

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

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

Bản án số: 148/2026/HC-PT
Ngày 04-3-2026
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 TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Ngọc Thu Hương

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Công

Ông Ngô Mạnh Cường

- Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Thị Phương Thảo- Thư ký Tòa phúc thẩm Toà án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Đình Nam - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 3 năm 2026 tại trụ sở Tòa phúc thẩm Toà án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 365/2025/TLPT-HC ngày 19 tháng 11 năm 2025 về “*Khiếu kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”

Do Bản án hành chính sơ thẩm số: 30/2025/HC-ST ngày 24 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 3811/2025/QĐ-PT ngày 29 tháng 12 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số: 77/2026/QĐ-PT ngày 27 tháng 01 năm 2026; Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 191/2026/QĐ-PT ngày 05 tháng 02 năm 2026; giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1976 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ I, Khu phố B, phường L, tỉnh Lâm Đồng.

Địa chỉ liên hệ: Lô A, Khu dân cư H, đường T, khu phố A, phường P, tỉnh Lâm Đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T: Bà Nguyễn Thị Lệ H là Luật sư của Công ty L3 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; địa chỉ: 2 đường X, phường G, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

- *Người bị kiện:* Ủy ban nhân dân thành phố P

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Ủy ban nhân dân phường T, tỉnh Lâm Đồng.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Minh D – Phó Chủ tịch (đơn xin vắng mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:

1/ Ông Trịnh Hoàng Sơn T1 – Phó trưởng phòng Kinh tế - Hạ tầng – Đô thị (có mặt)

2/ Luật sư Phạm Thị Minh H1 (có mặt)

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

+ Ông Võ Quốc T2, sinh năm 1974 (vắng mặt)

Địa chỉ: H đường L, khu phố F, phường P, tỉnh Lâm Đồng.

+ Ông Đào Văn S, sinh năm 1944 (đơn xin vắng mặt)

+ Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1946 (đơn xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Khu phố I, phường P, tỉnh Lâm Đồng.

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị T là người khởi kiện trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, người khởi kiện bà Nguyễn Thị T và người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện trình bày:

Nguyên vào khoảng năm 1991, vợ chồng ông Đào Văn S và bà Nguyễn Thị L (sau đây gọi là vợ chồng ông S) có được nhà nước giao 01 (một) thửa đất có diện tích 1,5ha tọa lạc tại xã T, thị xã P, tỉnh Bình Thuận (nay là phường T, tỉnh Lâm Đồng) để tham gia dự án trồng rừng PAM 4304 và được Hợp tác xã B đồng ý cấp 2748 cây con keo lá tràm để gia đình ông S tiến hành trồng vào diện tích đất trên (căn cứ Hợp đồng thực hiện dự án PAM 4304 ngày 07/8/1993 giữa ông Đào Văn S và Hợp tác xã B).

Đồng thời, Chủ tịch UBND thị xã P (nay là UBND thành phố P) cũng đã có quyết định giao cho ông S được quyền quản lý, sử dụng đất rừng để phát triển sản xuất lâm nghiệp và lập vườn kinh tế gia đình đối với thửa đất có diện tích 1,5ha tọa lạc tại xã T, thị xã P, tỉnh Bình Thuận nêu trên tại Quyết định số 1285/QĐUB-93 ngày 17/12/1993 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã P, đính kèm Sơ đồ vị trí đất, chủ sử dụng là ông Đào Văn S.

Kể từ khi được cơ quan có thẩm quyền giao đất và cấp cây rừng, vợ chồng ông S đã trực tiếp canh tác trồng rừng và quản lý sử dụng, không có ai tranh chấp. Cho đến năm 2001, vợ chồng ông S đã sang nhượng toàn bộ phần diện tích đất 1,5 ha nêu trên và toàn bộ cây keo lá tràm trên đất bà Nguyễn Thị T (sau đây gọi tắt là “bà T”) với số tiền chuyển nhượng là 60.000.000 đồng (sáu mươi triệu đồng). Thửa đất có tứ cận như sau: Đông giáp: đất ông Đặng Thanh T3; Tây giáp: đất

ông Ngô Đình P; Nam giáp: đất rẫy ông Lê Hữu Đ; Bắc giáp: đất vườn đào. Thoả thuận sang nhượng giữa vợ chồng ông S và bà T được lập thành Hợp đồng sang nhượng đất ngày 07/02/2001.

