

**TÒA PHÚC THẨM
TÒA 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: 546/2025/HC-PT
Ngày 12 tháng 12 năm 2025
V/v: “Khiếu kiện quyết định hành
chính”

**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 Hà Huy Cầu

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tửu
Bà Lê Thị Tuyết Trinh

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Đức Anh - Thư ký 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 Nam - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 12 năm 2025, Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 61/2025/TLPT-HC ngày 02 tháng 10 năm 2025 về việc: “Khiếu kiện quyết định hành chính”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 541/2024/HC-ST ngày 11 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1874/2025/HC-ST ngày 31 tháng 10 năm 2025, giữa các đương sự:

Người khởi kiện: Ông Đinh Văn Đ, sinh năm 1961.

Địa chỉ: A, đường T, phường P, quận T (nay là phường P), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện:

1. Bà Lưu Thị T, địa chỉ: E, đường N, xã P, huyện B (nay là xã B), Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2. Ông Hoàng Liên S, địa chỉ: Khu phố B, xã L, huyện Đ (nay là xã Đ), tỉnh Lâm Đồng.

(Theo giấy ủy quyền công chứng số 9885 ngày 22/4/2019 của Văn phòng C2).

Người bị kiện: Ủy ban nhân dân huyện B

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Bà Trần Thúy T1 - chức vụ: Phó

trưởng phòng kinh tế, Ủy ban nhân dân xã B.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Phi L

Địa chỉ: 18/4, khu phố D, phường T, Quận G (nay là phường T), Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Lưu Thị T (có mặt)

Địa chỉ: E, đường N, xã P, huyện B (nay là xã B), Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Hồ Văn U

4. Bà Nguyễn Thị T2

5. Bà Nguyễn Thị C

Cùng địa chỉ: B, ấp C, xã B, huyện B (nay là xã B), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: người khởi kiện ông Đinh Văn Đ; người bị kiện Ủy ban nhân dân huyện B (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã B).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Quá trình tố tụng, người khởi kiện ông Đinh Văn Đ và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Năm 2002, ông Đinh Văn Đ ký hợp đồng đặt cọc mua đất diện tích 6.000m² với ông Nguyễn Phi L. Lô đất này thuộc các thửa 152, 125, 126, phân chiết từ tờ bản đồ số 13, xã B, huyện B. Khi chào bán, ông L đưa cho ông Đ và bà T xem giấy chứng nhận đất có tên ông Hồ Văn T3, loại đất là đất lúa và thổ lâu năm. Theo thỏa thuận khi làm giấy tờ tại xã thì ông Đ sẽ đặt cọc 80% giá trị hợp đồng, ông Đ và bà T đã thực hiện đúng như thỏa thuận.

Trong khi diện tích đất ông L chào bán cho ông Đ và bà T khoảng 6.000m² thì nguồn gốc đất này là của ông Hồ Văn T3 bán cho ông Nguyễn Văn B diện tích 5.000m² vào năm 1998, ngày 23/5/1998 ông B chuyển nhượng lại cho ông L bằng giấy tay, sau đó ông L chào bán cho ông Đ và bà T khoảng 6.000m² ngày 26/02/2002 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Hồ Văn T3 có ghi nhận gồm các thửa: Thửa số 152, tờ bản đồ số 13, diện tích 47m², loại: Thổ lâu năm (TLN), thời gian sử dụng ổn định; Thửa số 125, tờ bản đồ số 13, diện tích 834m², loại: Lúa thời 1 gian sử dụng năm 2015; Thửa số 126, tờ bản đồ số 13, diện tích 8.227m², loại: Thổ lâu năm (TLN), thời gian sử dụng ổn định.

Vì thấy được chào bán là đất ở lâu năm ổn định, không thuộc vào khu quy hoạch nên ông Đ và bà T mới đặt cọc để mua khoảng 6.000m² mà ông L chào bán cho ông bà.

Hai bên thỏa thuận phân làm giấy tờ tách thửa, liên hệ đo đạc, xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông L chịu trách nhiệm thực hiện. Tin tưởng ông L sẽ giao đủ khoảng 6.000m², nên việc chào bán 6.000m² đất cho ông Đ và bà T chưa có chỉ ranh, cắm mốc ranh giới, bàn giao trên thực địa. Khi có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì các bên sẽ tổ chức đo đạc lại, bàn giao thực tế và giao nốt số

tiền vàng còn lại.

Khi ông L báo đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V863763 ngày 25/11/2002 cấp cho ông Đặng G diện tích 6.370m² đất, ông Đặng N1 đo đạc lại diện tích đã được cấp giấy chứng nhận thì diện tích thực tế chỉ có 5.127m². Vậy ông L lấy ở đâu ra diện tích đất 6.370m² để giao cho ông Đ, chỉ có cách đo luôn diện tích đất mà ông Hồ Văn T3 đã hiến đất làm đường, và lấn sang diện tích đất kênh rạch của Nhà nước hoặc của người khác thì mới đủ diện tích 6.370m².

Sau khi nhận thấy diện tích được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng với diện tích thực tế, ông Đ đã đề nghị Ủy ban nhân dân huyện B điều chỉnh lại giấy chứng nhận đã cấp nhưng Ủy ban nhân dân huyện B không giải quyết hoặc có quyết định điều chỉnh lại sai sót nêu trên. Ngay cả khi ông Hồ Văn T3 là người bán đất cho ông Nguyễn Văn B, ông B bán cho ông L, ông L bán lại cho ông Đ có đơn yêu cầu xem xét lại diện tích thực tế tại các thửa đất số 125, 126 và 152, tờ bản đồ số 13, xã B, huyện B, vì ông L đã đo luôn cả diện tích đất ông T3 hiến đất cho Nhà nước để làm đường đi năm 2001, nhưng đề nghị nêu trên cũng không được Ủy ban nhân dân huyện B xem xét giải quyết.

