

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 180/2025/HC-PT
Ngày 26 tháng 02 năm 2025
V/v: “Khiếu kiện hành vi hành chính
trong lĩnh vực đất đai”

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: Ông Vũ Ngọc Huynh

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Thanh Dũng

Ông Phan Văn Yên

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Minh Anh - 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 Hà Văn Hiến - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 02 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 hành chính thụ lý số 1026/2024/TLPT-HC ngày 16 tháng 11 năm 2024 về việc “Khiếu kiện hành vi hành chính trong lĩnh vực đất đai”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 48/2024/HC-ST ngày 28 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 25/2025/QĐPT-HC ngày 10 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Bà Nguyễn Thị Thùy D, sinh năm 1957; nơi cư trú: Số A, đường T, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền (theo Giấy ủy quyền ngày 09/12/2020): Ông Phạm Lê T, sinh năm 1972; hộ khẩu thường trú: Số F, TT K, T, quận Đ, thành phố Hà Nội; địa chỉ liên lạc: Số A, đường H, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Vũ Thái S, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; nơi làm việc: Văn phòng L2; địa chỉ: Số E, đường T, phường D, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- **Người bị kiện:** Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thế P - Quyền Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện N (có đơn xin vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp (Văn bản số: 4266/UBND-TP ngày 22/5/2024): Ông Phan Tấn Đ - Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện N (có đơn xin vắng mặt).

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Bà Nguyễn Thị Á, sinh năm 1952; địa chỉ: Số C, Ấp C, xã T, huyện T, tỉnh Long An (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 24/5/2021): Ông Võ Hữu T1, sinh năm 1954; địa chỉ: Số D, Ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Long An (có đơn xin vắng mặt).

Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị Ánh .

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người khởi kiện bà Nguyễn Thị Thùy D và người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện ông Phạm Lê T của trình bày:

Ngày 02/11/2019, bà D có viết đơn khởi kiện Ủy ban nhân dân huyện N (UBND huyện N) về các hành vi hành chính sau đây của UBND huyện N:

1. UBND huyện N không thực hiện hành vi hành chính bổ sung thông tin về ngày/tháng/năm và số vào sổ trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 13 thửa đất tại địa chỉ xã L, huyện N, tỉnh Đồng Nai thuộc quyền sử dụng của tôi;

2. UBND huyện N không thực hiện hành vi hành chính điều chỉnh giảm diện tích trên Giấy chứng nhận của chủ cũ đối với hai thửa đất 165, 166 tại địa chỉ xã L, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Trong quá trình làm việc sau đó UBND huyện N đã thực hiện điền đầy đủ các thông tin về ngày, tháng, năm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và điền số Quyết định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên tôi đã rút bớt một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu thứ nhất nêu trên.

Và sửa đổi, bổ sung nội dung yêu cầu khởi kiện thứ hai: Buộc UBND huyện N thực hiện hành vi hoàn thiện thủ tục cập nhật biến động thông tin địa chính đất đai đối với các diện tích đất đã chuyển nhượng được ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 288159, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 05044 do UBND huyện N cấp ngày 29/12/2003.

Tại phiên sơ thẩm ngày 06/6/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà D với lý do: quyền và lợi ích hợp pháp của bà D không bị ảnh hưởng nên bà D chưa đủ điều kiện khởi kiện.

Sau khi có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, tại phiên xét xử phúc thẩm ngày 25/01/2024 Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã nhận định rằng: Tòa án sơ thẩm nhận định đối với bà D, thửa đất 165, 166 tờ bản đồ số 34.....đã được Văn phòng Đăng ký đất đai cập nhật thông tin bà D là người nhận chuyển nhượng và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 288159 đã cấp cho bà D quyền sử dụng 02 thửa đất này: hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 776386 cấp cho bà Á đã có thông báo thu hồi số 1144/TB-UBND ngày 06/9/2016, do vậy quyền và lợi ích hợp pháp của bà D không bị ảnh hưởng và xác định bà D chưa đủ điều kiện khởi kiện để đình chỉ vụ án là không đúng (bản án phúc thẩm, trang 11, dòng 15 từ trên xuống) và quyết định chấp nhận kháng cáo của bà D, cụ thể: “Hủy phần bản án hành chính về việc đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà D về việc buộc UBND huyện N thực hiện hành vi hoàn thiện thủ tục cập nhật biến động thông tin địa chính đất đai đối với các diện tích đất đã chuyển nhượng được ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 288159, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 05044 QSD đất do UBND huyện N cấp ngày 29/12/2003”.

Với các trình bày nêu trên, tôi kính đề nghị Q tòa: Buộc UBND huyện N thực hiện hành vi điều chỉnh giảm diện tích thửa đất số 165, 166 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Á (chủ cũ) vì bà Á đã chuyển nhượng 02 thửa đất này cho bà D. Bởi các lý do:

- Thứ nhất, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật tại thời điểm chuyển nhượng và bà D đã được thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của mình trong việc nhận chuyển nhượng một phần diện tích đất của bà Nguyễn Thị Ánh .

