

Bản án số: 280/2025/HC-PT
Ngày: 19 - 3 - 2025
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 ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Thị Thu

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Hùng

Ông Cao Văn Tám

- Thư ký phiên tòa: Ông Đinh Thế Mạnh - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Đức - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 28/2024/TLPT-HC ngày 12 tháng 01 năm 2024 về việc “*Khiếu kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số: 84/2023/HC-ST ngày 28 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1122/2025/QĐPT ngày 04 tháng 3 năm 2025 giữa các đương sự:

Người khởi kiện: Ông Bùi Xuân Á, sinh năm 1962. Địa chỉ: 2, đường Đ, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Huy H, sinh năm 1982. Địa chỉ thường trú: Tổ G, ấp A, xã L, huyện N, tỉnh Đồng Nai. Có mặt.

Địa chỉ liên lạc: Đường B, khu hành chính huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Người bị kiện: Sở T5 (Nay là Sở T5) tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Minh Đ - Phó Giám đốc Sở. Vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Lê Thanh T – Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ. Vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh T1 – Phó Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ chi nhánh N. Vắng mặt.

2. Bà Không Thị Kim T2, sinh năm 1970. Địa chỉ: A, đường D, khu phố A, phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Mai Văn Ú, sinh năm 1979 và ông Đặng Hữu Q, sinh năm 1993; Địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện V, tỉnh Đồng Nai Vắng mặt.

3. Ông Nguyễn Khắc T3, sinh năm 1974. Vắng mặt.

4. Bà Võ Thị Thu H1, sinh năm 1976. Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: A, đường H, tổ C, khu phố E, phường T, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Ông Lê Văn D, sinh năm 1953. Địa chỉ: Số B, đường N, khu phố E, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

6. Ông Dương Thanh L, sinh năm 1960. Địa chỉ: Ấp E, xã S, huyện T, tỉnh Đồng Nai. Vắng mặt.

Do có kháng cáo của đại diện người khởi kiện.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện trình bày:

Ngày 25/01/2008 Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1516 quyền số 01 TP/CC-SCT/HNGĐ. Theo đó ông Dương Thanh L đã chuyển nhượng cho ông Á diện tích 958m² thửa số 126 tờ bản đồ số 32 xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Ông Á đã được UBND huyện N, tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCN QSDĐ) số AL 489263 cấp ngày 08/4/2008 theo đó công nhận cho ông Á được **quyền sử dụng diện tích 958m² (trong đó có 300m² đất ở nông thôn và 658m² đất trồng cây lâu năm), thửa đất 126 tờ bản đồ số 32** xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai. Ông L đã giao đất cho ông Á quản lý từ năm 2008 cho đến nay.

Ngày 29/5/2019 Sở tài nguyên và môi trường tỉnh T5 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 109823 **thửa đất số 383 tờ bản đồ số 57** xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai cho ông Nguyễn Khắc T3 (chỉnh lý trang tư cho ông Lê Văn D), trong đó có một phần đất của ông Á, đã cấp giấy CNQSD đất cho ông Á trước đó.

Ông Á cho rằng việc cấp giấy chứng nhận cho chủ đất kê trên chồng lên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Á là cấp trái pháp luật, trong khi đó giấy của ông Á vẫn còn giá trị pháp luật.

Nay ông Á yêu cầu toà án giải quyết những vấn đề sau: Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS109823 cấp ngày 29/5/2019 của Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T5 đối với thửa đất số 383, tờ bản đồ số 57, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai cấp cho ông Nguyễn Khắc T3 (đã chỉnh lý trang 04 cho ông Lê Văn D) với lý do cấp trái pháp luật

Người bị kiện Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T5 trình bày:

