với nội dung khởi kiện vụ án hành chính của cụ Huỳnh Thị Á, hiện nay không có bất kỳ văn bản nào của cơ quan có thẩm quyền tuyên bố thủ tục giao đất, cấp GCNQSDĐ cho ông D1 và sau đó cấp cho ông L2, bà M là sai đối tượng, trình tự, thủ tục; mặt khác, việc nhận thế chấp của Ngân hàng là hợp pháp bao gồm việc thẩm định, công chứng Hợp đồng thế chấp, đăng ký giao dịch bảo đảm. Đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Á.

Bà Trương Ngọc L3 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Ngọc M trình bày:

Bà là mẹ ruột của bà M, đối với yêu cầu khởi kiện vụ án hành chính của cụ Huỳnh Thị Á khởi kiện UBND thành phố C không liên quan đến bà. Bà L3 không có ý kiến trong vụ án này và không đặt ra yêu cầu gì. Do tuổi đã cao đi lại khó khăn nên xin được xét xử vắng mặt tại Tòa án các cấp.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập hợp lệ đối với các đương sự: ông Trần Văn D1, bà Nguyễn Thị N1, ông Nguyễn Minh T2, ông Phạm Chí L2, chị Phạm Ngọc Trà M1, anh Phạm Anh H1, anh Phạm Anh V1, đều vắng mặt không rõ lý do và không có văn bản ý kiến trình bày.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 33/2025/HC-ST ngày 19/8/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau, đã quyết định:

1. Không chấp nhận toàn bộ nội dung khởi kiện của bà Huỳnh Thị Á về việc yêu cầu hủy các Quyết định và hủy GCNQSDĐ:

- Quyết định số 910/QĐ.UB ngày 28/5/2001 của UBND thành phố C, tỉnh Cà Mau (cũ) về việc giao đất và cấp GCNQSDĐ cho ông Trần Văn D1, ngụ tại ấp T, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau (cũ).

- GCNQSDĐ số 0099 ngày 28/5/2001 do UBND thành phố C, tỉnh Cà Mau (cũ) cấp cho hộ Trần Văn D1.

- Quyết định số 2673/QĐ.UB ngày 31/7/2002 của UBND thành phố C, tỉnh Cà Mau (cũ) về việc cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Phạm Chí L2, bà Nguyễn Ngọc Minh P đất tại xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau (cũ).

- GCNQSDĐ số V 716856 ngày 31/7/2002 do UBND thành phố C, tỉnh Cà Mau (cũ) cấp cho hộ ông Phạm Chí L2, bà Nguyễn Ngọc M.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí đo đạc, thẩm định, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Cùng ngày 22/8/2025, cụ Huỳnh Thị Á và bà Nguyễn Thị Á kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của cụ Á.

Tại phiên tòa phúc thẩm, cụ Á và bà Á giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án: Về tố tụng, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Luật Tố tụng hành chính. Về nội dung, Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập đầy đủ các tài liệu, chứng cứ liên quan đến vụ án. Bản án sơ thẩm đã xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của cụ Huỳnh Thị Á là có căn cứ, đúng pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của cụ Á và bà Á, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét khách quan, toàn diện và đầy đủ chứng cứ, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của cụ Huỳnh Thị Á và bà Nguyễn Thị Á làm trong hạn luật định và hợp lệ nên được xem xét tại cấp phúc thẩm theo quy định tại Điều 206 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015. Người bị kiện không có kháng cáo đã được Tòa án cấp phúc thẩm triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 225 Luật Tổ tụng hành chính.

[1.2] Tòa án cấp sơ thẩm xác định đối tượng khởi kiện, thẩm quyền giải quyết và thời hiệu khởi kiện là đúng theo quy định tại Điều 30, Điều 32, khoản 2 Điều 116 Luật Tổ tụng hành chính.

