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: 84/2025/HC-PT
Ngày 26 tháng 8 năm 2025
V/v: *"Khiếu kiện quyết định hành chính về cấp 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: Bà Trần Thị Thuý Hồng

Các thẩm phán: Ông Trần Văn Đạt

Bà Nguyễn Thị Ngọc Hoa

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Tường Vi - 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 Đặng Quốc Hoàng - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 8 năm 2025 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 phúc thẩm thụ lý số: 223/2025/TLPT-HC ngày 14/3/2025 về việc *"Khiếu kiện quyết định hành chính về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*. Do Bản án hành chính sơ thẩm số: 91/2024/HC-ST ngày 26/12/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 188/2025/QĐ-PT ngày 21 tháng 7 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Bà Vũ Thị H1, sinh năm 1964. Địa chỉ: Ấp T, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai. Nay là: Ấp T, xã B, tỉnh Đồng Nai, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện: Ông Vũ Quang V, sinh năm 1995. Địa chỉ: Ấp A, xã B, tỉnh Đồng Nai, có mặt.

2. Người bị kiện: Sở Nông Nghiệp và Môi trường tỉnh Đ, vắng mặt.

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

3.1. Ông Trần Văn H2, sinh năm 1961. Địa chỉ: Ấp T, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai. Nay là: Ấp T, xã B, tỉnh Đồng Nai, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn H2: Ông Trần Văn H3; Địa chỉ: Ấp T, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai. Nay là: Ấp T, xã B, tỉnh Đồng Nai, có mặt

3.2. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1973, có đơn xin xét xử vắng mặt; bà Ngô Thị Thu V1, sinh năm 1977, có mặt.

Cùng địa chỉ: 7 đường N, Tổ C, phường T, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế. Nay là: Số G đường N, Tổ C, phường T, tỉnh Thừa Thiên Huế.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Văn C: Luật sư Phạm Văn N - Văn phòng luật sư Nguyễn Thị T thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đ, có mặt.

4. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn C – Là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người khởi kiện bà Vũ Thị H1 trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 68, tờ 36, bản đồ địa chính xã B (cũ) có diện tích 300m^2 đất rừng sản xuất đã được Ủy ban nhân dân huyện T (Viết tắt UBND huyện T) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y577950 ngày 19/01/2004 cho ông Đào Mạnh T1 (tách từ thửa 58, tờ 36 có diện tích 7.506m^2 đất rừng sản xuất đã được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất W 344821 ngày 15/01/2003 đứng tên ông Đinh Quang L).

Năm 2005, ông T1 chuyển nhượng cho hộ ông Trần Văn A được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 369618 ngày 04/4/2005 (chuyển nhượng đồng thời chuyển mục đích 100m^2 từ đất rừng sản xuất sang đất ở nông thôn).

Đến tháng 10 năm 2013, bà Vũ Thị H1 nhận chuyển nhượng thửa đất 68 tờ 36, bản đồ địa chính xã B (cũ) từ ông Trần Văn A được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh T5 xác nhận sang tên trên Giấy chứng nhận ngày 08/10/2013. Sau đó gia đình bà Vũ Thị H1 quản lý, sử dụng đất và thế chấp ngân hàng nhiều lần để có vốn làm ăn, sinh sống.

Đến tháng 10 năm 2022, bà Vũ Thị H1 muốn chuyển nhượng thửa đất số 68, tờ 36, bản đồ địa chính xã B (cũ) cho người khác thì ông Nguyễn Văn C và bà Ngô Thị Thu V1 làm hàng rào, không cho gia đình tiếp cận để quản lý, sử dụng thửa đất số 68, tờ 36.

Căn cứ vào hồ sơ thửa đất số 8 tờ 40 (bản đồ địa chính xã B mới) của ông Nguyễn Văn C và bà Ngô Thị Thu V1 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh T5 cung cấp; Căn cứ vào văn bản về việc cung cấp thông tin thửa đất số: 6371/VPĐK-TTLT của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh T5; Căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AB369618 của bà Vũ Thị H1, năm sinh 1964 (Chủ sở hữu thửa đất số 68, tờ 36, bản đồ địa chính xã B cũ); Căn cứ vào các tài liệu thu thập được và quy định pháp luật hiện hành; Bà H1 khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai tuyên hủy toàn bộ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH459873 cho Nguyễn Văn C và bà Ngô Thị Thu V1 vì trong quá trình cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH459873 cho ông Nguyễn Văn C và bà Ngô Thị Thu V1 đã xác định sai vị trí

thửa đất, vì vậy đã gây chồng lấn lên thửa đất của gia đình bà, vị trí thửa đất đúng của ông C và bà V1 phải là thửa số 126 tờ 36, bản đồ địa chính xã B cũ.