Nguồn gốc sử dụng đất theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: thửa đất số 125, tờ bản đồ địa chính số 32, diện tích 405m², xã P, huyện N do ông Nguyễn Khắc T3 sử dụng, được UBND huyện N cấp Giấy chứng nhận số AI 759238 ngày 13/6/2007. Theo bản đồ địa chính xã P do đạc năm 2008, thửa đất số 125 tờ bản đồ địa chính số 32 tương ứng với thửa đất số 383 tờ bản đồ địa chính số 57, diện tích 525m². Diện tích tăng 120m², trong đó 85m² tăng do có nguồn gốc là đất sông rạch chưa được cấp giấy và người sử dụng đất không đề nghị cấp, 35m² tăng đã được UBND xã P kiểm tra, xác nhận nguyên nhân tăng do chênh lệch giữa các lần đo đạc bản đồ địa chính, đất hiện sử dụng ổn định, ranh giới sử dụng đất không thay đổi so với thời điểm cấp giấy, không tranh chấp với các hộ lân cận, không mua bán thêm, không khai phá thêm, không lấn chiếm đất công do UBND xã quản lý, hiện trạng thực tế đúng như bản đồ địa chính mới. Năm 2019, ông Nguyễn Khắc T3 đề nghị được cấp đổi giấy chứng nhận đối với thửa đất số 383 tờ bản đồ địa chính số 57, diện tích 525m², xã P. Hồ sơ của ông T3 được Văn phòng Đ - Chi nhánh N tiếp nhận, thẩm tra, trình Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ TUQ của Sở T5 cấp Giấy chứng nhận số CS 109823 ngày 29/5/2019 cho ông Nguyễn Khắc T3 đối với thửa đất số 383 tờ bản đồ địa chính số 57, diện tích 525m² (trong đó diện tích được cấp là 440m² và diện tích không được cấp là 85m²), xã P.

Tháng 6/2019, ông Nguyễn Khắc T3 và bà Võ Thị Thu H1 chuyển nhượng trọn diện tích thửa đất số 383, tờ bản đồ địa chính số 57, diện tích 525m², xã P cho ông Lê Văn D, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do UBND xã P chứng thực số 566, quyển số 04/2019, ngày 20/6/2019. Hồ sơ của ông D được Văn phòng Đ - Chi nhánh N tiếp nhận, thẩm tra, chỉnh lý biên động cập nhật người sử dụng đất mới là ông Lê Văn D lên trang 4 Giấy chứng nhận số CS 109823 ngày 09/7/2019.

Theo hồ sơ cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông Nguyễn Khắc T3 nộp năm 2019, căn cứ Điều 37, Điều 76 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ. TUQ Sở Tài nguyên và Môi trường cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 109823 ngày 29/5/2019 cho ông Nguyễn Khắc T3 đối với thửa đất số 383 tờ bản đồ địa chính số 57, diện tích 525m, xã P là đúng quy định.

Như trên đã nhận định, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 109823 ngày 29/5/2019 cho ông Nguyễn Khắc T3 đối với thửa đất số 383 tờ bản đồ địa chính số 57, diện tích 525m², xã P là đúng quy định. Mặt khác, thửa đất số 383 tờ bản đồ địa chính số 57, xã P người sử dụng đất đã chuyển quyền và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chỉnh lý, cập nhật biến động theo quy định. Do đó, việc thu hồi, hủy Giấy chứng nhận đã cấp chỉ được thực hiện khi có bản án hoặc quyết định của Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ- Chi nhánh N trình bày:

Thửa đất số 125, diện tích 405m² tờ bản đồ số 32 xã P (theo hệ thống BĐDC cũ) do ông Nguyễn Khắc T3 được UBND huyện N cấp giấy CNQSD đất số AI 759238 ngày 13/06/2007. Đến năm 2019 ông Trung lập thủ tục đề nghị cấp đổi giấy CNQSD đất từ thửa đất số 125 tờ bản đồ số 32 diện tích 405m² (theo bản đồ địa chính xã P thành lập năm 1995) tương ứng với thửa 383 tờ bản đồ số 57 diện tích 525m² trong đó 440m² được cấp và 85m² không cấp do theo bản đồ cũ thuộc đất rạch) (theo bản đồ địa chính xã P thành lập năm 2008), diện tích đề nghị cấp đổi 440m², trong đó có phần diện tích chênh lệch giữa bản đồ cũ và mới tăng 35m², xã P xác nhận nội dung là do bản đồ cũ đo đạc có sai sót, đất sử dụng ổn định không tranh chấp, ranh giới sử dụng đất không thay đổi so với thời điểm được cấp giấy, không mua thêm, không nhận tặng cho thêm, không khai phá thêm, không lấn chiếm đất công do xã quản lý, hiện trạng đúng như bản đồ địa chính mới (theo biên bản kiểm tra hiện trạng do UBND xã P lập và xác nhận ngày 07/05/2019 và ngày 11/05/2019). Đến ngày 29/05/2019, ông T3 được Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đ (thừa ủy quyền Sở T5) cấp đổi Giấy chứng nhận mới số CS 109823 ngày 29/05/2019 thuộc thửa 383 diện tích 525m² (trong đó 440m² được cấp và 85m² không cấp) tờ bản đồ số 57 xã P nêu trên.