Nay ông Đ yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V863763 ngày 25/11/2002 của Ủy ban nhân dân huyện B đã cấp cho ông Đ, tọa lạc tại xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc các thửa đất số 125, 126, 152, có ghi diện tích 6.370m², do phần diện tích được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng với thực tế đo đạc hiện nay và sai mục đích sử dụng đất, buộc Ủy ban nhân dân huyện B cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới theo đúng diện tích thực tế và mục đích sử dụng.

Tại các Văn bản số 3707/UBND ngày 16 tháng 9 năm 2020, Văn bản số 963/UBND ngày 18 tháng 3 năm 2024 và Văn bản số 2493/UBND ngày 21 tháng 6 năm 2024 của người bị kiện Ủy ban nhân dân huyện B ý kiến về yêu cầu khởi kiện như sau:

1. Vị trí, quy hoạch khu đất được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V863763 ngày 17 tháng 10 năm 2002:

1.1. Vị trí: Khu đất thuộc các thửa 125 (diện tích 5.777m²), 126 (diện tích 546m²), 152 (diện tích 47m²), tờ bản đồ số 13 (TL 02/CT-UB), bộ địa chính xã B, huyện B, tương ứng một phần thửa 65, 66 và rạch thuộc tờ bản đồ số 136 (BĐĐC), bộ địa chính xã B, huyện B. Phần đất này đã được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đinh Văn Đ ngày 17 tháng 10 năm 2002. Tổng diện tích được cấp Giấy chứng nhận là 6.370m².

Căn cứ Quyết định 3131/QĐ-UBND ngày 24 tháng 6 năm 2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố về duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất 5 năm (2011-2015) xã B, huyện B, vị trí khu đất thuộc ranh quy hoạch chức năng đất ở đô thị;

Căn cứ Quyết định số 5126/QĐ-UBND ngày 20 tháng 9 năm 2013 của Ủy ban nhân dân Thành phố về duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư B, vị trí khu đất thuộc quy hoạch chức năng nhóm đất xây dựng mới thấp tầng.

2. Về điều kiện, trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

V863763 ngày 17 tháng 10 năm 2002:

2.1. Điều kiện cấp Giấy chứng nhận:

Căn cứ thành phần hồ sơ do Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (nay là Văn phòng Đ2) sao lục theo mã sao lục số 78 ngày 06 tháng 01 năm 2016 và mã sao lục số 666 ngày 22 tháng 01 năm 2008, thể hiện:

Ngày 16 tháng 6 năm 1995, hộ ông Hồ Văn T3 được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 163/QSĐĐ gồm các thửa 152, 125, 126, tờ bản đồ số 13 (Tài liệu 02/CT-UB), bộ địa chính xã B, tổng diện tích 9.989m². Năm 1999, trong kế hoạch xây dựng tuyến đường giao thông nông thôn liên tập đoàn 11-12-13, ông Hồ Văn T3 đã hiến 268m² đất thuộc thửa 126 và 613m² đất thuộc thửa 125 để làm đường. Năm 2001, ông Hồ Văn T3 làm đơn xin cấp đổi giấy chứng nhận theo mẫu trung ương và đề nghị điều chỉnh diện tích đất do biến động làm đường giao thông.

Ngày 19 tháng 6 năm 2001, Ủy ban nhân dân huyện B cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông T3 theo mẫu trung ương gồm thửa 152 diện tích 47m², thửa 125 diện tích 834m², thửa 126 diện tích 8227m², tổng diện tích 9.108m² sau khi đã trừ phần diện tích làm đường.

Năm 2002, ông T3 chuyển nhượng quyền sử dụng đất 6.370m² thuộc một phần thửa 125 (diện tích 5.777m²), một phần thửa 126 (diện tích 546m²) và trọn thửa 152 (diện tích 47m²) cho ông Đinh Văn Đ theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 38/CN ngày 18 tháng 9 năm 2002 và Bản đồ hiện trạng vị trí số 09-114/ĐĐBĐ/2002 do Công ty TNHH Đ3 lập ngày 21 tháng 3 năm 2002, có sự hướng dẫn ranh của ông Hồ Văn T3 và ông Đinh Văn Đ ngày 22 tháng 02 năm 2002.

Ngày 24 tháng 9 năm 2002, ông Đinh Văn Đ lập Tờ khai lệ phí trước bạ với diện tích nhận chuyển nhượng là 6.370m², Chi cục T6 duyệt cùng ngày.

Ngày 17 tháng 10 năm 2002, Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 863763 cho ông Đinh Văn Đ với tổng diện tích 6.370m² dựa trên Hợp đồng chuyển nhượng và Bản đồ hiện trạng vị trí nêu trên.

Căn cứ Điều 6, Điều 9 Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29 tháng 3 năm 1999 về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế quyền sử dụng đất và thế chấp, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất (sau đây gọi chung là Nghị định số 17/1999/NĐ-CP), có nội dung:

“Điều 8. Điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân

1. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp để trồng rừng được chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi có một trong các điều kiện sau đây:

- a) Chuyển đến nơi cư trú khác để sinh sống hoặc sản xuất kinh doanh;*
- b) Chuyển sang làm nghề khác;*
- c) Không còn hoặc không có khả năng trực tiếp lao động.*

2. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở, đất chuyên dùng được chuyển nhượng

quyền sử dụng đất khi chuyển đi nơi khác hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất đó.

3. Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất mà đã trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê hoặc đã trả trước tiền thuê đất cho nhiều năm mà thời hạn thuê đất đã được trả tiền còn lại ít nhất là 05 năm thì được chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuê.”

“Điều 9. Điều kiện nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp

Hộ gia đình, cá nhân được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp phải có các điều kiện sau đây:

1. Có nhu cầu sử dụng đất;
2. Chưa có đất hoặc đang sử dụng đất dưới hạn mức theo quy định của pháp luật về đất đai.

Trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất lúa nước thì người nhận chuyển nhượng phải là hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp.

Đối với hộ gia đình nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất vượt hạn mức thì diện tích đất vượt hạn mức đó phải chuyển sang thuê đất theo quy định tại điểm 1 khoản 5 Điều 1 của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai.”

Căn cứ Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất số 38CN/2002 do ông Hồ Văn T3 và ông Đinh Văn Đ lập ngày 20 tháng 02 năm 2002, Ủy ban nhân dân xã B xác nhận ngày 21 tháng 02 năm 2002, có nội dung: “Hai bên đều hội đủ điều kiện để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Như vậy, về điều kiện chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng đã được Ủy ban nhân dân xã B khẳng định đủ điều kiện.

2.2. Trình tự, thủ tục:

Căn cứ Điều 10 Nghị định số 17/1999/NĐ-CP, được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 6 Điều 1 Nghị định số 79/2001/NĐ-CP ngày 01 tháng 11 năm 2001 của Chính phủ, quy định về hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, như sau:

Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm có:

1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất;
2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;
3. Trường hợp người sử dụng đất chuyển nhượng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với quyền sử dụng đất thì phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc có một trong các giấy tờ quy định tại điểm 2 khoản 3 Điều 1 của Nghị định này;
4. Sơ đồ thửa đất (trích lục bản đồ thửa đất hoặc trích đo trên thực địa);
5. Chứng từ nộp tiền thuê đất (trong trường hợp được thuê đất)."

Căn cứ Điều 11 Nghị định số 17/1999/NĐ-CP quy định về trình tự thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có nội dung:

“1. Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất nộp tại ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất đó.

2. Trong thời hạn 05 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, ủy ban nhân dân

xã, phường, thị trấn thẩm tra hồ sơ, xác nhận vào mục 1 Phần II (phần ghi của cơ quan nhà nước) của Bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho những trường hợp đủ điều kiện chuyển nhượng và gửi hồ sơ cho Phòng Địa chính quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh; nếu không được chuyển nhượng thì trả lại hồ sơ và thông báo cho đương sự biết lý do.

3. Trong thời hạn 05 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Phòng Địa chính xem xét hồ sơ, ghi nội dung thẩm tra vào mục 2 Phần II (phần ghi của cơ quan nhà nước) của Bản hợp đồng chuyển nhượng và trình ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh.

4. Trong thời hạn 03 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ do Phòng Địa chính trình, ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh hoàn thành việc xác nhận được chuyển nhượng vào mục 2 Phần II (phần ghi của cơ quan nhà nước) của Bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

5. Sau khi được ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh xác nhận được chuyển nhượng, Phòng Địa chính thông báo cho bên chuyển nhượng nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất và bên nhận chuyển nhượng nộp lệ phí trước bạ theo quy định của pháp luật.

6. Sau khi các bên đã nộp xong thuế chuyển quyền sử dụng đất và lệ phí trước bạ, Phòng Địa chính vào sổ theo dõi biến động đất đai và trả hồ sơ cho các bên. Bên nhận chuyển nhượng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.”

Căn cứ thành phần hồ sơ cấp giấy chứng nhận, Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đinh Văn Đ là đúng trình tự, thủ tục quy định.

3. Về loại đất LN thuộc các thửa 126 và 152, tờ bản đồ số 13 (TL 02/CT- UB), xã B đã được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V863763 ngày 17 tháng 10 năm 2002 cho ông Đinh Văn Đ:

Theo Quyết định số 499QĐ/ĐC ngày 27/7/1995 của T7 về ban hành quy định mẫu sổ địa chính, sổ mục kê đất, sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sổ theo dõi biến động đất đai, quy định loại đất, như sau:

- Đất ký hiệu LN tương đương với đất trồng cây lâu năm.
- Đất ký hiệu T tương đương với đất mục đích để ở.

Theo đó, trường hợp đất ký hiệu TLN không có quy định nhưng tạm hiểu phần đất này bao gồm phần đất để ở và trồng cây lâu năm, khi người dân có nhu cầu xác định diện tích đất ở sẽ xem xét và công nhận diện tích đất ở theo quy định tại thời điểm xác định.

Theo Đơn đăng ký quyền sử dụng ruộng đất do ông Hồ Văn T3 lập, được Hội đồng xét cấp Giấy chứng nhận xã B cấp ngày 19 tháng 4 năm 1995, thể hiện:

Thửa 152, diện tích 47m², loại ruộng đất là CĐK (đất chuyên dùng khác) - Thửa 125, diện tích 8.840m², loại đất L (đất lúa)

Thửa 126, diện tích 1.102m², loại đất Hgb (đất bằng chưa sử dụng) Ngày 16

tháng 6 năm 1995, Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Hồ Văn T3.