Kể từ khi nhận sang nhượng đối với phần diện tích đất 1,5 ha đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại thôn T, xã T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận, bà T đã tiếp tục canh tác, chăm sóc cây keo lá tràm và cây bạch đàn một cách liên tục, ổn định cho đến nay đã hơn 20 năm, không phát sinh tranh chấp với bất kỳ ai.

Vào tháng 01/2023, ông Võ Quốc T2 (sau đây gọi là “ông T2”) cho người đến để chặt phá các cây keo, cây bạch đàn và đào đất xây tường thành trên phần diện tích đất 1,3ha thuộc thửa đất rừng có diện tích 1,5ha tọa lạc tại thôn T, xã T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận mà bà T quản lý, sử dụng hơn 20 năm nay.

Trước sự ngang nhiên chiếm đất của ông T2, bà T đã nhiều lần trao đổi và yêu cầu ông T2 chấm dứt ngay các hành vi trên, trả lại hiện trạng đất cho bà T diện tích lấn chiếm. Thế nhưng ông T2 không đồng ý và cho rằng ông diện tích đất này thuộc quyền sử dụng của ông nên ông có quyền chặt phá cây và rào lại phần đất của mình.

Vì hai bên không thể thỏa thuận giải quyết tranh chấp được nên ngày 05/4/2023, bà T đã gửi đơn đề nghị giải quyết tranh chấp đất đai giữa bà T và ông T2 đến Ủy ban nhân dân xã T để đề nghị cơ quan có thẩm quyền làm rõ vụ việc tranh chấp và yêu cầu ông T2 chấm dứt hành vi lấn chiếm đất.

Ngày 06/4/2023, Ủy ban nhân dân xã T ban hành Công văn số 162/CV-UBND về việc trả lời đơn của bà T với nội dung: “Tại vị trí đất mà bà Nguyễn Thị T đang tranh chấp thì theo bản đồ 229 và 952 thì khu vực này chưa được đo đạc bản đồ. Tuy nhiên tại bản đồ 920 đã được nghiệm thu thì thể hiện thửa 17 tờ bản đồ số 38 có một phần diện tích đất đã được UBND thành phố P cho thuê đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Võ Quốc T2 số BB 585183 cấp ngày 05/5/2010, nguồn gốc là đất cây lâu năm. Phần diện tích đất còn lại mà bà T cho rằng mua lại bằng giấy tay của ông Đào Văn S theo quyết định PAM số 1285/QĐUB-93 ngày 17/12/1993 thì thể hiện là đất trống chưa đo đạc quy chủ cho ai. Nên việc bà Nguyễn Thị T có đơn yêu cầu giải quyết về tranh chấp đất đai là không có cơ sở để giải quyết”.

Khi đó, bà T mới biết được phần diện tích đất khoảng 1,3ha mà bà T đang quản lý sử dụng ổn định, bỏ ra biết bao nhiêu công sức để canh tác và chăm sóc lại được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cá nhân khác không canh tác trên thửa đất này một ngày nào. Phần diện tích đất nêu trên đã được Ủy ban nhân dân thành phố P cấp cho ông T2 thuộc thửa đất số 16 (đã có Quyết định điều chỉnh thành thửa đất số 17), tờ bản đồ số 38, diện tích 18705,2m² tọa lạc tại thôn T, xã T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 585183, số vào sổ cấp GCN: CH01230 vào ngày 05/5/2010.

Việc Ủy ban nhân dân thành phố P lấy phần diện tích đất khoảng 1,3ha trong tổng số 1,5ha đất trồng cây lâu năm mà bà T đang canh tác quản lý, sử dụng

tại thôn T, xã T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận cấp cho ông T2 khi không có thông báo thu hồi và không thực hiện việc đền bù, bồi thường thiệt hại đã gây ảnh hưởng rất lớn đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà T.

Quyền sử dụng diện tích đất khoảng 1,3ha thuộc diện tích đất 1,5ha tọa lạc tại thôn T, xã T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận của vợ chồng ông S có nguồn gốc do cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất theo Quyết định số 1285/QĐUB-93 ngày 17/12/1993 của UBND thị xã P và tham gia vào dự án trồng rừng PAM, có sơ đồ vị trí đất đính kèm. Đồng thời, kể từ thời điểm sử dụng, vợ chồng ông S luôn là người trực tiếp sản xuất, trồng rừng và không có tranh chấp.