- Thứ hai, UBND huyện N, tỉnh Đồng Nai chưa thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của mình với tư cách là Cơ quan quản lý nhà nước.

Sau khi bà D nhận chuyển nhượng phần diện tích đất của bà Á cũng như các hộ gia đình khác thì ngày 21/6/2016 UBND huyện N đã ban hành Thông báo số: 976/TB-UBND và ngày 06/9/2016, UBND huyện N đã hành Thông báo

số: 1144/TB-UBND v/v thu hồi các giấy CNQSD đất của các ông, bà Nguyễn Công B, Lê Thị Thanh N, Phan Thị T2, Trần Văn T3, Nguyễn Trường T7, Đinh Thị Ánh L, Nguyễn Chon D1, Đỗ Đình H, Nguyễn Minh T4, Hoàng Ngọc T5, Nguyễn Thị Á (đất tại xã L, huyện N).

Sau khi có các Thông báo nêu trên thì UBND huyện N đã ban hành các Quyết định thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các ông bà Nguyễn Công B, Lê Thị Thanh N, Trần Văn T3, Nguyễn Trường T7, Đinh Thị Ánh L1, Nguyễn Chon D1, Đỗ Đình H, Nguyễn Minh T4, Hoàng Ngọc T5; cũng như quyết định về việc điều chỉnh giảm phần diện tích của bà Phan Thị T2.

Riêng đối với phần diện tích của bà Á thì UBND huyện N đã không ban hành Quyết định thu hồi (hoặc Quyết định điều chỉnh giảm phần diện tích đã chuyển nhượng cho bà D) vì cho rằng bà Á đã có đơn không chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

Sự việc không ban hành Quyết định thu hồi (hoặc điều chỉnh giảm) đối với phần diện tích 6000m² đất mà bà Á đã chuyển nhượng cho nguyên đơn chỉ xuất phát từ một đơn đề nghị của bà Á, không có căn cứ, không có kết luận của bất kỳ một cơ quan nhà nước có thẩm quyền là hoàn toàn không đúng quy định pháp luật. Gây ảnh hưởng nghiêm trọng tới quyền lợi của người khởi kiện, gây ra việc tồn tại 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cùng một diện tích.

Khi UBND huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà D tức là đã công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của người khởi kiện thì nghĩa vụ của Cơ quan quản lý nhà nước là điều chỉnh giảm hoặc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Á (đối với phần diện tích đã chuyển nhượng). Cụ thể tại trang 10 của bản án phúc thẩm đã xác nhận rõ “UBND huyện N phải ban hành quyết định thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V776386 ngày 17/9/2002 cấp cho bà Á”.

Thứ ba, quyền lợi hợp pháp của bà D đối với quyền sử dụng đất được ghi trong giấy chứng nhận số X 288159 thực tế đã và đang bị ảnh hưởng, gần nhất là 13/6/2024 Văn phòng Đăng ký đất đai huyện N đã có văn bản số 2747/VPĐK.NT-ĐK&CGCN về việc trả hồ sơ gia hạn thời hạn quyền sử dụng đất do Tòa án đang thụ lý giải quyết.

Thứ tư: Theo biên bản đối chất giữa người khởi kiện với bà Á và ông C ngày 30/3/2021 tại Tòa án, bà Á đã xác nhận của bà Á đã bán đất cho ông C và xác nhận của ông C đã là mùa giùm đất cho bà D.

- Người bị kiện trình bày ý kiến theo Văn bản số: 4728/UBND-TD ngày 05/6/2024:

Ngày 16/02/2016, bà Nguyễn Thị Thùy D, địa chỉ: Số A, đường L, Phường G, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh có đơn gửi Chủ tịch UBND xã L, huyện N phản ánh việc bà có nhận chuyển nhượng diện tích đất 97.201m² tại xã L của một số hộ dân để làm dự án (khu dân cư theo quy hoạch do Công ty TNHH N1 làm chủ đầu tư); hợp đồng chuyển nhượng, hồ sơ chuyển nhượng đã được Cơ quan nhà nước giải quyết, bà đã thực hiện nghĩa vụ tài chính và đã được UBND huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 288159 đối với diện tích nêu trên, tuy nhiên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có một số thiếu sót về ngày tháng năm cấp giấy và không có số trong sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, dẫn đến một số người đã bán đất cho bà muốn chiếm dụng lại phần đất đã bán để sử dụng vào mục đích khác. Bà D kiến nghị kiểm tra, hoàn thiện Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 288159 theo quy định hiện hành, khắc phục lỗi quản lý hành chính của huyện đã để xảy ra trước đây, bảo đảm quyền lợi chính đáng của người dân.