Ngày 19 tháng 4 năm 2001, hộ ông Hồ Văn T3 được cấp đổi giấy chứng nhận theo Đơn xin đổi Giấy chứng nhận do ông Hồ Văn T3 lập ngày 25 tháng 9 năm 2000. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi cấp đổi thể hiện như sau:

- Thửa 152, diện tích 47m², mục đích sử dụng: TLN (thổ lâu năm).
- Thửa 125, diện tích 834m², loại đất L (đất lúa).
- Thửa 126, diện tích 8.227m², loại đất TLN (thổ lâu năm).

Như vậy, sau khi cấp đổi có sai sót trong việc viết vẽ giấy chứng nhận của ông Hồ Văn T3: thửa 125 viết nhầm sang thửa 126. Hiện nay, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông Hồ Văn T3 ngày 16 tháng 6 năm 1995, cấp đổi ngày 19 tháng 4 năm 2001 đã thu hồi do chuyển nhượng hết diện tích đất.

Ngày 20 tháng 02 năm 2002, hộ ông Hồ Văn T3 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đinh Văn Đ theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã B xác nhận ngày 21 tháng 02 năm 2002, cụ thể như sau: Diện tích chuyển nhượng 6.370m² thuộc trọn thửa 152, một phần thửa 125 và 1 phần thửa 126, tại nội dung xác nhận của Ủy ban nhân dân xã B trên hợp đồng chuyển nhượng nêu trên có thể hiện loại đất là “đất Lúa, TLN”, tuy nhiên qua kiểm tra hiện trạng, Ủy ban nhân dân C có xác nhận “hiện trạng: đất ruộng” và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đinh Văn Đ đúng diện tích 6.370m², gồm:

- Thửa 152, diện tích 47m², mục đích sử dụng: LN (lâu năm)
- Thửa 125, diện tích 5.777m², loại đất L (đất lúa)
- Thửa 126, diện tích 546m², loại đất LN (lâu năm)

4. Về hiện trạng tại thời điểm cấp giấy chứng nhận cho ông Đinh Văn Đ, Ủy ban nhân dân huyện B đã kiểm tra dựa trên các tài liệu sau:

Hiện trạng theo xác nhận của Ủy ban nhân dân Huyện tại Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T3 và ông Đặng N2 20 tháng 02 năm 2002, thể hiện “đất ruộng”.

Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty Đ3 và dịch vụ tư vấn Địa địa lập theo Hợp đồng số 09-496/ĐĐBD/2001 ngày 01 tháng 10 năm 2001, thể hiện hiện trạng là “ruộng”.

Hình ảnh trên Google map vào thời điểm 2001, 2003 không thể hiện có nhà trên đất.

Căn cứ Văn bản hướng dẫn số 851/VP-QLĐT ngày 10 tháng 10 năm 1994 và hiện trạng tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận, Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận cho ông Đ là đúng hiện trạng sử dụng đất.

5. Về kết quả rà soát Đơn của ông Đinh Văn Đ liên quan đến Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V863763 ngày 17 tháng 10 năm 2002 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp:

Trong quá trình Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận cho ông Đinh

Văn Đ, ông Đặng B1 và không có khiếu nại liên quan đến diện tích đất, việc ông Đ biết thể hiện qua các tài liệu sau: Ngày 24 tháng 9 năm 2002 ông Đinh Văn Đ lập Tờ khai lệ phí trước bạ với diện tích nhận chuyển nhượng là 6.370m² có Chi cục T6 duyệt cùng ngày, và Bản đồ hiện trạng vị trí số 09-114/ĐĐBĐ/2002 do Công ty TNHH Đ3 lập ngày 21 tháng 3 năm 2002 có sự hướng dẫn ranh của ông Hồ Văn T3 và ông Đinh Văn Đ ngày 22 tháng 02 năm 2002.

Qua rà soát, sau khi Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Bản án 514/2008/DS-PT ngày 26 tháng 5 năm 2008, ngày 10 tháng 7 năm 2011, ông Đinh Văn Đ có Đơn gửi Ủy ban nhân dân huyện B về đề nghị điều chỉnh lại diện tích đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 863763 ngày 17 tháng 10 năm 2002 đúng với diện tích theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 103822/ĐĐBĐ-VPTT ngày 20 tháng 10 năm 2009 của Trung tâm đo đạc bản đồ, nội dung này Ủy ban nhân dân huyện B đã giao Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện B có Công văn số 910/TNMT-PC ngày 15 tháng 11 năm 2011 phúc đáp cho ông Đinh Văn Đ về việc điều chỉnh Giấy chứng nhận là không phù hợp.

Từ những cơ sở pháp lý nêu trên, Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 863763 ngày 17 tháng 10 năm 2002 cho ông Đinh Văn Đ là phù hợp với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 38/CN ngày 18 tháng 9 năm 2002, đúng diện tích, đúng hiện trạng và quy định pháp luật tại thời điểm cấp giấy chứng nhận, do đó, Ủy ban nhân dân huyện B đề nghị Tòa bác yêu cầu của ông Đinh Văn Đ về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lưu Thị T ý kiến như sau: Thống nhất với ý kiến của ông Đinh Văn Đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Phi L có đơn vắng mặt và nộp bản tự khai cho Tòa án ý kiến như sau:

Ông L đang ở nước ngoài thì được người đại diện là ông Nguyễn Văn C1 cho biết Tòa án đang thụ lý giải quyết vụ án hành chính sơ thẩm số 230/HCST ngày 19/08/2019 về việc ông Đinh Văn Đ yêu cầu hủy Giấy chứng nhận QSDĐ V863763 ngày 17/10/2002 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho chính ông Đ, các thửa đất số 125, 126, 152 tại xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (*Giấy chứng nhận QSDĐ V863763*). Do ông L ở nước ngoài không về Việt Nam được, mà việc thụ lý và giải quyết vụ án này làm cho việc thi hành án của ông tiếp tục trì hoãn sau hơn 12 năm thi hành, thể hiện tại Quyết định số 82/QĐ-CTHADS ngày 11/05/2020 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, ông L xin trình bày những gì ông biết và sự phản đối của mình có sự chứng thực của Cơ quan sứ quán, để Q tòa xem xét giải quyết như sau:

