

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: 67/2025/HC-PT
Ngày 21 – 8 – 2025
V/v Khiếu kiện hành vi hành chính trong
lĩnh vực quản lý đất đai.

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 Thu Thủy;

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Cúc;

Bà Nguyễn Thị Thúy Hòa.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Thủy Tiên - 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 Phạm Minh Sơn - Kiểm sát viên.

Ngày 21 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 thụ lý số: 504/2025/TLPT-HC ngày 12 tháng 6 năm 2025 về việc “Khiếu kiện hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 26/2025/HC-ST ngày 24 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 409/2025/QĐ-PT ngày 01 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Ông Đỗ Quốc H, sinh năm 1972; (có mặt)

Cư trú: C L, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là C L, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện ủy quyền ngày 17/01/2024: Bà Ngô Vũ Vân H1; (có mặt)

Cư trú: 526/15 K, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 5 K, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Người bị kiện: Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố H

Trụ sở: A P, phường G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện pháp luật: Bà Bùi Thị Bích T – Giám đốc (vắng mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:

Bà Lê Thị E – Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh; (có mặt)

Bà Trần Thị Mai H2 – Chuyên viên Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

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

3.1 Bà Đỗ Thị Thu H3, sinh năm 1974; (vắng mặt)

Cư trú: 51 Cô B, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 51 Cô B, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

3.2 Bà Lương Đình Thúy V, sinh năm 1974; (vắng mặt)

Cư trú: C L, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là C L, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh).

4. Người kháng cáo: Ông Đỗ Quốc H – người khởi kiện.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người khởi kiện ông Đỗ Quốc H trình bày:

Ngày 17/02/2023, ông nhận chuyển nhượng diện tích 487,05m² (632,95m² - diện tích 145,9m² đất theo Quyết định thu hồi đất số 810/QĐ-UBND ngày 15/5/2019 của Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh) thuộc một phần thửa 638, tờ bản đồ số 33 tại thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Văn Hùng T1 (viết tắt ông T1), bà Phan Thị Thúy D theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (viết tắt Giấy CNQSDĐ QSHNƠ&TS) số CK 399724 (Số vào sổ cấp GCN: CH 00535) ngày 15/01/2018 của Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (viết tắt UBND huyện C) được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (viết tắt Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ huyện C) cập nhật biến động ngày 26/12/2019.

Ngày 15/4/2021, ông nộp lệ phí trước bạ nhà đất theo Thông báo ngày 15/4/2021 của Chi cục thuế huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 06/3/2023, ông nộp hồ sơ chuyển nhượng, đăng ký cập nhật biến động và được Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ huyện C phúc đáp tại Văn bản số 1283/CNCG ngày 17/3/2023 về hoàn trả hồ sơ vì UBND huyện C cấp Giấy CNQSDĐ QSHNƠ&TS số CK 399724 ngày 15/01/2018 cho ông T1 có một phần ranh giới và diện tích ngoài thực tế hiện bà Đỗ Thị Thu H3 (viết tắt bà H3) đang sử dụng không phù hợp với giấy chứng nhận nêu trên.

Ngày 07/4/2023, ông gửi đơn khiếu nại đến Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ huyện C nhưng vẫn chưa trả lời.

Không đồng ý, ông khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hành vi của Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ huyện C từ chối thực hiện đăng ký biến động hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Biên nhận số 2766112023000224 ngày 06/3/2023 và buộc Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H (viết tắt Văn phòng ĐKĐĐ Thành phố) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Văn bản số 1076/VPĐK-CNCG ngày 17/02/2025, đại diện người bị kiện trình bày:

Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ huyện C tiếp nhận hồ sơ nhận chuyển nhượng đất của ông H. Qua thẩm tra hồ sơ và đối chiếu thông tin lưu trữ được biết: ngày 17/9/2020, Ủy ban nhân dân thị trấn C, huyện C (viết tắt UBND thị trấn C) tổ chức hòa giải tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông T1 với bà H3 hiện đang sử dụng diện tích 75,4m² thuộc Giấy CNQSDĐ QSHNƠ&TS số CK 399724 ngày 15/01/2018 nhưng không thành và hướng dẫn việc tranh chấp đến Tòa án nhân dân các cấp giải quyết theo khoản 1 Điều 236 Luật Đất đai năm 2024. Ông T1 không thực hiện mà chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H.

Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ huyện C ban hành Văn bản số 920/CNCG ngày 28/02/2023 hoàn trả hồ sơ cho ông H theo Điều 11a Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ T2.

Do đó, đề nghị Tòa án căn cứ quy định pháp luật có liên quan để xem xét giải quyết, đảm bảo vụ kiện được giải quyết thông nhất, đúng thời gian, đúng quy trình thủ tục và nội dung theo quy định. Đồng thời, xin vắng mặt tham gia tố tụng tại Tòa án.

Bản tự khai ngày 16/8/2024, bà Lương Đình Thúy V (viết tắt bà V) trình bày: Bà là vợ ông H; bà thống nhất việc khởi kiện của chồng là ông H.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 26/2024/HCST ngày 24 tháng 02 năm 2025, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 193, Điều 194, Điều 206 và Điều 213 của Luật Tổ tụng hành chính năm 2015; Luật Đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 32 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.

Bác yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Quốc H về việc:

- Tuyên hành vi của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh từ chối đăng ký biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Biên nhận số 2766112023000224 ngày 06/3/2023 trái quy định pháp luật.

- Buộc Văn phòng Đăng ký Đất đai Thành phố H - Chi nhánh huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo pháp luật.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, phần thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, người khởi kiện ông Đỗ Quốc H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Đỗ Quốc H có người đại diện theo ủy quyền là bà Ngô Vũ Vân H1 trình bày vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Bà Ngô Vũ Vân H1 trình bày: Bản án sơ thẩm chưa làm rõ căn cứ từ chối cập nhật, trong khi hồ sơ của ông H đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính, đã được cập nhật trên hồ sơ rồi, đồng thời tại Văn bản số 1283/CNCG ngày 17/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ huyện C không xác định có tranh chấp để từ chối cấp đất. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng ông H có biết tranh chấp giữa ông T1, bà H3 thông qua biên bản hoà giải không thành là chưa đủ căn cứ, ông H khởi kiện vụ án hành chính chỉ yêu cầu xem xét việc cập nhật hồ sơ rồi mà vẫn từ chối giải

quyết hồ sơ, ra giấy chứng nhận là đúng hay sai vì tại thời điểm ông H yêu cầu không có căn cứ về việc có tranh chấp đất đai, việc thụ lý vụ án dân sự tại Toà án nhân dân huyện Cần Giờ là mới phát sinh sau đó. Người bị kiện đã thực hiện vượt quá nhiệm vụ công vụ. Trường hợp từ chối cập nhật thì nghĩa vụ tài chính của ông H cũng chưa được giải quyết. Từ đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông H.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện là bà Lê Thị E trình bày: Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ huyện C từ chối cập nhật biến động cho ông H là đúng quy định vì ngày 17/9/2020 đã có biên bản hoà giải không thành do có tranh chấp đất giữa ông T1 với bà H3.

Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và việc chấp hành pháp luật của các đương sự là đúng quy định pháp luật tố tụng hành chính.

Về nội dung: Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh từ chối đăng ký biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H đúng quy định. Ông H kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ mới làm cơ sở cho yêu cầu kháng cáo, bản án sơ thẩm xét xử là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến, sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của ông Đỗ Quốc H làm trong thời hạn luật định, hình thức phù hợp quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Ông Đỗ Quốc H khởi kiện yêu cầu tuyên bố hành vi của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh từ chối đăng ký biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất 487,05m², thuộc một phần thửa 638, tờ bản đồ số 33 tại thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh do ông H nhận chuyển nhượng của ông Văn H4 T1 là trái quy định pháp luật; buộc Văn phòng Đăng ký Đất đai Thành phố H - Chi nhánh huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H theo pháp luật.