- Người bị kiện Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ trình bày:

Thửa đất số 08, tờ bản đồ số 40, xã B diện tích 696,7m^2 (300m^2 đất ở nông thôn và 396,7m^2 đất trồng cây lâu năm), đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB530005 ngày 18/9/2015 đứng tên ông Nguyễn Tri P và bà Ngô Thị Thu T2.

Tháng 10 năm 2015, ông Nguyễn Tri P và bà Ngô Thị Thu T2 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn C và bà Ngô Thị Thu V1 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 166/BS/2015/SCT/HĐGD được UBND xã B chứng thực ngày 13/10/2015, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU155133 ngày 10/11/2015.

Tháng 02/2022, ông Nguyễn Văn C và bà Ngô Thị Thu V1 bị mất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU155133 ngày 10/11/2015 được Công an xã H 3 xác nhận ngày 21/02/2022 và UBND xã B xác nhận ngày 15/6/2022. Ngày 16/6/2022, UBND xã B có Thông báo số 45/TB-UBND về việc niêm yết thông tin mất Giấy chứng nhận QSDD số BU155133 cấp tại thửa đất số 8 tờ bản đồ số 40 đúng tên ông Nguyễn Văn C và bà Ngô Thị Thu V1 từ ngày 16/6/2022 đến ngày 16/7/2022. Ngày 18/7/2022, UBND xã B có văn bản về việc kết thúc niêm yết thông báo nêu trên, xác nhận nội dung: Sau thời gian niêm yết thông tin Giấy chứng nhận, UBND xã B không nhận được đơn khiếu nại thắc mắc của tổ chức hoặc cá nhân nào phản ánh. Ngày 19/7/2022, UBND xã B xét duyệt đơn đề nghị cấp đổi, cấp lại với đất đối với thửa đất nêu trên xác nhận thửa đất không đăng ký tín chấp tại địa phương.

Ngày 09/8/2022, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh T5 có Văn bản số: 5984/VPDK.CNTB gửi đến Ngân hàng Nhà nước tỉnh Đ và các tổ chức hành nghề công chứng trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Ngày 25/8/2022, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ Chi nhánh T5 xác nhận với nội dung: không đăng ký thế chấp tại Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ Chi nhánh T5 và hồ sơ đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận theo quy định vào Đơn đề nghị cấp đổi, cấp lại của ông Nguyễn Văn C và bà Ngô Thị Thu V1 đối với thửa đất số 8 tờ bản đồ số 40 nêu trên. Chi nhánh đã rà soát hồ sơ gốc, hồ sơ đủ điều kiện cấp lại Giấy chứng nhận cho ông Nguyễn Văn C và bà Ngô Thị Thu V1.

Ngày 26/8/2022, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ Chi nhánh T5 thẩm tra hồ sơ đủ điều kiện gửi Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ trình Sở T ra Quyết định số: 1467/QĐ-STNMT ngày 04/9/2022 về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU155133 ngày 10/11/2015 đồng thời cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH459873 ngày 14/9/2022 đứng tên ông Nguyễn Văn C và bà Ngô Thị Thu V1 tại thửa đất số 08, tờ bản đồ số 40, diện tích 696,7m^2 xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Ý kiến nhận xét về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Căn cứ Điều 77 Nghị định số: 43/2014/ND-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Căn cứ Đơn có mất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn C được Công an xã H 3 xác nhận ngày 21/02/2022 và Ủy ban nhân dân xã B xác nhận ngày 15/6/2022; Căn cứ thông báo niêm yết mất Giấy số 45/TB-UBND ngày 16/6/2022 và Văn bản kết thúc niêm yết ngày 18/7/2022 của Ủy ban nhân dân xã B về việc kết thúc niêm yết thông tin mất giấy căn cứ vào Đơn đề nghị cấp đổi, cấp lại được Ủy ban nhân dân xã B xét duyệt đủ điều kiện ngày 19/7/2022.