Đến tháng 7 năm 2019, ông T3 (vợ là bà Võ Thị Thu H1) lập thủ tục hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cho ông Lê Văn D (theo hợp đồng chuyển nhượng QSD đất được UBND xã P chứng thực hợp đồng ngày 20/06/2019, số chứng thực 566, quyền số 04/2019 SCT/HĐ,GD) đối với thửa 383 diện tích 525m² (trong đó 440m² được cấp và 85m² không cấp) tờ bản đồ số 57 xã P nêu trên và được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ – chi nhánh N ký xác nhận cấp

nhật chỉnh lý biến động chuyển nhượng ngày 09/07/2019 trên Giấy chứng nhận số CS 109823.

Việc phía nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết bao gồm: Yêu cầu hủy giấy CN.QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất số CS 109823 cấp ngày 29/05/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T5 cấp cho ông Nguyễn Khắc T4 đối với thửa đất số 383, tờ bản đồ số 57 – xã P, huyện N (theo hệ thống BĐĐC mới) và đã lập thủ tục chuyển nhượng QSD đất cho ông Lê Văn D được cập nhật trên trang 4 giấy chứng nhận ngày 09/07/2019, là trái pháp luật. Về việc này, có ý kiến như sau:

Căn cứ các biên bản kiểm tra hiện trạng thực tế thửa đất của UBND xã P xác lập và Căn cứ Điều 37, Điều 76 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và Khoản 5, Điều 98, Điều 105, Luật Đất đai năm 2013 thì việc Cấp đổi giấy CNQSD đất số CS 109823 ngày 29/05/2019 cho ông Nguyễn Khắc T3, đối với thửa 383 diện tích 525m² (trong đó 440m² được cấp và 85m² không cấp) tờ bản đồ số 57 (theo bản đồ địa chính xã P thành lập năm 2008) là đúng theo quy định của pháp luật và đúng theo hiện trạng thực tế sử dụng đất.

Căn cứ theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứng thực hợp đồng ngày 20/06/2019, số chứng thực 566, quyền số 04/2019 SCT/HĐ,GD giữa ông Nguyễn Khắc T3 (vợ là bà Võ Thị Thu H1) và ông Lê Văn D; Căn cứ Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 và Khoản 2 Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và Đ1 a Khoản 1 Điều 17, Điểm a Khoản 1 Điều 19 Thông tư 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/05/2014 của Bộ T6 thì việc Văn phòng Đ – Chi nhánh N ký xác nhận cập nhật chỉnh lý biến động chuyển nhượng quyền sử đất ngày 09/07/2019 trên trang 4 Giấy chứng nhận số CS 109823 từ ông Nguyễn Khắc T3 và ông Lê Văn D đối với thửa đất số thửa 383 diện tích 525m² (trong đó 440m² được cấp và 85m² không cấp) tờ bản đồ số 57 xã P, huyện N (theo hệ thống BĐĐC mới) là đúng theo quy định của pháp luật.

Do đó, việc phía nguyên đơn là ông Bùi Xuân Á yêu cầu Tòa án giải quyết hủy giấy CN.QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất số CS 109823 cấp ngày 29/05/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T5 cấp cho ông Nguyễn Khắc T4 đối với thửa đất số 383, tờ bản đồ số 57 – xã P, huyện N (theo hệ thống BĐĐC mới) và đã được cập nhật chỉnh lý biến động chuyển nhượng QSD đất sang tên cho ông Lê Văn D ngày 09/07/2019 là không có cơ sở.

Đối với ông Nguyễn Khắc T3, bà Võ Thị Thu H1, ông Lê Văn D, ông Dương Thanh L đã được Tòa án triệu tập nhiều lần nhưng vắng mặt, đã tổng đạt thông báo về phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và đối thoại, Thông báo kết quả phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ cho các đương sự nhưng đến thời điểm mở phiên tòa

các đương sự vẫn vắng mặt, không cung cấp ý kiến, tài liệu chứng cứ cho Tòa án.

*** Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 84/2023/HC-ST ngày 28 tháng 9 năm 2023, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai quyết định:**

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Xuân Á về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 109823 ngày 29/5/2019 đối với thửa 383 tờ bản đồ số 57 (mới) xã P do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T5 cấp cho ông Nguyễn Khắc T3

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí hành chính sơ thẩm và quyền kháng cáo theo luật định.

- Ngày 25/7/2025, người khởi kiện - ông Bùi Xuân Á kháng cáo toàn bộ bản án hành chính sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm

** Đại diện ủy quyền của ông Bùi Xuân Á trình bày:* Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Á hoặc hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm vì việc thu thập chứng cứ chưa đầy đủ.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:*

- Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Bùi Xuân Á làm trong hạn luật định nên hợp lệ, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia phiên tòa chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm.

- Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập, đánh giá đầy đủ tài liệu, chứng cứ. Bản án cấp sơ thẩm tuyên là có căn cứ và đúng pháp luật. Tại cấp phúc thẩm, ông Á kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh cho yêu cầu của mình. Do đó, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông Bùi Xuân Á, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên và các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai thụ lý, giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Xuân Á đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS109823 cấp ngày 29/5/2019 của Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T5 đối với thửa đất

số 383, tờ bản đồ số 57, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai cấp cho ông Nguyễn Khắc T3 (đã chỉnh lý trang 04 cho ông Lê Văn D) là đúng thẩm quyền và trong thời hiệu khởi kiện.

Đơn kháng cáo của ông Bùi Xuân Á làm trong hạn luật định, là hợp lệ nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Người bị kiện và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do. Do đó, HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

[2] Về nội dung:

Ngày 28/01/2008 ông Bùi Xuân Á nhận chuyển nhượng diện tích 958m² tại xã P, huyện N của ông Dương Thanh L thuộc thửa đất số 126 tờ bản đồ số 32 (cũ) xã P, khi thực hiện việc chuyển nhượng đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 187954 ngày 04/5/1998 cho ông Dương Thanh L (tổng diện tích được cấp là 6305m² gồm các thửa 126, 188, 210 tờ bản đồ số 32 xã P). Sau khi hoàn thành các nghĩa vụ tài chính, thủ tục nhận chuyển nhượng theo quy định, ngày 22/01/2008 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất ban hành trích lục và biên vẽ bản đồ địa chính thửa đất số 1691/2008 (theo nền bản đồ địa chính năm 1997) và UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 489263 cấp ngày 08/4/2008 cho ông Bùi Xuân Á đối với thửa đất số 126 tờ bản đồ số 32 (cũ) xã P. Hiện ông Á vẫn chưa cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo nền bản đồ địa chính mới.

Trong khi đó, thửa đất số 125, diện tích 405m² tờ bản đồ số 32 xã P (theo hệ thống BĐĐC cũ) do ông Nguyễn Khắc T3 được UBND huyện N cấp giấy CNQSD đất số AI 759238 ngày 13/06/2007. Đến năm 2019 ông Trung lập thủ tục đề nghị cấp đổi giấy CNQSD đất từ thửa đất số 125 tờ bản đồ số 32 diện tích 405m² (theo bản đồ địa chính xã P thành lập năm 1995) tương ứng với thửa 383 tờ bản đồ số 57 diện tích 525m² trong đó 440m² được cấp và 85m² không cấp do theo bản đồ cũ thuộc đất rạch) (theo bản đồ địa chính xã P thành lập năm 2008), diện tích đề nghị cấp đổi 440m², trong đó có phần diện tích chênh lệch giữa bản đồ cũ và mới tăng 35m², xã P xác nhận nội dung là do bản đồ cũ đo đạc có sai sót, đất sử dụng ổn định không tranh chấp, ranh giới sử dụng đất không thay đổi so với thời điểm được cấp giấy, không mua thêm, không nhận tặng cho thêm, không khai phá thêm, không lấn chiếm đất công do xã quản lý, hiện trạng đúng như bản đồ địa chính mới (theo biên bản kiểm tra hiện trạng do UBND xã P lập và xác nhận ngày 07/05/2019 và ngày 11/05/2019). Đến ngày 29/05/2019, ông T3 được Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đ (thừa ủy quyền Sở T5) cấp đổi Giấy chứng nhận mới số CS 109823 ngày 29/05/2019 thuộc thửa 383 diện tích 525m² (trong đó 440m² được cấp và 85m² không cấp) tờ bản đồ số 57 xã P nêu trên