Đến ngày 07/02/2001, vợ chồng ông S đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất nêu trên cho bà T, bà T đã tiếp tục trực tiếp canh tác, chăm sóc cây keo lá tràm và cây bạch đàn ổn định cho đến nay đã hơn 20 năm. Trong quá trình quản lý, sử dụng diện tích đất nêu trên, bà T không bị bất kỳ cơ quan chức năng có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính về lĩnh vực đất đai và không xảy ra tranh chấp đất đai với bất kỳ ai.

Công văn số 541/TCQLĐĐ-CĐKĐĐ ngày 26/01/2016 của T6 về việc cấp Giấy chứng nhận cho người được giao đất để trồng rừng và Công văn số 2197/UBND-KTN ngày 22/6/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh B về việc giải quyết cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tham gia Chương trình trồng rừng PAM trên địa bàn thành phố P có thể hiện nội dung như sau:

“1. Về giải quyết cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tham gia Chương trình trồng rừng PAM trên địa bàn thành phố P:

- Giao Ủy ban nhân dân thành phố P tiếp tục kiểm tra, rà soát lại từng trường hợp cụ thể để xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân được giao đất tham gia Chương trình trồng rừng PAM và các trường hợp nhận chuyển quyền sử dụng đất có nguồn gốc từ Chương trình trồng rừng PAM theo đúng quy định của pháp luật đất đai năm 2013 và ý kiến hướng dẫn của T6 tại Công văn số 541/TCQLĐĐ-CĐKĐĐ ngày 26/01/2016 cụ thể:

Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được xem xét cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 99, Điều 100, Điều 101 của Luật Đất đai.

Người đang sử dụng đất do nhận chuyển quyền sử dụng đất trước ngày 01/7/2014 mà chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền theo quy định được xem xét cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 99, khoản 2 Điều 100, điểm d khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai và Điều 82 của 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...”.

Như đã trình bày, vợ chồng ông S có L1 hộ gia đình được cơ quan có thẩm quyền giao đất để tham gia chương trình trồng rừng PAM. Và bà T là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất 1,5 ha đất trồng rừng tọa lạc tại thôn T, xã T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận từ vợ chồng ông S vào năm 2001 và trực tiếp canh tác ổn định từ đó đến nay (căn cứ Hợp đồng sang nhượng đất ngày 07/02/2001).

Căn cứ quy định pháp luật đất đai thì bà T chính là đối tượng được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất khoảng 1,3ha thuộc diện tích đất 1,5ha tọa lạc tại thôn T, xã T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận nêu trên, không phải ông T2. Việc Ủy ban nhân dân thành phố P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 585183, sổ vào sổ cấp GCN: CH01230 ngày 05/5/2010 cho ông Võ Quốc T2 là cấp không đúng đối tượng sử dụng đất, gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà T.

Chính vì vậy, đề nghị Tòa án tuyên huỷ một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 585183, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH01230 được Ủy ban nhân dân thành phố P cấp ngày 05/5/2010, cấp đứng tên ông Võ Quốc T2 đối với phần diện tích đất khoảng 1,3ha mà bà Nguyễn Thị T đang quản lý, sử dụng.

Người bị kiện Ủy ban nhân dân thành phố P nay có người kế thừa quyền và nghĩa vụ là Ủy ban nhân dân phường T, tỉnh Lâm Đồng trình bày:

Việc Ủy ban nhân dân thành phố P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 585183 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp ngày 05/5/2010 đứng tên ông Võ Quốc T2 là thực hiện đúng quy định pháp luật. Quá trình sử dụng như bà T trình bày là không liên tục và bà T cũng không đăng ký kê khai. Tại Ủy ban nhân dân xã T thể hiện quá trình sử dụng đất không thể hiện tính liên tục, ổn định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Quốc T2 trình bày:

Đất này do ông thuê của Nhà nước từ Ban Q theo đúng quy định pháp luật. Ông thuê đất từ năm 2009, năm 2010 thì được cấp Sổ. Thời điểm ông thuê thì chỉ còn một số ít cây keo lá tràm nhưng do không ai chăm sóc nên hiện nay không còn cây trên đất nữa. Ông đã xin phép Ủy ban nhân dân xã T để xây hàng rào cao khoảng 2m rào xung quanh đất. Trong hồ sơ thuê đất của ông hình như có xác nhận của Ban Q1.