Sở T ra Quyết định số: 1467/QĐ-STNMT ngày 04/9/2022 về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU155133 ngày 10/11/2015 đồng thời cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH459873 ngày 14/9/2022 đứng tên ông Nguyễn Văn C và bà Ngô Thị Thu V1 tại thửa đất số 08, tờ bản đồ số 40, diện tích 696,7m^2 xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai là đúng quy định.

Ý kiến đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Vũ Thị H1: Như đã nhận định ở trên, việc Sở T ra Quyết định số 1467/QĐ-STNMT ngày 04/9/2022 về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU155133 ngày 10/11/2015 đồng thời cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH459873 ngày 14/9/2022 đứng tên ông Nguyễn Văn C và bà Ngô Thị Thu V1 tại thửa đất số 08, tờ bản đồ số 40, diện tích 696,7m^2 xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai là đúng quy định.

Do đó, việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH459873 do Sở T cấp ngày 14/9/2022 cho ông Nguyễn Văn C và bà Ngô Thị Thu V1 chỉ được thực hiện khi có bản án hoặc quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật tuyên thu hồi, hủy Giấy chứng nhận đã cấp.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn H2, (là chồng bà H1): Thống nhất với ý kiến của người khởi kiện bà H1.

- Ông Nguyễn Văn C và bà Ngô Thị Thu V1 có ông Nguyễn Quốc T3 đại diện theo ủy quyền trình bày:

Về nguồn gốc thửa đất số 08, tờ bản đồ 40, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai: Là do vợ chồng ông C và bà V1 mua của ông Nguyễn Tri P và bà Ngô Thị Thu T2 vào ngày 13/10/2015. Sau đó vợ chồng ông C, bà V1 làm thủ tục cấp đổi và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU155133 ngày 10/11/2015. Tại thời điểm chứng nhận chuyển nhượng đất, ông Nguyễn Tri P và bà Ngô Thị Thu T2 cũng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 08, tờ bản đồ 40, xã B mặc dù trên đất không có công trình xây dựng hay cây cối gì nhưng vợ chồng ông C, bà V1 thường xuyên thăm nom và quản lý đất, đã xây dựng hàng rào. Đến năm 2022, vợ chồng ông C, bà V1 làm mất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã liên hệ để làm thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận số DH 859873 ngày 14/9/2022.

Việc bà H1 khởi kiện cho rằng thửa đất số 68, tờ bản đồ 36 (cũ) xã B được cấp Giấy chứng nhận cho bà V1, ông C hiện nay là một phần thửa đất của vợ chồng bà yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông C, bà V1 là không đúng vì phần đất này do vợ chồng ông C, bà V1 mua hợp pháp, có công chứng của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số: 91/2024/HC-ST ngày 26/12/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã quyết định:

Áp dụng các Điều 3, 30, 32, 115,116, khoản 2 điểm b Điều 193, 204, 206 của Luật Tố tụng hành chính năm 2015; Điều 100, khoản 3 Điều 105; điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai 2013; khoản 2 Điều 23; khoản 2 Điều 56 Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 03/3/2017 của Chính phủ, Điều 29 Luật Tố tụng hành chính; 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị H1:

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH459873 đứng tên ông Nguyễn Văn C và bà Ngô Thị Thu V1 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 14/9/2022.

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

Ngày 30/12/2024 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết lại vụ án để bảo vệ người thứ ba ngay tình.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C có đơn xin xét xử vắng mặt và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết huỷ Bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông C có ý kiến: Dựa vào các tài liệu, chưng cứ do Tòa án sơ thẩm thu thập để tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH459873 đứng tên ông Nguyễn Văn C và bà Ngô Thị Thu V1 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 14/9/2022 là chưa đủ căn cứ. Do đó, đề nghị hủy Bản án sơ thẩm để Tòa án cấp sơ thẩm để xét xử lại vụ án.

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện bà Vũ Thị H1 đề nghị bác kháng cáo của ông C giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn H2 có ý kiến: Đề nghị giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Người bị kiện Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ vắng mặt.

Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Luật Tố tụng

hành chính. Đơn kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C làm trong hạn luật định đủ diều kiện theo thủ tục phúc thẩm.