Đúng là vào năm 2002, giữa ông L và ông Đinh Văn Đ có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất số 125, 126, 152, diện tích 6.370m², tại xã B, huyện B, và ông Đinh Văn Đ là người làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, giữa ông L với ông Đ có thỏa thuận ông Đ ủy quyền cho ông Nguyễn Văn B2 làm và nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Đặng T4 thêm cho ông L đến 80%; Và sau khi nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông B2 giao cho ông L giữ, khi nào ông Đặng T4 đủ 100% thì ông L giao bản chính Giấy chứng nhận cho ông Đ. Ngày 17/10/2002, Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng

nhận QSDĐ V863763 cho ông Đinh Văn Đ. Ông B2 đại diện cho ông Đặng N3 giấy chứng nhận QSDĐ V863763 này. Tuy nhiên, do ông Đặng K thực hiện đúng thỏa thuận, không thanh toán 20% còn lại cho ông L, nên ông B2 giao bản chính Giấy chứng nhận QSDĐ V863763 này cho ông L giữ, và ông L có giao lại cho ông Đặng bản S1 của Giấy chứng nhận QSDĐ V863763. Do ông Đặng T5 đủ cách để trì hoãn, không chịu trả số vàng còn lại cho ông L, nên vào năm 2004, ông L đã chuyển vụ việc ra Tòa án và cơ quan thi hành án để giải quyết, và người đại diện ủy quyền tham gia tố tụng của ông L là ông Nguyễn Văn C1.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2007/DS-ST ngày 24/09/2007 của Tòa án nhân dân huyện Bình chánh và Bản án dân sự phúc thẩm số 514/2008/DS-PT ngày 26/05/2008 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đã giải quyết tất cả các vấn đề có liên quan, bao gồm làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thanh toán, diện tích và mục đích sử dụng đất. Theo đó, xác định các lý do về diện tích, mục đích sử dụng đất của ông Đ đưa ra, để không thực hiện việc thanh toán là không có căn cứ (trang 6 của Bản án phúc thẩm), buộc ông Đ phải trả cho ông L 51,4285 lượng vàng SJC và ông L giao bản chính Giấy chứng nhận QSDĐ V863763 cho ông Đ (trang 10 của Bản án phúc thẩm). Do ông Đ không chịu thỏa thuận thi hành án, nên tháng 3/2008 ông L có đơn yêu cầu thi hành án.

Ngày 18/06/2008, Chi Cục thi hành án dân sự huyện Bình Chánh ra Quyết định thi hành án số 155/QĐ-THA. Sau đó, vụ việc thi hành án được chuyển lên Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh để thi hành theo Quyết định số 02/QĐ-THA ngày 04/10/2010. Ngày 21/8/2008, ông L thông qua người đại diện theo ủy quyền của mình là ông Nguyễn Văn C1, đã giao bản chính Giấy chứng nhận QSDĐ V863763 cho cơ quan thi hành án. Do ông Đ tiếp tục không chịu tự nguyện thi hành án, nên cơ quan thi hành án đã cưỡng chế thi hành bằng cách kê biên, bán đấu giá quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận QSDĐ V863763 này để thi hành như hiện nay. Thế nhưng, vì việc thụ lý và giải quyết vụ án của Quý tòa làm cho việc thi hành án tiếp tục bị trì hoãn, thể hiện rõ tại Quyết số định 82/QĐ-CTHADS ngày 11/05/2020 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Như vậy, tất cả các vấn đề về chuyển nhượng, làm thủ tục giấy tờ, thanh toán,... đối với quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận QSDĐ V863763 giữa ông L với ông Đ đã được Tòa án giải quyết xong. Đây là sự kiện, tình tiết đã được Tòa án giải quyết bằng bản án đã có hiệu lực pháp luật. Do đó, việc ông Đặng K1 Ủy ban nhân dân huyện B yêu cầu hủy Giấy chứng nhận QSDĐ V863763 ngày 17/10/2002 là không đúng sự thật, không có căn cứ, không đúng pháp luật và cũng đã hết thời hiệu khởi kiện. Việc kiện của ông Đặng N4 tiếp tục trì hoãn việc thi hành án đã kéo dài 12 năm nay, làm cho quyền, lợi ích hợp pháp của ông L bị xâm phạm nghiêm trọng và pháp luật không được thực thi nghiêm minh.

Vì vậy, căn cứ Khoản 2 Điều 116, Điểm g Khoản 1, Khoản 2 Điều 143 Luật tố tụng hành chính và Đ1 c Khoản 1 Điều 192, Điểm g Khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự, ông L đề nghị Tòa án đình chỉ việc giải quyết vụ án, trả lại đơn khởi kiện cho ông Đinh Văn Đ, để việc thi hành án được tiếp tục. Ông L xin vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc, thẩm định tại chỗ, đối chất, công bố chứng cứ, hòa giải, xét

xử tại Tòa án các cấp (sơ thẩm, phúc thẩm), các cơ quan thi hành án và các cơ quan có liên quan khác, cho đến khi vụ án được giải quyết xong.