Ngày 19/02/2016, UBND xã L có Báo cáo số 07/BC-UBND kiến nghị UBND huyện chỉ đạo Thanh tra huyện thẩm tra, thu hồi các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp của các ông, bà: (1) Phan Thị T2, (2) Hoàng Ngọc T5, (3) Nguyễn Chơn D1, (4) Nguyễn Minh T4, (5) Đỗ Đình H, (6) Nguyễn Công B, (7) Lê Thị Thanh N, (8) Nguyễn Trường T7, (9) Trần Văn T3, (10) Nguyễn Thị Á do theo hồ sơ lưu trữ tại UBND xã cho thấy ngày 22/12/2003 UBND xã có xác nhận hồ sơ chuyển nhượng và vào sổ biến động chuyển quyền từ các ông, bà nêu trên cho bà Nguyễn Thị Thùy D các thửa đất 37, 105, 106, 74, 81, 80, 17, 33, 55, 41, 165, 166 tờ bản đồ địa chính số 34 và bà D đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 288159 nhưng các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của người chuyển nhượng vẫn chưa thu hồi lưu kho theo quy định dẫn đến tại các vị trí đã chuyển nhượng này tồn tại hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang lưu hành song song không đúng quy định.

Ngày 02/03/2016, UBND huyện có Văn bản số: 869/UBND-TD chỉ đạo, giao Thanh tra huyện thẩm tra Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp số X 288159 mang tên bà Nguyễn Thị Thùy D theo quy định tại Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Sau khi xem xét báo cáo, kiến nghị của Thanh tra huyện tại Văn bản số: 49/BC-TT ngày 09/6/2016 về kết quả xác minh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Nguyễn Thị Thùy D và các trường hợp có liên quan tại xã L: “Năm 2003, bà Nguyễn Thị Thùy D có nhờ ông Nguyễn Văn C mua gom đất cho bà làm dự án và đã giao tiền đầy đủ cho ông C để trả cho các chủ đất. Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã hoàn thành tại UBND xã L và đã được chuyển đến Phòng Địa chính lập tờ trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

cho bà D, được UBND huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 288159 năm 2003. Tuy nhiên, do sai sót trong quá trình lưu trữ, cập nhật hồ sơ địa chính, toàn bộ hồ sơ này chưa được cập nhật vào hồ sơ địa chính và không vào sổ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà D nêu trên dẫn đến các phát sinh phức tạp trong quá trình quản lý đất đai, giao dịch dân sự trái quy định pháp luật. Qua kết quả xác minh trên cho thấy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà D đối với 12 thửa đất trên là có thật. Tuy nhiên, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 288159 đã cấp cho bà Nguyễn Thị Thùy D không ghi ngày cấp, không vào sổ địa chính và không lưu trữ hồ sơ liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà D ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của bà D. Để đảm bảo trong công tác quản lý hồ sơ địa chính tại địa phương, tránh phát sinh tiếp tục các giao dịch phức tạp, trái quy định pháp luật gây hậu quả nghiêm trọng, nên cần thiết phải thu hồi các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng sang cho bà D theo hợp đồng chuyển nhượng có chứng thực tại xã L và đã hoàn thành thủ tục tại UBND huyện; các tranh chấp phát sinh sẽ giải quyết theo hướng dân sự..”, căn cứ Điều 106 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, ngày 06/9/2016, UBND huyện đã ban hành Thông báo số: 1144/TB-UBND về việc thu hồi giấy CNQSD đất đã cấp của các ông, bà: Nguyễn Công B, Lê Thị Thanh N, Phan Thị T2, Trần Văn T3, Nguyễn Trường T7, Đinh Thị Ánh L, Nguyễn Chơn D1, Đỗ Đình H, Nguyễn Minh T4, Hoàng Ngọc T5, Nguyễn Thị Ánh T6.

Sau khi ban hành Thông báo số: 1144/TB-UBND ngày 06/9/2016, UBND huyện đã đăng báo 03 kỳ trên B1 và UBND huyện đã tiếp nhận đơn của bà Quách Thị H1, ông Nguyễn Công B và bà Nguyễn Thị Ánh . UBND huyện đã có Văn bản số: 5966/UBND-TD ngày 24/10/2016, số 935/UBND-TD ngày 17/02/2017 về việc trả lời đơn cho bà Quách Thị H1; số 1547/UBND-TD ngày 14/3/2017 trả lời đơn cho ông Nguyễn Công B; số 1963/UBND-TD ngày 27/3/2019 trả lời đơn cho bà Nguyễn Thị Ánh . Ngày 14/11/2016, UBND huyện đã ban hành các Quyết định số: 4100/QĐ-UBND, 4187/QĐ-UBND, 4188/QĐ-UBND, 4191/QĐ-UBND, 4192/QĐ-UBND, 4193/QĐ-UBND, UBND huyện đã ban hành các Quyết định số 5024/QĐ-UBND, 5025/QĐ-UBND 5026/QĐ-UBND, 5027/QĐ- UBND ngày 22/8/2017 về việc thu hồi giấy CNQSD đất đã cấp cho Phan Thị T2, Nguyễn Minh T4, Đỗ Đình H, Nguyễn Công B, Lê Thị Thanh Ngay Nguyễn Trường T7, Trần Văn T3, Nguyễn Chơn D1, Đinh Thị Ánh L, Hoàng Ngọc T5.