[2] Xét kháng cáo của cụ Huỳnh Thị Á và bà Nguyễn Thị Á, thấy rằng:

[2.1] Theo Giấy chứng nhận ngày 12/3/1990, UBND thành phố C đã cấp cho cụ Nguyễn Văn N2 (là chồng cụ Á) tổng diện tích đất 34.520m² tại xã L, thành phố C, đất thuộc tờ bản đồ số 06 gồm các thửa số 219, 220 (thửa 220 diện tích 4000m²), thửa 221, 223, 228, 229, 230. Ngày 09/8/2004 điều chỉnh cắt trừ 1.300 m² giao cho ông Nguyễn Văn N4; ngày 07/02/2005 điều chỉnh cắt trừ 400 m² chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Ú. Như vậy, tổng diện tích đất còn lại của cụ Nguyễn Văn N2 là 32.820 m² (trong đó, đất trồng lúa 31.050 m², đất đìa 900 m², đất vườn 810 m²).

[2.2] Tại Giấy chứng nhận ngày 28/5/2001, UBND thành phố C đã cấp cho ông Trần Văn D1 diện tích đất 4.600 m² (loại đất trồng lúa) tại xã L, thành phố C, đất thuộc tờ bản đồ số 06, thửa 220. Ngày 30/5/2001, ông D1 sang nhượng toàn bộ phần đất cho vợ chồng ông Phạm Chí L2, bà Nguyễn Ngọc M; ngày 31/7/2002 ông L2, bà M được cấp Giấy chứng nhận. Năm 2017, ông L2 và bà M (bà M đã chết ngày 17/4/2019) thế chấp Giấy chứng nhận cho Ngân hàng Đ2 để vay vốn cho Công ty TNHH Một thành viên A – Ngọc M1 (do bà M làm giám đốc). Công ty TNHH Một thành viên A vi phạm nghĩa vụ đối với hợp đồng tín dụng nên Ngân hàng Đ2 khởi kiện ra Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau. Quá trình giải quyết vụ án, do cụ Huỳnh Thị Á cùng những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của cụ Nguyễn Văn N2 có tranh chấp đối với tài sản ông L2, bà M đã thế chấp nên Tòa án thành phố C đưa vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tại Bản án kinh doanh thương mại số 01/2023/KDTM-ST của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau đã buộc Công ty TNHH Một thành viên A – Ngọc M1 thanh toán cho Ngân hàng Đại Chúng tiền nợ gốc và tiền lãi. Tách yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng Đ2 để xem xét xử lý ở vụ án khác.

[2.3] Cụ Huỳnh Thị Á là người khởi kiện yêu cầu: hủy Quyết định số 910 về việc giao đất và cấp GCNQSDĐ cho ông Trần Văn D1 và hủy GCNQSDĐ cấp cho hộ Trần Văn D1 năm 2001; hủy Quyết định số 2637 về việc cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Phạm Chí L2, bà Nguyễn Ngọc M và hủy GCNQSDĐ cấp cho ông Phạm Chí L2, bà Nguyễn Ngọc M năm 2002. Qua đo đạc thực tế có diện tích 5331.3m², đất nuôi trồng thủy sản.

[2.4] Về nguồn gốc đất và quá trình sử dụng đất đối với thửa đất ông Trần Văn D1 được cấp GCNQSDĐ năm 2001:

Cô Hồ Thị Đ (đã chết) là mẹ ruột của cụ Nguyễn Văn N2 (cụ N2 đã chết ngày 15/9/2005) và cụ Nguyễn Thị N5 (cụ N5 chết năm 1970), cụ N5 là mẹ ruột ông D1.