Về yêu cầu kháng cáo: Xét thấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà H1 tại tờ bản đồ số 36 xã B, huyện T tỷ lệ 1:2000 được thành lập năm 1997, trên hệ HN-72 bằng phương pháp hàng không kết hợp đo vẽ ngoài thực địa, chuyển vẽ thủ công trên nền giấy Diamat, sau đó được số hóa lại thành file bản đồ số. Do hai tờ bản đồ được thành lập tại hai thời điểm, trên hai hệ tọa độ khác nhau nên có độ chính xác khác nhau. Do đó, khi chồng ghép hai hệ thống bản đồ này với nhau thì có sự chênh lệch, việc chồng ghép mang tính tham khảo, không đủ cơ sở để đánh giá sự sai lệch vê diện tích khi chồng ghép.

Mặt khác, theo Trích lục và đo hiện trạng bản đồ địa chính số 3754/2024 ngày 16/8/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ là được đo sự chỉ ranh của các bên đương sự, phần diện tích do các bên chỉ ranh cũng không đúng với diện tích theo giấy chứng nhận đã cấp cho các bên nên không có căn cứ xác định bên nào chồng lấn sang bên nào và diện tích chồng lấn là bao nhiêu. Ngoài ra, nguồn gốc đất do các bên nhận chuyển nhượng trọn thửa đã được cấp giấy chứng nhận đúng trình tự, thủ tục. Việc ông C, bà V1 bị mất giấy chứng nhận nên đã làm đơn xin cấp lại đúng với diện tích và thửa đất theo giấy chứng nhận cũ đã bị mất, không phải cấp lại thửa đất hay diện tích khác chồng lấn sang thửa đất của bà H1 như Bản án sơ thẩm đã nhận định.

Như vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào những chứng cứ nêu trên để tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H1, hủy Giấy chứng nhận quyền sử lụng đất số DH459873 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho ông C, bà V1 ngày 14/9/2022 là không bảo đảm căn cứ, không đúng quy định của pháp luật, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đên quyền lợi của ông C, bà V1. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 3 Điều 241 Luật Tố tụng hành chính năm 2015 tuyên chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn C, hủy Bản án hành chính sơ thẩm số 91/2024/HC-ST ngày 26/12/2024 của TAND tỉnh Đồng Nai để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C làm trong thời hạn luật định, hợp lệ, đủ điều kiện để thụ lý, xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Người bị kiện đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt; ông Nguyễn Văn C kháng cáo nhưng có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt nên Tòa án tiến hành phiên tòa xét xử phúc thẩm vắng mặt đương sự theo quy định tại Điều 225 Luật tố tụng hành chính năm 2015.

[2] Bà Vũ Thị H1 khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH459873 đứng tên ông Nguyễn Văn C và bà Ngô Thị Thu V1 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 14/9/2022.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định đối tượng khởi kiện, người bị kiện và thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền, còn trong thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 3, Điều 30, Điều 32, Điều 116 Luật Tố tụng hành chính năm 2015.

[3] Về thẩm quyền ban hành quyết định hành chính bị khởi kiện:

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH459873 cho ông Nguyễn Văn C và bà Ngô Thị Thu V1 ngày 14/9/2022 là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 105 Luật đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 37 của Nghị định số: 43/2024/NĐ-CP ngày 15/5/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của luật đất đai.

[4] Về căn cứ ban hành quyết định hành chính bị khởi kiện:

[4.1] Tại Văn bản số: 5381/CNTB-TTLT ngày 03 tháng 11 năm 2023 (Bút lục 82) Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ chi nhánh T5 xác định: Nguồn gốc từ thửa 58 tờ bản đồ số 36 của ông Đinh Quang L được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15/01/2003 sau đó ông L chuyển nhượng cho ông Đào Mạnh T1 300m^2 đất RTS tách thành thửa mới 68 và ông T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19/01/2004 đối với diện tích 300m^2 đất RTS thuộc thửa 68 tờ bản đồ số 36. Ngày 22/3/2004, ông T1 lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông Trần Văn A thửa 68 tờ bản đồ số 36, ông A xin chuyển mục đích sử dụng 100m^2 đất ở và hộ ông Trần Văn A được UBND huyện T cấp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 369618 ngày 04/4/2005 đối với diện tích 300m^2 đất ONT + RSX thuộc thửa 68 tờ bản đồ số 36. Ngày 03/10/2013, ông A chuyển nhượng cho bà Vũ Thị H1 diện tích 300m^2 đất ONT + RSX thuộc thửa 68 tờ bản đồ số 36 được Văn phòng đăng ký đất đai Trảng Bom chứng nhận chuyển quyền sử dụng cho bà H1 trên mặt 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/10/2013.