1. Đối với nội dung buộc UBND huyện thực hiện hành vi điền thông tin về ngày, tháng, năm cấp giấy CNQSD đất, điền số Quyết định cấp giấy CNQSD đất trên giấy CNQSD đất của bà Nguyễn Thị Thùy D:

Ngày 26/3/2018, bà Nguyễn Thị Thùy D tiếp tục có đơn với nội dung cho rằng phần đất bà đang quản lý, sử dụng và được UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng chưa cập nhật hồ sơ địa chính đối với các thửa đất bà đã nhận chuyển nhượng làm ảnh hưởng đến việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà. Trên cơ sở báo cáo, đề xuất, tham mưu của Thanh tra huyện, ngày 24/4/2018, Chủ tịch UBND huyện đã ban hành Văn bản số: 2349/UBND-TD về việc xử lý đơn của bà Nguyễn Thị Thùy D với nội dung đề nghị Văn phòng Đ1 - Chi nhánh N2, Phòng T9 cập nhật hồ sơ địa chính đối với các trường hợp đã chuyển nhượng cho bà D, ghi nhận ngày cấp trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp mang tên bà Nguyễn Thị Thùy D và hướng dẫn và Nguyễn Thị Thùy D cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản đồ địa chính mới đúng quy định đối với các thửa đất đã nhận chuyển nhượng của các ông, bà: Đỗ Đình H, Hoàng Ngọc T5, Lê Thị Thanh N, Phan Thị T2, Nguyễn Trường T7, Nguyễn Minh T4, Nguyễn Chơn D1, Đinh Thị Ánh L, Trần Văn T3 (các hộ này đã xác nhận đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thùy D, không thắc mắc, khiếu nại hay tranh chấp gì) (do sai sót trong quá trình lưu trữ hồ sơ, cập nhật thông tin biến động đất đai đại chính, toàn bộ hồ sơ chuyển quyền bản chính không được chuyển về Phòng T9 để cập nhật, lưu giữ, từ đó ảnh hưởng đến việc quản lý đất đai của Nhà nước và việc sử dụng đất của bà D. Qua làm việc, các hộ đã có thừa nhận việc chuyển nhượng và UBND huyện đã ban hành Quyết định thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp). Riêng đối với trường hợp ông Nguyễn Công B, UBND huyện đã có Quyết định thu hồi giấy CNQSD đất số U 531320 ngày 29/4/2002 mang tên ông Nguyễn Công B, sau khi nhận được Quyết định, ông B đã khởi kiện Quyết định này, hiện Tòa án nhân dân huyện đang thụ lý, UBND huyện đề nghị bà D liên hệ Tòa án để biết kết quả và đối với trường hợp bà Nguyễn Thị Á, qua làm việc bà Á cho rằng không có chuyển nhượng phần diện tích nào cho bà D, do đó, UBND huyện chưa ban hành Quyết định thu hồi giấy CNQSD đất đã cấp mang tên bà Nguyễn Thị Á, đề nghị các bên khởi kiện ra tại Tòa án nhân dân huyện để tiếp tục xử lý nội dung trên (hiện tại vị trí này có 02 giấy CNQSD đất mang tên bà D và bà Á).

Theo báo cáo của Văn phòng Đ1 - Chi nhánh N2 tại Văn bản số 4065/VPĐK.NT-TTLT ngày 04/12/2023, sau khi tiếp nhận đơn đề ngày 27/03/2020 của bà Nguyễn Thị Thùy D đề nghị Văn phòng Đ1 - Chi nhánh N2 cập nhật ghi nhận ngày cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 288159 (kèm theo Văn bản số 2349/UBND-TD ngày 24/4/2018 của UBND huyện) và

xem xét Văn bản số 4167/CCTKV-TBTK ngày 27/10/2020 của Chi cục thuế khu vực L3 - Nhơn Trạch xác định bà Nguyễn Thị Thùy D đã thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với diện tích đã nhận chuyển nhượng 97.201m² (số tiền 19.027.095 đồng) và hồ sơ gốc do Thanh tra huyện bàn giao, ngày 02/11/2020, Văn phòng Đ1 - Chi nhánh N2 đã thực hiện cập nhật vào sổ bộ địa chính số 05044 ngày 29/12/2003 đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 288519 mang tên bà Nguyễn Thị Thùy D theo quyết định cấp giấy của UBND huyện.

Riêng đối với thửa 17, 165, 166 của ông Nguyễn Công B và bà Nguyễn Thị Á, Văn phòng Đ1 - Chi nhánh N2 chưa cập nhật biến động hồ sơ địa chính.

2. Đối với nội dung buộc UBND huyện thực hiện hành vi điều chỉnh giảm diện tích thửa đất số 165, 166, tờ bản đồ số 34 xã L, huyện N, tỉnh Đồng Nai trên giấy CNQSD đất V 776386 ngày 17/9/2002 đã cấp cho bà Nguyễn Thị Ánh .