Qua xác minh ông Trần Văn V2 (cha ông D1) trình bày: khoảng năm 1970, vợ chồng ông V2, bà N5 nhận 04 công đất từ cha mẹ vợ (bà Đ), cũng trong năm 1970, bà N5 chết, ông V2 quản lý, canh tác trồng lúa và cất căn nhà để ở, ông Vĩnh Đ1 thuê bằng lúa từ năm 1983 đến năm 2000. Ông V2 đã cung cấp cho Tòa án cấp sơ thẩm chứng từ của Tập đoàn và của UBND xã L về việc thu thuế từ năm 1983 đến năm 2000 thể hiện gia đình ông V2 sử dụng đất, người trực tiếp sử dụng đất đóng thuế về sử dụng đất được quy định tại khoản 4 Điều 79 Luật Đất đai 1993; bà Á cũng xác nhận ông D1 canh tác phần đất từ năm 1995 đến năm 2001 và trồng lúa, có cất nhà. Tuy nhiên bà Á cho rằng ông D1 mượn đất của cha mẹ bà và cất nhà tạm để ở và làm ruộng, nhưng bà không có giấy tờ, chứng cứ nào thể hiện về việc ông D1 mượn đất, ông D1 không thừa nhận lời trình bày của bà Á.

Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận cho ông D1 thể hiện: Ngày 20/3/2001, ông D1 có Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất tại tờ bản đồ số 06, thửa 220, diện tích 4600m² đất mùa tọa lạc ấp T, xã L, đã được UBND xã và Phòng Địa chính chứng thực; ngày 25/4/2001, Hội đồng Đăng ký đất đai họp xét duyệt và kết quả đồng ý duyệt đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho ông D1; ngày 15/5/2001, lập biên bản xác minh về nguồn gốc đất được ông bà ngoại tặng cho năm 1970, sử dụng ổn định không có tranh chấp. Thành phần xác minh kết luận hồ sơ của ông D1 đúng theo quy trình, quy định của Ban Chỉ đạo nhà ở, đất ở tỉnh Cà Mau. Theo “*Biên bản xác minh đề nghị*” ngày 15/5/2001 thể hiện các hộ tứ cận ký tên, thành phần xác minh có đại diện UBND xã, cán bộ địa chính xã, phòng địa chính và đại diện Ban nhân dân ấp là cụ Nguyễn Văn N2 (Phó Ban nhân dân ấp, cũng là chồng cụ Á), cụ N2 ký tên xác nhận vào Biên bản (đối với chữ ký tên của cụ N2 trong “*Biên bản xác minh đề nghị*” ông T (là người đại diện theo ủy quyền của bà Á) và bà Á không yêu cầu giám định chữ ký). Như vậy, tại thời điểm năm 2001, cụ Nguyễn Văn N2 biết cơ quan chuyên môn lập thủ tục cấp Giấy chứng nhận thửa 220 cho ông D1 và không có ý kiến phản đối.

Tòa án cấp sơ thẩm đã xác minh các nhân chứng (là những người đã thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận vào thời điểm năm 2001) đều xác nhận họ trực tiếp tham gia xác minh phần đất để cấp Giấy chứng nhận cho ông D1, về nguồn gốc đất đúng như biên bản xác minh, ông D1 đang canh tác trên đất, được ông bà ngoại cho cha mẹ ông từ năm 1970. Năm 1970, mẹ ông D1 (bà N5 chết) thì ông V2 (là cha ông D1) canh tác, sau đó giao lại cho ông D1. Thời điểm năm 2001 cấp Giấy chứng nhận cho ông D1, lúc này cụ Nguyễn Văn N2 là Phó Ban N6, cụ N2 biết

việc cấp Giấy chứng nhận cho ông D1 là cháu ruột của cụ N2 và xác nhận về việc cấp Giấy cho ông D1 (tại Công văn số 115/UBND ngày 22/4/2025 của UBND xã L xác nhận chồng cụ Huỳnh Thị Á là cụ Nguyễn Văn N2 làm Phó Ban nhân dân ấp Thạnh Điền từ năm 1997 đến năm 2005). Theo các nhân chứng xác nhận, thời điểm cấp Giấy chứng nhận cho cụ N2 năm 1990, thời điểm cấp đất dựa trên bản đồ phong ảnh 299, mức độ chính xác không tuyệt đối. Thời điểm cấp cho ông D1 năm 2001 có xác minh người sử dụng đất và đo đạc thực tế, thực hiện đúng quy trình cấp đất.