[4.2] Đối với thửa đất số 08, tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại xã B huyện T có nguồn gốc từ thửa 126 (được tách ra từ thửa 51) tờ bản đồ số 36 diện tích 831m^2 đất ONT + LNK do UBND huyện T cấp cho bà Nguyễn Thị T4 vào ngày 22/02/2004. Đến năm 2015, bà T4 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Tri P và bà Ngô Thị Thu T2 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 530005 ngày 18/9/2015 đứng tên ông Nguyễn Tri P và bà Ngô Thị Thu T2 theo bản đồ địa chính năm 2013 thành thửa mới số 8 tờ bản đồ số 40 diện tích 696,7m^2 đất. Tháng 10/2015, ông P, bà T2 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn C và bà Ngô Thị Thu V1, ngày 10/11/2015 ông C và bà V1 được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU155133 đối với thửa đất số 8 tờ bản đồ số 40 diện tích 696,7m^2 đất.

Ngày 21/02/2022, ông C và bà V1 có làm đơn có mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 14/9/2022, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ ban hành Quyết định số:1467/QĐ-STNMT về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 155133 ngày 10/11/2015. Cùng ngày 14/9/2022, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho ông Nguyễn Văn C và bà Ngô Thị Thu V1 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,

quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH459873 đối với diện tích 696,7m^2 đất ở tại nông thôn và đất trồng cây lâu năm.

[5] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn C, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[5.1] Tại trích đo bản đồ địa chính thửa đất (bút lục số 88) do phòng địa chính nhà đất huyện T lập ngày 22/5/2003 đã xác định thửa đất số 68 tờ bản đồ số 36 diện tích 300m^2 (thửa 68 được tách ra từ thửa 58) và thửa 68 tiếp giáp với thửa 51; Tại trích đo bản đồ địa chính thửa đất (bút lục số 91) do Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T lập ngày 18/10/2004 đã xác định thửa đất số 126 tờ bản đồ số 36 diện tích 831m^2 (thửa 126 được tách ra từ thửa 51) và thửa 126 tiếp giáp với thửa 58.

Tại các văn bản số: 6743/VPĐK-ĐĐĐ ngày 13/9/2024 và Văn bản số: 7639/VPĐK-ĐĐĐ của Văn phòng đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ có ý kiến: *"...Tờ bản đồ địa chính số 36 xã B, huyện T tỷ lệ 1:2000 thành lập năm 1997, trên hệ HN-72 bằng phương ảnh hàng không kết hợp đo vẽ ngoài thực địa, chuyển vẽ thủ công trên nền giấy Diamat, sau đó được số hóa lại thành file bản đồ số; Tờ bản đồ địa chính số 40 xã B, huyện T Thành tỷ lệ 1:2000 thành lập năm 2013, trên hệ VN-2000 bằng phương pháp bản đồ số; Do hai tờ bản đồ được thành lập tại hai thời điểm, trên hai hệ tọa độ khác nhau nên có độ chính xác khác nhau. Do đó, khi chồng ghép hai hệ thống bản đồ này với nhau thì có sự chênh lệch, việc chồng ghép mang tính tham khảo, không đủ cơ sở để đánh giá sự sai lệch về diện tích khi chồng ghép; Do hai bộ bản đồ được thành lập tại hai thời điểm, trên hệ tọa độ khác nhau, phương pháp thành lập khác nhau có dịch chuyển, kéo để tương đồng việc chồng ghép chỉ mang tính tham khảo..."*

Như vậy, theo ý kiến của Văn phòng đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ xác định: Do hai tờ bản đồ được thành lập tại hai thời điểm, trên hai hệ tọa độ khác nhau nên có độ chính xác khác nhau. Do đó, khi chồng ghép hai hệ thống bản đồ này với nhau thì có sự chênh lệch, việc chồng ghép mang tính tham khảo, không đủ cơ sở để đánh giá sự sai lệch về diện tích khi chồng ghép bản đồ.