Sau khi ban hành Thông báo số: 1144/TB-UBND ngày 06/9/2016, UBND huyện đã đăng báo 03 kỳ trên B1 và UBND huyện đã tiếp nhận đơn của bà Nguyễn Thị Ánh . UBND huyện đã có Văn bản số: 1963/UBND-TD ngày 27/3/2019 trả lời đơn cho bà Nguyễn Thị Á và Văn bản số: 2439/UBND-TD ngày 24/4/2018 trả lời đơn cho bà Nguyễn Thị Thùy D, hướng dẫn các bên tranh chấp QSD đất tại Tòa án nhân dân theo quy định do bà Nguyễn Thị Á cho rằng không có chuyển nhượng QSD đất cho bà Nguyễn Thị Thùy D.

Hiện nay, thửa đất số 165, 166, tờ bản đồ số 34 xã L, huyện N, tỉnh Đồng Nai trên giấy CNQSD đất V 776386 ngày 17/9/2002 đã cấp cho bà Nguyễn Thị Á, Văn phòng Đ1 - Chi nhánh N2 chưa cập nhật biến động hồ sơ địa chính từ bà Nguyễn Thị Á sang bà Nguyễn Thị Thùy D chờ kết quả giải quyết của Tòa án nhân dân.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Á trình bày: Nguyên vào năm 1987 tôi có mua lại phần đất thuộc thửa số 20 tờ bản đồ số 34 và thửa đất số 35 thuộc tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại xã L, huyện N, tỉnh Đồng Nai chủ chuyển nhượng cho tôi là bà Phạm Thị M ở xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai. Sau khi nhận chuyển nhượng thì tôi trực tiếp canh tác đến năm 2002 nhà nước kêu đăng ký lập bộ 2 thửa đất trên và tôi được UBND huyện N có Quyết định cấp đất số: 3660/QĐ.CT.UBH ngày 17 tháng 9 năm 2002 cấp GCN quyền sử dụng đất cho tôi số V776386 ngày 17 tháng 9 năm 2002 đo đạc cấp sổ thuộc thửa số 20 tờ bản đồ số 34 với diện tích là 17132m² và thửa đất số 35 thuộc tờ bản đồ số 34 với diện tích là 5731m², tổng diện tích hai thửa đất được cấp là 22863m². Trong quá trình sử dụng đất năm 2003 và 2004 tôi chuyển nhượng cho 03 người gồm ông Nguyễn Thanh M1 diện tích 995m², bà Tạ Thị Thanh T8

diện tích 586m², bà Nguyễn Thị Thùy D diện tích 3637m²; năm 2008 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn V diện tích 3500m², ông Đoàn Ngọc V1 diện tích 1500m², ông Nguyễn Văn H2 là 1000m²; diện tích còn lại của tôi theo bản kết luận của thanh tra của huyện Nhơn Trạch số 49/BC-TT ngày 09 tháng 6 năm 2016 diện tích còn lại của thửa 20 là 11614m² và thửa số 35 là 5127m² thời điểm năm 2016 theo văn bản Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chi nhánh N2 tại Văn bản số: 732/2014/VPĐK về việc “Cung cấp diện tích còn lại của thửa đất số 20, 35 tờ bản đồ số 34 (bản đồ thành lập năm 1995) xã L, huyện N” tổng diện tích là 15741m²; như vậy đất tôi khi đăng ký năm 2002 là 22863m² tôi chuyển nhượng cho 6 người với tổng diện tích là 11218m² vậy đất tôi còn lại theo GCN quyền sử dụng đất năm 2002 tổng diện tích là 11645m² theo Luật đất đai 2013 theo thanh tra và Văn phòng Đăng ký đất đai Báo cáo số 49/BC-TT và số 732/2014VPĐK diện tích còn là của thửa số 20 và thửa số 35 của tờ bản đồ số 34 là 5741m²; như vậy, so với quyền cấp đất năm 2002 và luật đất đai năm 2013 đo đạc chính xác dư ra 4523m²; cái việc đất dư ra vậy tôi xin khai như sau: năm 1987 tôi mua đất của bà Phạm Thị M là đất cây điều không nên kéo dây đo phân cây điều che bớt nên phóng đại nên dư ra diện tích này nên khi Văn phòng Đăng ký đất đai kiểm tra lại theo Luật đất đai năm 2013 mới dư ra diện tích trên. Thực tế, năm 2003 tôi không chuyển nhượng 6000m² nào cho bà D và bản thân tôi cũng hoàn toàn không biết bà D, không nhận tiền của bà D.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thùy D thì tôi xét thấy việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà D không ngày không tháng, không năm và không số đối với diện tích 97.201m², nhưng đến năm 2023 thì được UBND huyện N ghi ngày 29/12/2003 và số 05044 là vi phạm pháp luật đất đai nên đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp đối với tôi và các hộ dân còn có liên quan đến phần diện tích 97.201m² cấp cho bà D trên và không đúng hồ sơ địa chính, không đúng vị trí sử dụng đất. Kể từ đó tôi và những hộ dân có liên đến phần diện tích đất bà D đang cấp sổ đã chồng lấn lên phần diện tích đất chúng tôi đang quản lý, sử dụng ổn định từ trước cho đến nay để chúng tôi yêu cầu UBND huyện N và chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện N điều chỉnh diện tích đất trong GCN quyền sử dụng đất năm 2002 lại cho tôi phù hợp với diện tích đất thực tế quản lý sử dụng ổn định từ trước cho đến nay.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 48/2024/HC-ST ngày 28 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai quyết định:

- Căn cứ vào Điều 30, Điều 32, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, Điều 193, Điều 194 của Luật tổ tụng hành chính năm 2015;

- Áp dụng Điều 106 Luật đất đai năm 2013; Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 hướng dẫn thi hành luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án, Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thùy D đối với Ủy ban nhân dân huyện N.