Xét thấy, theo nội dung Biên bản hòa giải ngày 17/9/2020 của UBND thị trấn C ghi nhận: “Ngày 01/7/2020, UBND thị trấn có nhận đơn tranh chấp đất đai đề ngày 30/6/2020 của ông Văn Hùng T1, nội dung tranh chấp phần diện tích đất 75,4m² với bà Đỗ Thị Thu H3 ...” và “... vì phần đất này có nguồn gốc do ông T1 nhận chuyển nhượng và được UBND huyện cấp GCN số CH 00535 ngày 15/01/2018. Nay ông T1 đo đạc xác định lại ranh đất để làm hàng rào thì phát hiện bà Đỗ Thị Thu H3 xây hàng rào lấn qua đất của ông T1 ...”. Như vậy, trong

phần diện tích đất ông T1 ký chuyển nhượng cho ông H có một phần đất diện tích 75,4m² ông T1 đang tranh chấp với bà H3; được UBND thị trấn C lập Biên bản hòa giải không thành ngày 17/9/2020 và đề nghị các bên đương sự khởi kiện tại Tòa án có thẩm quyền để giải quyết tranh chấp. Ông T1 không thực hiện việc khởi kiện, biết đất đang có tranh chấp nhưng ngày 10/9/2020 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H là trái với quy định pháp luật.

Tại Biên bản kiểm tra lập ngày 24/02/2023 do Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ huyện C lập, có sự hiện diện của ông H ghi nhận: “... Về hiện trạng: 1 phần đất trống, 1 phần mái che tole do bà Đỗ Thị Thu H3 đang sử dụng. Qua kiểm tra nhận thấy có 1 phần ranh giới, hiện trạng, không phù hợp với GCN số CH 00535 ngày 15/01/2018.”.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông H cũng thừa nhận biết việc tranh chấp một phần diện tích đất nêu trên giữa ông T1 với bà H3 được hòa giải tại cấp xã ngày 17/9/2020; việc ông H nhận chuyển nhượng 487,05m² đất của ông T1 ngày 10/9/2020 được thực hiện bằng giấy, tay; không được công chứng, chứng thực; không đủ cơ sở xác định thời điểm lập giấy chuyển nhượng; hiện nay vẫn đang được xác định là tài sản có tranh chấp. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh từ chối đăng ký biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông H là có căn cứ, phù hợp với quy định pháp luật.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của người khởi kiện ông Đỗ Quốc H; cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên ông Đỗ Quốc H phải chịu án phí hành chính phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật Tổ tụng hành chính; Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của người khởi kiện ông Đỗ Quốc H.

Giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 26/2024/HCST ngày 24 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1/. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Quốc H về việc:

- Tuyên hành vi của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh từ chối đăng ký biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Biên nhận số 2766112023000224 ngày 06/3/2023 trái quy định pháp luật.

- Buộc Văn phòng Đăng ký Đất đai Thành phố H - Chi nhánh huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo pháp luật.

2/. Án phí hành chính sơ thẩm: Ông Đỗ Quốc H chịu án phí 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng). Được trừ vào số tiền tạm nộp theo Biên lai thu số 04050 ngày 15/5/2024 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Đỗ Quốc H đã nộp đủ số tiền.

Ông Đỗ Quốc H tự nguyện chịu chi phí tố tụng số tiền 5.000.000đ (Năm triệu đồng) theo Quyết định xem xét, thẩm định tại chỗ số 11915/QĐ-TĐTC ngày 12/8/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

3/. Án phí hành chính phúc thẩm: Ông Đỗ Quốc H chịu án phí 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng); được trừ vào số tiền tạm nộp theo Biên lai thu số 0070239 ngày 21/3/2025 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Đỗ Quốc H đã nộp đủ số tiền.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VCTVKSXXPT tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND TP.HCM;
- THADS TP.HCM;
- Đường sự (4);
- Lưu HSVA(2) VP(5) 16B LTTT.

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

Trần Thị Thu Thủy