Gần đây, Ủy ban nhân dân thành phố P có Quyết định điều chỉnh từ 1,8 mẫu còn 1,6 mẫu. Nên ông khẳng định lại là đất ông thuê là có nguồn gốc từ Ban Q. Trên đất thì vẫn còn cây tràm nên hàng năm ông vẫn phải thuê người bảo vệ, chống cháy.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đào Văn S và bà Nguyễn Thị L trình bày:

Vợ chồng ông bà được nhà nước giao 01 thửa đất có diện tích 1,5ha tọa lạc tại xã T, thị xã P, tỉnh Bình Thuận (nay phường T, tỉnh Lâm Đồng).

Vào khoảng năm 1993, vợ chồng ông bà tham gia dự án trồng rừng PAM 4304 và được Hợp tác xã B đồng ý cấp 2748 cây con keo lá tràm để vợ chồng ông bà tiến hành trồng vào diện tích đất trên căn cứ theo Hợp đồng thực hiện dự án PAM 4304 ngày 07/8/1993 giữa ông Đào Văn S và Hợp tác xã B.

Thửa đất có tứ cận như sau: Đông giáp: đất ông Đặng Thanh T3; Tây giáp:

đất ông Ngô Đình P; Nam giáp: đất rẫy ông Lê Hữu Đ; Bắc giáp: đất vườn đào.

Đồng thời, Chủ tịch UBND thị xã P (nay là UBND thành phố P) cũng đã có quyết định giao cho vợ chồng ông bà được quyền quản lý, sử dụng đất rừng để phát triển sản xuất lâm nghiệp và lập vườn kinh tế gia đình đối với thửa đất có diện tích 1,5ha tọa lạc tại xã T, thị xã P, tỉnh Bình Thuận nêu trên tại Quyết định số 1285/QĐUB-93 ngày 17/12/1993 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã P, đính kèm Sơ đồ vị trí đất, tên chủ sử dụng là ông Đào Văn S.

Kể từ khi được cơ quan có thẩm quyền giao đất và cấp cây trồng rừng, vợ chồng ông bà đã trực tiếp canh tác và quản lý sử dụng ổn định, lâu dài, không có ai tranh chấp. Chính vì vậy, đến năm 2001 vợ chồng ông bà đã chuyển nhượng toàn bộ phần diện tích đất 1,5 ha nêu trên (sau khi đã khai thác rừng và có trồng lại) cho bà Nguyễn Thị T với số tiền chuyển nhượng là 60.000.000 đồng (sáu mươi triệu đồng).

Tại thời điểm chuyển nhượng do chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên thỏa thuận sang nhượng giữa vợ chồng ông bà và bà T chỉ được lập thành Hợp đồng sang nhượng đất ngày 07/02/2001 là phù hợp với quy định pháp luật. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng, bà T đã chồng đầy đủ tiền cho vợ chồng ông bà và vợ chồng ông bà đã bàn giao đất cho bà T quản lý và sử dụng ổn định từ đó đến nay, không có ai tranh chấp.

Chính vì vậy, căn cứ vào sự thật khách quan của vụ việc, hợp đồng sang nhượng đất ngày 07/02/2001, ông bà đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện bà Nguyễn Thị T.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số: 30/2025/HC-ST ngày 24/7/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã tuyên xử:

Bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T về việc huỷ một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 585183 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp ngày 05/5/2010 đứng tên ông Võ Quốc T2.

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

Ngày 29/9/2025, bà Nguyễn Thị T kháng cáo toàn bộ Bản án hành chính sơ thẩm theo hướng sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu của người khởi kiện.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Thị T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị sửa án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T có bà Nguyễn Thị Lệ H trình bày: Việc cho thuê đất đối với ông Võ Quốc T2 có nhiều cái sai đã có Kết luận của Cơ quan thanh tra của UBND thành phố P. Báo cáo số 431/BC-TTPT ngày 22/7/2021 thì phần diện tích của bà T chỉ liên quan đến 1,3 ha mua của ông S. Bà T đã sử dụng ổn định, liên tục. Ủy ban cho thuê đất nhưng không có việc quản lý kiểm tra việc bán đất của ông S cho bà T từ đó hồ sơ đất vẫn còn những người chủ cũ như bà T đã không được ghi nhận. Sau đó cho ông T2 thuê đất là

không đúng, không trên hồ sơ, không có thu hồi đất của ông S. Năm 2023 ông T2 mới xuất hiện. Bà T kế thừa ông S tiếp tục sử dụng đất. Từ hồ sơ giao đất, cho thuê đất và những chứng cứ người khởi kiện đã cung cấp thể hiện việc cho thuê đất của ông T2 là sai. Quyết định 431/BC-TTPT ngày 22/7/2021 thể hiện rõ việc thuê đất của ông T2 là sai, chưa giải quyết quyền lợi của người sử dụng đất trên thực tế, việc cấp giấy chứng nhận cho ông T2 sai quy định pháp luật. Đề nghị huỷ giấy chứng nhận BB 585183 cấp ngày 05/5/2010 một phần giấy chứng nhận liên quan đến đất của bà T.