Ông L khẳng định Giấy chứng nhận QSDĐ số V863763 là có thật, đúng số thửa, vị trí ranh đất trên thực địa và hiện cơ quan thi hành án đang giữ bản chính giấy chứng nhận này. Do đó, hồ sơ cấp GCN QSDĐ này, dù còn lưu trữ hay bị thất lạc, thì cũng đủ căn cứ để xác định việc cấp GCN QSDĐ số V863763 cho ông Đinh Văn Đ đã xong, trong đó có hành vi giao nhận bản chính giấy chứng nhận.

Theo quy định pháp luật lúc bấy giờ, việc giao nhận bản chính GCN QSDĐ số V863763 ngày 25/11/2002 này phải do chính ông Đinh Văn Đ hoặc người đại diện ủy quyền hợp pháp của ông Đinh Văn Đ nhận, được quy định tại Điều 17 Nghị định 60/CP/2000, Điều 15 Quyết Định 38/2000/QĐ-UB ĐT ngày 16/06/2000 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh hướng dẫn: *“Nhận giấy chứng nhận. 1/ Sau khi thực hiện nghĩa vụ tài chính và các nghĩa vụ khác theo quy định, người xin cấp giấy chứng nhận liên hệ Ủy ban nhân dân cấp quận để nhận giấy chứng nhận (bản cấp cho chủ sở hữu)”*. Do đó, không thể nào và không cách nào, việc giao nhận giấy chứng nhận mà không phải do ông Đặng H người ủy quyền hợp pháp của ông Đ thực hiện được.

Mặt khác, tại trang 6, phần xét thấy của Bản án dân sự phúc thẩm số 514/2008/DS-PT ngày 26/05/2008 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã có hiệu lực pháp luật, xác định: *“Ngày 24/3/2002 ông Đinh Văn Đ và ông Nguyễn Phi L có lập biên bản thỏa thuận bổ sung hợp đồng mua bán là “có sai sót và bên mua có yêu cầu sửa đổi tờ bản đồ 125 thành 126, 126 thành 125..”. Ngày 25/11/2002 ông Đinh Văn Đ và ông Nguyễn Phi L có lập bản thỏa thuận “ông Nguyễn Phi L người bán đồng ý để ông Nguyễn Văn B2 thay mặt ...lên huyện B tách ra hai sổ đất tên ông Đinh Văn Đ và Nguyễn Văn B2 ông Nguyễn Văn B2 giữ biên nhận chính và chỉ giao lại bản sao biên nhận cho ông Đinh Văn Đ và khi đưa đủ 100% thì ông Nguyễn Phi L giao lại bản chính cho ông Đinh Văn Đ...”*. Tức là, thỏa thuận thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ số V863763 đã được thực hiện xong, và đồng thời cũng đã được Tòa án xem xét, giải quyết bằng bản án đã có hiệu lực pháp luật. Do đó, tình tiết, sự kiện, sự việc này không thể xem xét và giải quyết lại trong một vụ án khác, theo quy định tại các Điều 79, 123 Luật tố tụng hành chính.

Như vậy, bản chính GCN QSDĐ số V863763 đã được giao và ông Đặng H người ủy quyền hợp pháp của ông Đặng N3 vào thời điểm năm 2002. Cho nên, đến năm 2019, ông Đ khởi kiện hủy giấy chứng nhận này là đã hết thời hiệu theo quy định tại Điều 116 Luật tố tụng hành chính, đề nghị Tòa án đình chỉ việc giải quyết vụ án và trả lại đơn khởi kiện cho ông Đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan các ông/bà Hồ Văn U, Nguyễn Thị T2, Nguyễn Thị C: không có ý kiến và không cung cấp tài liệu, chứng cứ.

Tại Bản án số 541/2024/HC-ST ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, quyết định:

Căn cứ vào điểm b Khoản 2 Điều 193 của Luật Tố tụng hành chính;

Căn cứ vào Khoản 1 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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;

1- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Văn Đ.

Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V863763 ngày 25 tháng 11 năm 2002 của Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông Đinh Văn Đ về mục đích sử dụng và thời hạn sử dụng đất.

Buộc Ủy ban nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh phải thực hiện nhiệm vụ, công vụ xem xét việc cấp lại một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đinh Văn Đ theo quy định của pháp luật và phù hợp với phần nhận định của bản án liên quan đến yêu cầu của người khởi kiện.

2- Không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Văn Đ hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V863763 ngày 25 tháng 11 năm 2002 của Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông Đinh Văn Đ về diện tích đất.

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

Ngày 02/01/2025, người khởi kiện ông Đinh Văn Đ kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Ngày 17/01/2025, người bị kiện Ủy ban nhân dân huyện B kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện hợp pháp của người khởi kiện giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, người khởi kiện chỉ muốn được mượn lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang được lưu giữ tại Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh để thực hiện điều chỉnh lại phần diện tích đất cho phù hợp với đo đạc thực tế.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện trình bày: Giữ nguyên nội dung đã được trình bày tại văn bản số 209 ngày 17/01/2025 của Ủy ban nhân dân huyện B. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ và công nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 863763 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông Đinh Văn Đ ngày 17/10/2002 là đúng.

Viện công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến:

Về tố tụng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa, các thành viên Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ và chấp hành đúng các quy định của Luật Tố tụng hành chính năm 2015. Đơn kháng cáo của người khởi kiện, người bị kiện làm trong hạn luật định, đúng hình thức.

Về nội dung:

- Diện tích đất được cấp Giấy chứng nhận và diện tích đất thực tế ông Đ sử dụng là không trùng khớp, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành xác minh làm rõ đâu là diện tích đúng để từ đó xác định được việc Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận cho ông Đ là đúng hay sai, mà cho rằng Ủy ban nhân dân huyện B cấp đúng diện tích và bác yêu cầu khởi kiện của ông Đ về phần diện tích ghi trên Giấy chứng nhận là chưa có cơ sở vững chắc.