Buộc UBND huyện N thực hiện hành vi điều chỉnh giảm diện tích thửa đất số 165, 166 tờ bản đồ số 34 xã L, huyện N trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Á (chủ cũ). Trường hợp bà Á không đồng ý giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì UBND huyện N ra quyết định hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Á để cập nhật biến động điều chỉnh giảm diện tích đối với phần diện tích đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thùy D.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 09 tháng 9 năm 2024, bà Nguyễn Thị Á kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Võ Hữu T1 trình bày: Ông C mua bán trực tiếp với bà Á chứ bà D không làm việc hay ký hợp đồng gì với bà Á. Hợp đồng ông C đem tới bà Á có ký giấy tay nhưng không thấy nhắc gì tới bà D. Việc Ủy ban cấp giấy cho bà D là không đúng pháp luật, bà Á chỉ bán 6000m² đất cho ông C. Việc cập nhật diện tích đất biến động thì bà Á không rõ. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

Luật sư Trần Văn H3 và Luật sư Nguyễn Phùng H4 trình bày: Bà D mua của bà Á tổng diện tích đất là 6000m², Bà D ký Hợp đồng chuyển nhượng ở Ủy ban xã, ngoài vấn đề hợp đồng ra thì hồ sơ đều có 02 văn bản thể hiện bà Á ký trực tiếp với bà D. Bà Á cho rằng bà chưa ký, tuy nhiên các hợp đồng đều đã được công chứng và có chữ ký của bà Á. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét bác kháng cáo của bà Á, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Luật tố tụng hành chính. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ theo đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Khi biết phần đất 6000m² đã nhận chuyển nhượng nhưng chưa được cập nhật nên vẫn nằm trong sổ của bà Á thì bà D mới khởi kiện. Qua thẩm tra, xác minh thanh tra huyện N xác định việc chuyển nhượng thửa đất 6000m² là có thật. Ủy ban đã khắc phục bằng cách điền thông tin giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà D. Bà Á đã khiếu nại về việc Ủy ban cấp sổ cho bà D. Theo biên bản đối chất, ông cảnh trình bày ông là người đứng ra mua đất cho bà D và bà Á cũng thừa nhận việc mua bán đất với ông C. Theo ý kiến của ông T1 thì có chuyển nhượng 6000m² cho ông C, đã nhận tiền và giao sổ đỏ. Ý kiến của ông C thì được bà D thuê quản lý, đã trồng 5 vụ cà mà không ai có ý kiến gì khác. Do đó, Ủy ban nhân dân huyện N không thực hiện cấp đất cho bà D là không đúng. Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là phù hợp, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bà Á, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Thủ tục kháng cáo của đương sự thực hiện đúng quy định của pháp luật.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, người bị kiện vắng mặt, tuy nhiên họ đã có đơn yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt, do đó Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[1.3] Về thời hiệu khởi kiện: Tòa án cấp sơ thẩm xác định người khiếu kiện quyết định hành chính vẫn còn trong thời hiệu khởi kiện là đúng pháp luật.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ánh .

[2.1] Về nguồn gốc quyền sử dụng đất, quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Thùy D:

Ngày 12/12/2003, bà Nguyễn Thị Á chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thùy D diện tích đất 6.000m², thuộc một phần thửa 20, 35 nằm trong giấy chứng nhận QSD đất số V 776386 cấp ngày 17/9/2002 cho bà Nguyễn Thị Ánh .

Hai bên có lập Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, được UBND xã L, huyện N xác nhận ngày 22/12/2003. Số thửa chính thức được trích đo khi chuyển nhượng đất là thửa đất 165 có diện tích là 1.549m² (cắt thửa 20 cũ), thửa đất 166 có diện tích là 4.451m² (cắt thửa 35 cũ).

Ngoài ra, cùng năm 2003 bà Nguyễn Thị Thùy D có nhận chuyển nhượng 11 thửa đất khác tọa lạc tại tờ bản đồ số 34, xã L, huyện N, tỉnh Đồng Nai. Tổng cộng bà Nguyễn Thị Thùy D nhận chuyển nhượng 12 thửa với tổng diện tích 97.201m², tọa lạc tại tờ bản đồ số 34, xã L, huyện N. Sau khi nhận chuyển nhượng các thửa đất nêu trên, bà D đã đi đăng ký xin cấp giấy chứng nhận QSD đất.