Bà T thống nhất ý kiến của luật sư.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người bị kiện có bà H1 tranh luận: Tại Quyết định giao đất chương trình PAM, giao cây cho người dân trồng, phải thực hiện trồng rừng, khai thác xong B1. Ông S đã khai thác, toàn tỉnh có tổ chức đi kiểm tra ai trồng rừng, ông S đã khai thác rừng nhưng không trồng lại. Năm 2001 văn bản 62 kiểm tra xác định đất ông S đã khai thác và không còn gì. Sau đó giao cho Ủy ban nhân dân thành phố P thu hồi. Ủy ban không có quyết định thu hồi là có thiếu sót, sau giao cho Ban quản lý rừng quản lý. Năm 2001 quy hoạch 3 loại rừng. Năm 2008 đưa ra khỏi quy hoạch. Ông T2 mới xin khai thác thì giao cho ông T2. Ủy ban đã thu mua lại rừng và ông S không còn khai thác. Việc giao đất cho ông T2 là có thiếu sót nhưng bà T mua bằng giấy tay, bà T cho rằng có quá trình sử dụng thì không có giấy tờ gì chứng minh, không có kê khai. Bà T cho rằng có trồng cây nhưng cây đã chết. Sở Nông nghiệp xác định của Ban quản lý trồng rừng. Nếu người dân sử dụng liên tục thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng đề án. Đất của Nhà nước, Ủy ban có sai sót không ảnh hưởng gì đến bà T. Nếu sau khai thác, trồng rừng tiếp và sử dụng thì được cấp giấy. Người dân, người kế thừa sử dụng trước năm 2003 và thực tế có sử dụng thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đề nghị Hội đồng xét xử ý án sơ thẩm.

Bà H tranh luận không đồng ý, những người địa phương đều xác nhận bà T là người sử dụng đất và ông S cũng xác định đã chuyển cho bà T. Ông S chỉ ranh cho bà T trồng các trụ xung quanh, bà T trồng cây nhưng do ông T2 đã dùng bờ rào và máy ủi nên bà T không có điều kiện để bảo vệ.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

Về tố tụng: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và các Thẩm phán thành viên Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật; các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Luật Tố tụng hành chính.

Về nội dung: Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị T.

Ngày 07/8/1993, Ban quản lý Hợp tác xã dự án trồng rừng PAM với ông Đào Văn S ký Hợp đồng thực hiện dự án PAM 4304. Theo đó, ông S được giao phần đất diện tích 1,5ha để trồng rừng. Ngày 17/12/1993, Ủy ban nhân dân thị xã

P ban hành Quyết định số 1285/QĐUB-93 quyết định giao cho ông S đất trồng để trồng rừng 1,5ha; ông S có trách nhiệm quản lý và sử dụng diện tích đất lâm nghiệp được giao, sau khi giao phải đưa vào sản xuất theo đúng quy định, quy phạm và chế độ chính sách do Nhà nước quy định. Kể từ khi được cơ quan có thẩm quyền giao đất và cấp cây trồng, vợ chồng ông S đã canh tác, quản lý, sử dụng đất theo chương trình trồng rừng PAM. Quá trình quản lý, sử dụng ông S không đăng ký, kê khai để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Ngày 07/02/2001, ông Đào Văn S chuyển nhượng phần đất đã được giao lại cho bà T. Theo Hợp đồng thì ông S chuyển nhượng cho bà T phần đất diện tích 1,5ha đất trồng cây lâu năm và toàn bộ cây trái hiện có trên đất với số tiền 60.000.000 đồng; bà T đã giao đủ tiền; ông S đã bàn giao diện tích đất cho bà T quản lý, sử dụng. Cùng năm 2001, Ủy ban nhân dân thành phố P có chương trình thu mua lại rừng trồng; ông S có danh sách nhưng không được thu mua vì cho rằng đã khai thác rừng, không có kê khai mua bán rừng. Trong khi đó, ông S xác định đã chuyển nhượng, nhận tiền và bàn giao đất cho bà Nguyễn Thị T quản lý, sử dụng.