Từ những căn cứ trên có cơ sở xác định: Nguồn gốc đất là của ông bà ngoại ông D1, gia đình ông D1 quản lý cho đến năm 2000, năm 2001 ông D1 được cấp Giấy chứng nhận. Thời điểm này, cụ N2 là Phó ban nhân dân ấp, cũng là cậu ruột ông D1 biết và ký tên trong Biên bản xác minh; do đó, UBND thành phố C cấp Giấy chứng nhận cho ông Trần Văn D1 đúng quy định tại Điều 36, khoản 1 Điều 73 Luật Đất đai 1993. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của cụ Á về việc hủy giấy chứng nhận của ông D1 là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.5] Xem yêu cầu hủy Giấy chứng nhận đứng tên hộ ông Phạm Chí L2, bà Nguyễn Ngọc M:

UBND thành phố C cấp Giấy chứng nhận cho ông Trần Văn D1 đúng quy định, ông D1 được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất; do đó, ông D1 được thực hiện quyền chuyển nhượng quy định tại Điều 75 Luật Đất đai năm 1993; ngày 30/5/2001, ông D1 và ông Phạm Chí L2, bà Nguyễn Ngọc Minh L4 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông D1 chuyển nhượng toàn bộ diện tích 4600m² theo Giấy chứng nhận đã được cấp ngày 28/5/2001; ngày 31/7/2002 Hộ ông Phạm Chí L2, bà Nguyễn Ngọc M đứng tên Giấy chứng nhận diện tích 4600m² đất trồng lúa. Các bên đương sự thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất và chuyển tên đúng theo quy định của pháp luật về đất đai; do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không có căn cứ hủy Giấy chứng nhận này là đúng pháp luật.

[3] Từ những nhận định trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Á là phù hợp với quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử thống nhất với quan điểm của đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh, không chấp nhận kháng cáo của cụ Huỳnh Thị Á và của bà Nguyễn Thị Á; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí: Do cụ Á là người cao tuổi nên miễn án phí phúc thẩm hành chính. Bà Á phải chịu án phí phúc thẩm hành chính theo quy định của pháp luật.

[5] Quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật Tổ tụng hành chính; Các Điều 62, 66, 69, 71 Luật Đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 34 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của cụ Huỳnh Thị Â và bà Nguyễn Thị Á; giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 33/2025/HC-ST ngày 19/8/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau. Tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ nội dung khởi kiện của cụ Huỳnh Thị Â về việc yêu cầu hủy các Quyết định và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

- Quyết định số: 910/QĐ.UB ngày 28/5/2001 của Ủy ban nhân dân thành phố C, tỉnh Cà Mau (cũ) về việc giao đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn D1, ngụ tại ấp T, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau (cũ).

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0099 ngày 28/5/2001 do Ủy ban nhân dân thành phố C, tỉnh Cà Mau (cũ) cấp cho hộ Trần Văn D1.

- Quyết định số: 2673/QĐ.UB ngày 31/7/2002 của Ủy ban nhân dân thành phố C, tỉnh Cà Mau (cũ) về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Phạm Chí L2, bà Nguyễn Ngọc Minh P đất tại xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau (cũ).

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 716856 ngày 31/7/2002 do Ủy ban nhân dân thành phố C, tỉnh Cà Mau (cũ) cấp cho hộ ông Phạm Chí L2, bà Nguyễn Ngọc M.

2. Án phí: cụ Huỳnh Thị Â là người cao tuổi nên miễn án phí hành chính phúc thẩm. Bà Nguyễn Thị Á phải nộp 300.000 đồng án phí hành chính phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0000170 ngày 29/8/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau.

3. Quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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&KSXXPT tại TPHCM;
- TAND thành phố Cà Mau;
- VKSND thành phố Cà mau;
- Cục THADS thành phố Cà Mau;
- Các đương sự (4);
- Lưu VT (5), HS (2) 16B (DTBV).

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

Bùi Đức Xuân