Ngày 29/12/2003, Chủ tịch UBND huyện N ban hành các Quyết định số: 4980/QĐ.CT.UBH, 4982/QĐ.CT.UBH, 4983/QĐ.CT.UBH, 4984/QĐ.CT.UBH, 4985/QĐ.CT.UBH, 4986/QĐ.CT.UBH, 4987/QĐ.CT.UBH, 4988/QĐ.CT.UBH, 4989/QĐ.CT.UBH, 4980/QĐ.CT.UBH về việc cấp giấy chứng nhận QSD đất cho bà Nguyễn Thị Thùy D đối với tổng diện tích 97.201m² nêu trên. Sau đó bà D được cấp giấy chứng nhận QSD đất số X 288159 ngày 29/12/2003.

[2.2] Về hành vi hành chính:

Căn cứ vào tài liệu chứng cứ thu thập được trong hồ sơ vụ án thể hiện bà D đã nhận chuyển nhượng tổng cộng 12 thửa đất với tổng diện tích 97.201m², tọa lạc tại tờ bản đồ số 34, xã L, huyện N. Việc chuyển nhượng QSD đất thông qua các Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, đã được UBND xã L, huyện N xác nhận.

UBND huyện N đã cấp giấy chứng nhận QSD đất cho bà D đối với tổng diện tích 97.201m² mà bà D đã nhận chuyển nhượng (Giấy chứng nhận QSD đất số X 288159), trong đó có diện tích đất 6.000m² nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị Ánh . Việc UBND huyện N cấp giấy chứng nhận QSD đất cho bà D là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Luật đất đai năm 1993, Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật đất đai (năm 1998), Nghị định 17/1999/NĐ- CP ngày 29/3/1999 của Chính phủ.

Trên cơ sở Báo cáo số: 49/BC-TT ngày 09/6/2016 của Thanh tra huyện, ngày 24/4/2018, Chủ tịch UBND huyện đã ban hành Văn bản số 2349/UBND-TD về việc xử lý đơn của bà Nguyễn Thị Thùy D với nội dung đề nghị Văn phòng Đ1 - Chi nhánh N2, Phòng T9 cập nhật hồ sơ địa chính đối với các trường hợp đã chuyển nhượng cho bà D, ghi nhận ngày cấp trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp mang tên bà Nguyễn Thị Thùy D và hướng dẫn và Nguyễn Thị Thùy D cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản đồ địa chính mới đúng quy định. Ngày 06/9/2016, UBND huyện N đã ra Thông báo

thu hồi đất số: 1144/TB-UBND thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các hộ Nguyễn Công B, Lê Thị Thanh N, Phan Thị T2, Trần Văn T3, Nguyễn Trường T7, Đinh Thị Ánh L, Nguyễn Chơn D2, Đỗ Đình H, Nguyễn Minh T4, Hoàng Ngọc T5 và Nguyễn Thị Á (Giấy V 776386 ngày 17/9/2002 mang tên bà Nguyễn Thị Á). Việc UBND huyện N ban hành Thông báo: 1144/TB-UBND trên để cập nhật biến động điều chỉnh giảm diện tích đối với phần đất đã chuyển nhượng cho bà D là đúng quy định tại Điều 106 Luật đất đai năm 2013, Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Sau đó UBND huyện N đã ban hành các Quyết định thu hồi giấy chứng nhận các giấy QSD đất của các ông bà Lê Thị Thanh N (BL 266), Phan Thị T2, Trần Văn T3 (BL 265), Nguyễn Trường T7 (BL 264), Đinh Thị Ánh L (BL 268), Nguyễn Chơn D2 (BL 267), Đỗ Đình H (BL 261), Nguyễn Minh T4 (BL 263), Hoàng Ngọc T5 (BL 262).

Đối với trường hợp của bà Nguyễn Thị Á theo quy định, UBND huyện N phải ban hành Quyết định thu hồi giấy chứng nhận QSD đất V 776386 ngày 17/9/2002 cấp cho bà Á. Tuy nhiên, sau khi bà Á nhận được thông báo thu hồi giấy chứng nhận QSD đất, bà Á đã có đơn gửi UBND huyện N, nội dung không đồng ý. Qua làm việc bà Á cho rằng bà không chuyển nhượng phần đất nào cho bà Nguyễn Thị Thùy D nên không đồng ý UBND huyện N thu hồi, điều chỉnh giấy chứng nhận QSD đất. Do đó, UBND huyện N chưa ban hành quyết định thu hồi giấy chứng nhận QSD đất V 776386 ngày 17/9/2002 mang tên bà Nguyễn Thị Á, để cập nhật biến động điều chỉnh giảm diện tích đối với phần đất đã chuyển nhượng cho bà D. Bà Á cho rằng chữ ký chữ viết tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Á và bà D không phải là của bà Á và yêu cầu tiến hành giám định chữ ký. Tòa án đã tiến hành giám định chữ ký kết luận mẫu chữ ký của bà Nguyễn Thị Á tại hợp đồng so với mẫu so sánh (M1, M2 M3) do một người ký ra, chữ viết Nguyễn Thị Á dưới chữ ký tại hợp đồng so với mẫu so sánh (M2, M3) do một người ký ra.