Ngày 02/2/2010, Ủy ban nhân dân thành phố P ban hành Quyết định số 271/QĐ-UBND về việc cho phép ông T2 thuê diện tích đất 96.100,7m² để trồng rừng kết hợp du lịch sinh thái, tại thôn T, xã T, thành phố P. Ngày 12/12/2018, Ủy ban nhân dân thành phố P ban hành Quyết định số 9524/QĐ-UBND về việc điều chỉnh bổ sung Quyết định số 271/QĐ-UBND và ngày 27/12/2023, Ủy ban nhân dân thành phố P ban hành Quyết định 6794/QĐ-UBND sửa đổi bổ sung Quyết định số 9524/QĐ-UBND với nội dung: Cho ông Võ Quốc T2 thuê diện tích 94.300,7m² đất tại thôn T, xã T, thành phố P để trồng rừng, kết hợp du lịch sinh thái. Thời hạn thuê đất 50 năm, kể từ ngày 01/02/2010 đến ngày 01/02/2060....ông T2 có trách nhiệm liên hệ với Cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ký hợp đồng thuê đất và nộp tiền thuê đất theo quy định. Ngày 05/5/2010, ông Võ Quốc T2 được Ủy ban nhân dân thành phố P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, việc Ủy ban nhân dân thành phố P giao đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T2 đối với phần diện tích đất bà T đã nhận chuyển nhượng của ông Đào Văn S mà không ban hành quyết định thu hồi phần đất bà T đang quản lý, sử dụng là không đúng đối tượng sử dụng đất, vi phạm quy định tại Điều 38 Luật đất đai năm 2003 và các Điều 130, 131, 132 Nghị định số 181/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ. Đồng thời, căn cứ Công văn số 541/TCQLĐĐ-CDKĐĐ ngày 26/01/2016 của T6 về việc cấp giấy chứng nhận cho người được giao đất để trồng rừng có nội dung thể hiện: Đề nghị Sở T7 tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh B chỉ đạo rà soát, kiểm tra cụ thể phương án giải quyết việc cấp giấy chứng nhận, thu hồi giấy chứng nhận và bồi thường đúng quy định của pháp luật đối với các trường hợp sử dụng đất theo dự án PAM, đảm bảo quyền lợi và có sự thống nhất giữa các hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất. Nhận thấy, bà T quản lý, sử dụng đất ổn định, liên tục, không tranh chấp, không bị xử phạt vi phạm hành chính trong quá trình sử dụng đất và đất chưa có quyết định thu hồi của Ủy ban nhân dân thành phố P. Từ những phân tích trên, thấy rằng Bản án sơ thẩm số 30/2025/HC-ST ngày 24/7/2025 của Tòa

án nhân dân tỉnh Lâm Đồng tuyên xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T4 là không có cơ sở, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà T. Vì vậy, đơn kháng cáo của bà T là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: Chấp nhận đơn kháng cáo của người khởi kiện bà T, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ ý kiến của các bên đương sự và quan điểm của đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về quan hệ pháp luật, thời hiệu khởi kiện:

Ngày 05/4/2023, bà Nguyễn Thị T đã gửi đơn yêu cầu giải quyết về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Võ Quốc T2 đến Ủy ban nhân dân xã T (nay là Ủy ban nhân dân phường T) và đến ngày 06/4/2023, Ủy ban nhân dân xã T đã có Công văn số 162/CV-UBND về việc trả lời đơn cho bà T.

Ngày 18/5/2023, người khởi kiện bà Nguyễn Thị T nộp đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 585183 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp ngày 05/5/2010 đứng tên ông Võ Quốc T2.

Theo quy định tại Điều 116; Điều 30 và Điều 32 Luật Tố tụng hành chính, thời hiệu khởi kiện vẫn còn và Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận (nay là Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng) thụ lý và giải quyết là đúng thẩm quyền.

[2] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị T, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Về nguồn gốc thửa đất: Thửa đất số 16, tờ bản đồ số 38, diện tích 18.705,2m² đứng tên ông Võ Quốc T2, tọa lạc tại thôn T, xã T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (nay là thôn T, phường T, tỉnh Lâm Đồng), trong đó có 1,3ha mà bà T khởi kiện có nguồn gốc Ủy ban nhân dân thị xã P giao cho ông Đào Văn S 1,5ha đất tại xã T để sản xuất lâm nghiệp theo chương trình PAM theo Quyết định số 1285/QĐUB-93 ngày 17/12/1993 (có đính kèm Hợp đồng thực hiện dự án PAM và Sơ đồ vị trí).