[5.2] Trong khi đó, tại Văn bản số: 6371/VPĐK-TTLT ngày 01/12/2021 (bút lục 016) của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ chi nhánh T5 xác định:

"Thửa đất số 68, tờ số 36, bản đồ địa chính xã B (cũ) có diện tích 300m^2 đất rừng sản xuất đã được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận QSDĐ số Y577950 ngày 19/01/2004 đứng tên ông Đào Mạnh T1 (tách từ thửa 58, tờ 36 có diện tích 7.506m^2 đất rừng sản xuất đã được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận QSDĐ số W344821 ngày 15/01/2003 đứng tên ông Đinh Quang L). Năm 2005, chuyển nhượng cho hộ ông Trần Văn A được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận QSDĐ số AB369618 ngày 04/4/2025 (chuyển nhượng đồng thời chuyển mục đích diện tích 100m^2 từ đất rừng sản xuất sang đất ở nông thôn). Tháng 10/2013, chuyển nhượng cho bà Vũ Thị H1 được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh T5 xác nhận sang tên trên giấy chứng nhận ngày 8/10/2013. Hiện nay chưa được cấp đổi theo bản đồ đia chính xã B (mới) ...

Thửa đất số 76, tờ số 36, bản đồ địa chính xã B (cũ) có diện tích 300m^2 đất rừng sản xuất đã được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận QSDĐ số Y577951 ngày 19/01/2004 đứng tên ông Cao Thế A1 (tách từ thửa 58, tờ 36 có diện tích

7.506m đất rừng sản xuất đã được UBND huyện cấp giấy chứng nhận QSDĐ số W344821 ngày 15/01/2003 đứng tên ông Đinh Quang L). Năm 2005, chuyển nhượng cho hộ ông Trần Văn A đã được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận QSDĐ số AB369620 ngày 04/4/2005 (chuyển nhượng đồng thời chuyển mục đích diện tích 100m^2 từ đất rừng sản xuất sang đất ở nông thôn). Tháng 10/2013, chuyển nhượng cho ông Nguyễn Phúc A2 đã được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận QSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO722759 ngày 16/01/2014. Hiện nay chưa được cấp đổi theo bản đồ đia chính xã B (mới) …"

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ ngày 30/7/2024 và Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 3754/2024 ngày 16/8/2024 Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ tiến hành chồng ghép bản đồ địa chính cũ thành lập năm 1997 xác định: Thửa đất số 08 tờ bản đồ số 40 (thửa cũ 126 tờ bản đồ số 36) chồng ghép lên bản bản đồ địa chính năm 1997 có số thửa [68] và [76] (BL135). Tuy nhiên việc đo hiện trạng là do các bên đương sự chỉ ranh, phần diện tích do các bên chỉ ranh cũng không đúng với diện tích theo giấy chứng nhận đã cấp cho các bên.

Như vậy, việc đo đạc và chồng ghép bản đồ địa chính của cơ quan quản lý đất đai tại địa phương chưa xác định được nguyên nhân được sự sai lệch về diện tích khi chồng ghép bản đồ. Tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa thu thập tài liệu, chứng cứ để làm rõ nguyên nhân chồng lấn giữa thửa đất số 68 của bà H1 và thửa đất số 8 của ông C và bà V1 nhưng tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H1, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH459873 đứng tên ông Nguyễn Văn C và bà Ngô Thị Thu V1 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 14/9/2022 là chưa đủ căn cứ theo quy định của pháp luật.

Do Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể bổ sung ngay được. Nên Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy Bản án hành chính sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Xét ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Văn C đề nghị hủy bản án sơ thẩm là có căn cứ nên được chấp nhận.

Quan điểm của Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Huỷ bản án sơ thẩm là có căn cứ, phù hợp với nhận định trên.

[6] Về án phí hành chính:

- Do hủy án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí hành chính phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn C số tiền nộp tạm ứng án phí hành chính phúc thẩm theo quy định tại khoản 3 Điều 34 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, lệ phí Tòa án.

- Về án phí hành chính sơ thẩm được xem xét giải quyết khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 3 Điều 241 của Luật Tố tụng hành chính; 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 ông Nguyễn Văn C là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

2. Hủy Bản án hành chính sơ thẩm số: 91/2024/HC-ST ngày 26/12/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí hành chính phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu án phí hành chính phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn C số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) nộp tạm ứng án phí hành chính phúc thẩm theo biên lai thu số 0001202 ngày 10/01/2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

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

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

T