Tháng 6/2019, ông Nguyễn Khắc T3 và bà Võ Thị Thu H1 chuyển nhượng trọn diện tích đất thửa số 383, tờ bản đồ số 57, diện tích 525m², xã P cho ông Lê Văn D. Hồ sơ của ông D được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh N

tiếp nhận, thẩm tra, chỉnh lý biên động cập nhật người sử dụng đất mới là ông Lê Văn D lên trang 4 Giấy chứng nhận số CS 109823 ngày 09/7/2019.

Quá trình khởi kiện, ông Á cho rằng Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T5 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 109823 chỉnh lý trang 4 cho ông Lê Văn D trong đó có 1 phần đất của ông đã được cấp giấy chứng nhận cho ông trước đó, tuy nhiên ông Á cũng không thể hiện rõ hiện nay đất của ông Á còn lại bao nhiêu m², ông Lê Văn D lấn chiếm của ông bao nhiêu m².

Vào ngày 10/6/2022 ông Á có đề nghị Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và đo vẽ chồng ghép bản đồ địa chính cũ và mới tuy nhiên vào ngày 22/11/2022 đại diện theo ủy quyền của ông Á có đơn xin rút đơn đề nghị xem xét thẩm định tại chỗ.

Tại cấp phúc thẩm, ông Á có yêu cầu xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ chồng ghép bản đồ địa chính cũ và mới. Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã có quyết định ủy thác thu thập chứng cứ cho Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai. Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã có văn bản yêu cầu Văn phòng Đ – Chi nhánh huyện N thực hiện nhưng cho đến nay, việc thu thập chứng cứ theo yêu cầu của đương sự và theo đề nghị của Tòa án cấp phúc thẩm chưa được thực hiện đầy đủ trong khi thời hạn xét xử phúc thẩm đã hết.

Ngoài ra, để giải quyết triệt để vụ án này, cần thu thập hồ sơ cấp GCN QSDĐ lần đầu đối với phần đất mà ông L chuyển nhượng cho ông Á để có căn cứ làm rõ việc cấp GCN QSDĐ đối với diện tích đất liên quan có đúng pháp luật, phù hợp hiện trạng thực tế sử dụng đất hay không, qua đó làm rõ quyền lợi hợp pháp mà ông Á được công nhận theo đúng quy định pháp luật, qua đó, mới có căn cứ giải quyết triệt để vụ án.

Do việc thu thập chứng cứ không đầy đủ mà Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên có cơ sở chấp nhận một phần yêu cầu của ông Bùi Xuân Á cần hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Do tại cấp sơ thẩm, ông Á rút yêu cầu về việc thẩm định tại chỗ và lồng ghép bản đồ địa chính các thời kỳ nên Tòa án cấp sơ thẩm không có lỗi trong việc hủy án.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[3] Về án phí: Do kháng cáo được chấp nhận nên ông Bùi Xuân Á không phải chịu án phí hành chính phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 241 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015;

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

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Bùi Xuân Á. Hủy Bản án hành chính sơ thẩm số: 84/2023/HC-ST ngày 28 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm đúng quy định pháp luật.

2. Về án phí: Ông Bùi Xuân Á không phải chịu án phí hành chính phúc thẩm. Nghĩa vụ nộp tiền án phí được xác định lại khi giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Các Thẩm phán

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Văn Hùng Cao Văn Tám

Bùi Thị Thu

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao; (1)
- VKSND cấp cao tại TP.HCM; (1)
- VKSND tỉnh Đồng Nai; (1)
- TAND tỉnh Đồng Nai; (1)
- Cục THADS tỉnh Đồng Nai; (1)
- Những người tham gia tố tụng; (7)
- Lưu VP; HSVA; ĐTM. (6) - 13

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

Bùi Thị Thu