[2.2] Kể từ khi được cơ quan có thẩm quyền giao đất và cấp cây trồng rừng, vợ chồng ông Đào Văn S và bà Nguyễn Thị L đã canh tác, quản lý, sử dụng diện tích đất này theo chương trình trồng rừng và đã khai thác rừng trồng, chuyển nhượng lại cho bà T vào năm 2001 phần đất diện tích 1,5ha đất trồng cây lâu năm và toàn bộ cây trái hiện có trên đất với số tiền 60.000.000 đồng. Bà T đã giao đủ tiền và ông S đã bàn giao diện tích đất cho bà T quản lý, sử dụng. Cùng năm 2001, Ủy ban nhân dân thành phố P có chương trình thu mua lại rừng trồng; ông S có danh sách nhưng không được thu mua vì cho rằng đã khai thác rừng, không có kê khai mua bán rừng. Trong khi đó, ông S xác định đã chuyển nhượng, nhận tiền và bàn giao đất cho bà Nguyễn Thị T quản lý, sử dụng. Mặt khác, thời điểm Ủy ban

nhân dân thành phố P cho ông T2 thuê đất chưa có quyết định thu hồi đất của ông Số L1 có thiếu sót, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của người trực tiếp quản lý sử dụng đất.

[2.3] Ngày 05/5/2010, ông Võ Quốc T2 được Ủy ban nhân dân thành phố P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, việc Ủy ban nhân dân thành phố P giao đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T2 đối với phần diện tích đất bà T đã nhận chuyển nhượng của ông Đào Văn S mà không ban hành quyết định thu hồi phần đất bà T đang quản lý, sử dụng là không đúng đối tượng sử dụng đất, vi phạm quy định tại Điều 38 Luật đất đai năm 2003 và các Điều 130, 131, 132 Nghị định số 181/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ. Đồng thời, căn cứ Công văn số 541/TCQLĐĐ-CDKĐĐ ngày 26/01/2016 của T6 về việc cấp giấy chứng nhận cho người được giao đất để trồng rừng có nội dung thể hiện: Đề nghị Sở T7 tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh B chỉ đạo rà soát, kiểm tra cụ thể phương án giải quyết việc cấp giấy chứng nhận, thu hồi giấy chứng nhận và bồi thường đúng quy định của pháp luật đối với các trường hợp sử dụng đất theo dự án PAM, đảm bảo quyền lợi và có sự thống nhất giữa các hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất.

[2.4] Báo cáo số 431/BC-TTPT ngày 22/7/2021 của Thanh tra thành phố UBND thành phố P cũng thể hiện từ năm 2010-2018 ông T2 không có tác động gì trên đất và không có đầu tư gì trên đất thuê, trước khi thuê không có thanh lý các cây trồng có trên đất...Đề nghị huỷ bỏ các Quyết định hành chính và Giấy chứng nhận đã cấp cho ông T2.

[2.5] Án sơ thẩm bác khởi kiện của bà T không hợp lý vì bà T sử dụng đất ổn định, không tranh chấp. Các người dân có giấy xác nhận như ông Lê Ngọc M, bà Nguyễn Thị Thu H2, ông Hà Văn H3 có công chứng ngày 13/02/2026. Ông H3 xác nhận quản lý đất của bà T từ năm 2003-2021, bà T là người quản lý sử dụng đất, trồng cây tràm, trụ bê tông quanh đất. Ông Lê Ngọc Minh xác Đ1 ông sinh sống và lớn lên ở đây hơn 40 năm cùng cha mẹ khai khẩn canh tác đất, khu đất của bà T do bà T mua lại của vợ chồng ông S và bà L rồi canh tác đến nay. Năm 2023 không hiểu sao có người lạ đến xây tường thành trên đất của bà T. Đất của bà T khoảng 1,5 ha có tứ cận hướng Đông giáp đất ông Đặng Thanh T3, hướng Tây giáp đất ông Huỳnh L2, hướng Nam giáp đất ông Lê Hữu Đ và hướng Bắc giáp đất ông và đất ông Nguyễn Văn T5 (anh rể ông). Bà Nguyễn Thị Thu H2 xác nhận khoảng năm 2021 bà T thuê trông coi khu đất và tài sản của bà tại Thôn T, phường T, phần đất có diện tích khoảng 1,5 ha có tứ cận hướng Đông giáp đất ông Đặng Thanh T3, hướng Tây giáp đất ông Huỳnh L2, hướng Nam giáp đất ông Lê Hữu Đ và hướng Bắc giáp đất ông và đất ông Nguyễn Văn T5 (anh rể ông). Bà được biết bà T mua đất từ lâu trên 20 năm, trước đó bà T có thuê ông Hồ Văn H4 cũng là người địa phương chăm coi đất cho đến năm 2021 thì bà T thuê bà. Năm 2023, bà thấy có người tự ý đem xe xuống mức đất đào rãnh, xây tường thành trên đất bà T, chia đất thành 2 khu vực, bà báo bà T và can ngăn nhưng không được do Công an xuống nói đất của ông T2 đã được cấp sổ. Bà coi ngó đất cho bà T, không biết và không nhìn thấy ông T2 canh tác gì trên đất của bà T ngoại trừ các thợ xuống xây tường.