- Khi tiến hành kiểm tra và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đinh Văn Đ ngày 17/10/2002, Ủy ban nhân dân huyện B đã cấp với mục đích sử dụng và thời hạn sử dụng đất “Thửa 152, mục đích sử dụng: LN, thời hạn sử dụng năm 2045; thửa 126, diện tích 546m², mục đích sử dụng: LN, thời hạn sử dụng năm 2045” là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, Bản án tuyên hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Đ về mục đích và thời hạn sử dụng đất là không có cơ sở.

Từ những căn cứ nêu trên, thấy rằng việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử chấp nhận một phần yêu cầu của người khởi kiện về việc hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 863763 cấp cho ông Đ về mục đích sử dụng đất và thời hạn sử dụng đất; đồng thời không chấp nhận yêu cầu khởi kiện đối với phần diện tích ghi trên giấy chứng nhận là chưa xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và chưa xác minh làm rõ phần diện tích đất thực tế ông Đ được sử dụng.

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 241 Luật tố tụng hành chính năm 2015, chấp nhận một phần kháng cáo của người khởi kiện ông Đinh Văn Đ và một phần kháng cáo của người bị kiện Ủy ban nhân dân huyện B; hủy bản án sơ thẩm nêu trên, chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý và giải quyết vụ án là đúng quy định tại Điều 30, Điều 32; điểm a khoản 2 Điều 116 Luật Tố tụng hành chính. Người khởi kiện, người bị kiện kháng cáo đúng quy định, nên vụ án được xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Tòa án cấp sơ thẩm xác định đối tượng khởi kiện vụ án hành chính là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V863763 ngày 25/11/2002 của Ủy ban nhân dân huyện B đã cấp cho ông Đinh Văn Đ (sau đây viết tắt là Giấy chứng nhận số V863763) là đúng quy định của Luật Tố tụng hành chính năm 2015.

[3] Về trình tự, thủ tục và thẩm quyền ban hành quyết định hành chính bị khiếu kiện: Tòa án cấp sơ thẩm xác định Giấy chứng nhận số V863763 ban hành đúng thẩm quyền và trình tự là có căn cứ.

Xét kháng cáo của người khởi kiện là ông Đinh Văn Đ và người bị kiện là Ủy ban nhân dân huyện B (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã B), thấy rằng:

[4] Về nội dung:

Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận cho ông Hồ Văn T3 năm 1995 do Ủy ban nhân dân huyện B cung cấp thể hiện: Tại Đơn đăng ký quyền sử dụng ruộng đất không ngày tháng năm ghi tên ông Hồ Văn T3 nhưng ông Hồ Văn U ký tên thể hiện: Thửa 152, diện tích 47m², loại ruộng đất là CĐK; Thửa 125, diện tích 8.840m², loại đất L; Thửa 126, diện tích 1102m², loại đất Hgb. Ngày 16/6/1995, Ủy ban nhân dân

huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Hồ Văn T3 theo Quyết định số 192/QĐ- UB; tuy nhiên, Ủy ban nhân dân huyện B không cung cấp được tài liệu này nên không đủ cơ sở xác định ông T3 được cấp các thửa đất cụ thể như thế nào vào năm 1995.

Theo hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận cho ông Hồ Văn T3 năm 2001 do Ủy ban nhân dân huyện B cung cấp thể hiện: Tại Phiếu kiểm tra ngày 20/3/2001 của Ủy ban nhân dân xã B thể hiện chủ sử dụng đất tên Hồ Văn T3, có diện tích sử dụng 9.108m², tờ bản đồ số 13, gồm các thửa 152, 125, 126, loại đất lúa, thổ lâu năm, mục đích sử dụng trồng lúa, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 163 ngày 16/6/1995 được cấp theo Quyết định số 192/QĐ-UB ngày 16/6/1995 của Ủy ban nhân dân huyện B. Ngày 19/4/2001, hộ ông Hồ Văn T3 được cấp đổi giấy chứng nhận như sau: Thửa 152, diện tích 47m², mục đích sử dụng: TLN, thời hạn sử dụng ổn định; Thửa 125, diện tích 834m², mục đích sử dụng: L, thời hạn sử dụng năm 2015; Thửa 126, diện tích 8.227m², mục đích sử dụng: TLN, thời hạn sử dụng ổn định.

Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận cho ông Đinh Văn Đ do Ủy ban nhân dân huyện B cung cấp thể hiện: Ngày 20/02/2002, hộ ông Hồ Văn T3 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đinh Văn Đ theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã B xác nhận ngày 21 tháng 02 năm 2002, cụ thể như sau: Diện tích chuyển nhượng: 6.370m² thuộc trọn thửa 152, một phần thửa 125 và 1 phần thửa 126. Tại phần nội dung xác nhận của Ủy ban nhân dân xã B trên Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên có thể hiện loại đất là “*đất L1, TLN*”. Còn phần xác nhận của Ủy ban nhân dân huyện B ghi: Được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 165 ngày 16/6/1995 (đổi Giấy chứng nhận số P111106 ngày 19/4/2001). Hiện trạng: Đất ruộng (theo Bản đồ số 09-14 ngày 21/03/2002 của Công ty TNHH Đ3). Ngày 17/10/2002, Ủy ban nhân dân huyện B đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đinh Văn Đ diện tích 6.370m², gồm: Thửa 152, diện tích 47m², mục đích sử dụng: LN, thời hạn sử dụng năm 2045; Thửa 125, diện tích 5.777m², mục đích sử dụng: L, thời hạn sử dụng năm 2015; Thửa 126, diện tích 546m², mục đích sử dụng: LN, thời hạn sử dụng năm 2045.

Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận cho ông Nguyễn Văn B do Ủy ban nhân dân huyện B cung cấp thể hiện: Ngày 20/02/2002, hộ ông Hồ Văn T3 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn B theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã B xác nhận ngày 21 tháng 02 năm 2002, cụ thể như sau: Diện tích chuyển nhượng: 2.738m², thuộc một phần thửa 125 và một phần thửa 126. Tại phần nội dung xác nhận của Ủy ban nhân dân xã B trên hợp đồng chuyển nhượng nêu trên có thể hiện loại đất là “*đất Lúa*”. Còn phần xác nhận của Ủy ban nhân dân huyện B ghi: Được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 165 ngày 16/6/1995 (đổi giấy số P111106 ngày 19/4/2001). Hiện trạng: Đất ruộng (theo Bản đồ số 09-116 ngày 21/03/2002 của Công ty TNHH Đ3). Ngày 17/10/2002, Ủy ban nhân dân huyện B đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn B đúng diện tích 2.738m², gồm: Thửa 125, diện tích 2.450m², mục đích sử dụng: L, thời hạn sử dụng năm 2015; Thửa 126, diện tích 288m², mục đích sử dụng: LN, thời hạn sử dụng năm 2045.

[5] Như vậy, có cơ sở xác định giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp đổi cho

ông T3 năm 2001 bị nhầm lẫn về diện tích đất giữa hai thửa số 125 và 126, nếu đúng sẽ là: Thửa 152, diện tích 47m², mục đích sử dụng: TLN, thời hạn sử dụng ổn định; Thửa 125, diện tích 8.227m², mục đích sử dụng: L, thời hạn sử dụng năm 2015; Thửa 126, diện tích 834m², mục đích sử dụng: TLN, thời hạn sử dụng ổn định. Do đó, tại thời điểm cấp giấy chứng nhận cho ông Đ vào ngày 17/10/2002 của Ủy ban nhân dân huyện B mặc dù cấp đúng tổng diện tích 6.370m² nhưng lại sai sót về mục đích sử dụng đất và thời hạn sử dụng đất, nếu đúng sẽ là: Thửa 152, diện tích 47m², mục đích sử dụng: TLN, thời hạn sử dụng ổn định; Thửa 125, diện tích 5.777m², mục đích sử dụng: L, thời hạn sử dụng năm 2015; Thửa 126, diện tích 546m², mục đích sử dụng: TLN, thời hạn sử dụng ổn định.

Đối với yêu cầu của ông Đ về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V863763 cấp cho ông Đ về phần diện tích đất, đã được xem xét và giải quyết tại Bản án sơ thẩm số 62/2007/DS-ST ngày 24/9/2007 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh và Bản án dân sự phúc thẩm số 514/2008/DS-PT ngày 26/5/2008 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Trường hợp có sự chênh lệch giữa số liệu đo đạc thực tế với số liệu ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Đ có thể liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục theo quy định của pháp luật.

[6] Từ những chứng cứ nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Văn Đ là đúng pháp luật. Nhưng phần Quyết định của bản án tuyên “*Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V863763 ngày 25 tháng 11 năm 2002 của Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông Đinh Văn Đ về mục đích sử dụng và thời hạn sử dụng đất*” là gây khó khăn cho việc thi hành án, do đó cần điều chỉnh về nội dung này. Các nội dung khác người khởi kiện và người bị kiện kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh gì mới. Vì vậy, Hội đồng xét xử không thống nhất với ý kiến của Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh, không chấp nhận kháng cáo của người khởi kiện và người bị kiện, sửa một phần Bản án sơ thẩm về cách tuyên.

[7] Ông Đinh Văn Đ được miễn tiền án phí phúc thẩm. Ủy ban nhân dân huyện B (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã B) phải chịu án phí phúc thẩm.

[8] Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 241 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án,

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Đinh Văn Đ, Ủy ban nhân dân huyện B (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã B, Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Sửa một phần Bản án hành chính sơ thẩm số 541/2024/HC-ST ngày 11 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Văn Đ.

3.1. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V863763 ngày 25 ngày 11 năm 2002 của Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông Đinh Văn Đ về mục đích sử dụng và thời hạn sử dụng đất.

3.2. Buộc Ủy ban nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh phải thực hiện nhiệm vụ công vụ, xem xét việc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đinh Văn Đ theo quy định của pháp luật và phù hợp với phần nhận định của bản án liên quan đến yêu cầu của người khởi kiện.

4. Không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Văn Đ về việc hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V863763 ngày 25 tháng 11 năm 2002 của Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông Đinh Văn Đ về diện tích đất.

5. Án phí:

5.1. Án phí sơ thẩm:

Ủy ban nhân dân huyện B (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã B) phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng.

Ông Đinh Văn Đ được nhận lại 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2019/0024214 ngày 16 tháng 8 năm 2019 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Thi hành án dân sự Thành phố H).

5.2. Án phí phúc thẩm:

Ông Đinh Văn Đ được miễn tiền án phí. Ủy ban nhân dân huyện B (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã B) phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng, được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0069991 ngày 25/02/2025 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh), Ủy ban nhân dân huyện B (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã B) đã nộp đủ.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

6. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu: VP (5), HS (2) (BĐA)

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

Hà Huy Cầu