[2.6] Việc bà Nguyễn Thị T khởi kiện yêu cầu huỷ một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 1,3 ha đất cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Võ Quốc T2 là có cơ sở chấp nhận. Bà có cung cấp bổ sung lời khai của các người làm chứng có công chứng cũng như hồ sơ bà T nộp đo vẽ hiện trạng thửa đất xin cấp giấy chứng nhận, có các cơ quan chuyên môn đo vẽ.

[3] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét đánh giá toàn diện các tài liệu chứng cứ. Kháng cáo của bà Nguyễn Thị T có cơ sở. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị T, sửa bản án sơ thẩm như đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T tham gia phiên tòa đề nghị.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người bị kiện không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[4] Về án phí hành chính sơ thẩm: Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Ủy ban nhân dân phường T, tỉnh Lâm Đồng phải chịu án phí.

[5] Về chi phí tố tụng: Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Ủy ban nhân dân phường T, tỉnh Lâm Đồng phải chịu. Bà Nguyễn Thị T đã nộp 7.848.000 đồng (*Bảy triệu tám trăm bốn mươi tám nghìn đồng*) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc. Ủy ban nhân dân phường T, tỉnh Lâm Đồng phải hoàn trả số tiền 7.848.000 đồng (*Bảy triệu tám trăm bốn mươi tám nghìn đồng*) cho bà T.

[6] Về án phí hành chính phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị T không phải chịu án phí do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 241; Điều 348 và Điều 349 của Luật Tố tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ các Điều 30, 32, 60, 61, 116, 158, Điều 193 Luật Tố tụng hành chính 2015;

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật tổ chức Tòa án nhân dân số: 81/2025/QH15;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Luật tố tụng Hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hoà giải, Đối thoại tại Tòa án số 85/2025/QH15;

Căn cứ Nghị quyết số: 85/2025/UBTV QH15 phê chuẩn đề nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao về việc thành lập các Tòa Phúc thẩm, Cục, Vụ và tương đương, Cơ quan báo chí của Tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị T, sửa bản án sơ thẩm cụ thể như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T về việc huỷ một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 585183 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp ngày 05/5/2010 đứng tên ông Võ Quốc T2 đối với phần diện tích đất khoảng 1,3 ha thuộc diện tích đất 1,5 ha tọa lạc tại thôn T, xã T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

2. Về án phí hành chính sơ thẩm: Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Ủy ban nhân dân phường T, tỉnh Lâm Đồng phải chịu án phí là 300.000 đồng.

Hoàn tiền tạm nộp án phí cho bà Nguyễn Thị T 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) đã nộp theo biên lai thu số 0020579 ngày 04/10/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Thuận (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng).

3. Về chi phí tố tụng: Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Ủy ban nhân dân phường T, tỉnh Lâm Đồng phải chịu. Bà Nguyễn Thị T đã nộp 7.848.000 đồng (*Bảy triệu tám trăm bốn mươi tám nghìn đồng*) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc. Ủy ban nhân dân phường T, tỉnh Lâm Đồng phải hoàn trả số tiền 7.848.000 đồng (*Bảy triệu tám trăm bốn mươi tám nghìn đồng*) cho bà T.

4. Về án phí hành chính phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị T không phải chịu.

H5 tạm nộp án phí cho bà Nguyễn Thị T đã nộp số tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002023 ngày 08 tháng 8 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

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 tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- THADS tỉnh Lâm Đồng
- Đương sự;
- Lưu HSVA (TTPT).

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

Đinh Ngọc Thu Hương