Ngày 23/7/2024, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ thửa đất số 165, 166 tờ bản đồ số 34 xã L, huyện N, tỉnh Đồng Nai, tại buổi thẩm định có mặt đầy đủ các đương sự, ngoài ra, còn có ông Nguyễn Hoàng S1 là người trực tiếp canh tác và quản lý 02 thửa đất trên. Tại biên bản thể hiện hiện trạng đất và ý kiến của đương sự như sau:

- Hiện trạng thửa đất số 165, 166 tờ bản đồ số 34 xã L, huyện N do ông T, bà Á và ông T1 chỉ dẫn, trên đất trồng tràm khoảng 03 năm tuổi, 02 bên có cắm cọc để xác định ranh mốc (do ông S1 là người quản lý cắm cọc).

- Ông Võ Hữu T1 trình bày ông T1 có chuyển nhượng 6000m² cho ông Nguyễn Văn C, đã nhận tiền của ông C và đưa sổ đỏ cho ông C làm thủ tục sang tên vào năm 2003, còn bà D thì ông T1 không biết và không chuyển nhượng cho bà D.

- Ông Nguyễn Hoàng S1 trình bày ông được bà D thuê quản lý, chăm sóc canh tác thửa đất số 165, 166 tờ bản đồ số 34 xã L, huyện N từ năm 2010 đến nay, ông S1 đã trồng được 05 vụ Tràm trên đất, từ lúc ông canh tác, thu hoạch đến nay không có ai tranh chấp, khiếu nại.

Tại Biên bản đối chất ngày 30/3/2021 giữa ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Á và ông Phạm Lê T; ông Nguyễn Văn C trình bày vào thời điểm năm 2003, ông C có đứng ra tìm đất và mua đất cho bà D, tổng cộng ông C mua đất của bà Á diện tích 6000m² thuộc thửa đất số 20, 35 tờ bản đồ 34 tọa lạc tại xã L, huyện N với số tiền khoảng 510.000.000 đồng (số tiền này là của bà D đưa cho tôi) theo bản cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/02/2003, toàn bộ diện tích đất này là ông C đứng ra để mua dùm cho bà Nguyễn Thị Thùy D, sau khi các bên thanh toán đầy đủ có đem hồ sơ qua cho bà Á để trực tiếp ký các thủ tục chuyển nhượng; Bà Nguyễn Thị Á trình bày bà Á có nhận đủ tiền bán 6000m² đất từ ông C, khi nhận đủ tiền bà Á có ký với ông C giấy tay thể hiện đã chuyển nhượng cho ông C 6000m² (hiện nay giấy này đã mất nên không cung cấp được cho Tòa án).

[2.3] Như vậy có đủ căn cứ xác định bà Nguyễn Thị Á đã chuyển nhượng 6000m² thuộc thửa đất số 20, 35 tờ bản đồ 34 tọa lạc tại xã L, huyện N mà người nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Thùy D. Việc UBND huyện N không ban hành Quyết định thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 776386 ngày 17/9/2002 mang tên bà Nguyễn Thị Á để cập nhật biến động điều chỉnh giảm diện tích đối với phần đất đã chuyển nhượng cho bà D là không đúng quy định pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà D. Trường hợp bà Á không đồng ý giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì UBND huyện N ra quyết định hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Á.

[2.4] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét toàn diện các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thùy D là có căn cứ. Bà Nguyễn Thị Á kháng cáo nhưng không đưa ra được chứng cứ nào mới nên Hội đồng xét xử bác toàn bộ kháng cáo của bà Nguyễn Thị Á;

[3] Án phí Hành chính phúc thẩm: Do bà Nguyễn Thị Á là người cao tuổi nên được miễn.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật Tổ tụng hành chính;

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ khoản 5 Điều 152 Luật Đất đai năm 2024;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Á; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thùy D đối với Ủy ban nhân dân huyện N.

Buộc UBND huyện N thực hiện hành vi điều chỉnh giảm diện tích thửa đất số 165, 166 tờ bản đồ số 34 xã L, huyện N trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Á (chủ cũ) (số V 776386 ngày 17/9/2002). Trường hợp bà Á không đồng ý giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì UBND huyện N ra quyết định hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Á để điều chỉnh giảm diện tích đối với phần diện tích đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thùy D như phần nhận định của bản án phúc thẩm.

3. Về án phí:

3.1. Án phí hành chính sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị Thùy D không phải chịu án phí sơ thẩm.
- Ủy ban nhân dân huyện N phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí hành chính sơ thẩm.

3.2. Án phí hành chính phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Á được miễn.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao; (1)
- VKSNDCC tại TP.Hồ Chí Minh; (1)
- TAND tỉnh Đồng Nai; (1)
- VKSND tỉnh Đồng Nai; (1)
- Cục THADS tỉnh Đồng Nai; (1)
- Người khởi kiện; (1)
- Người bị kiện; (1)
- Người liên quan; (1)

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

- Lưu VT (5), HS (2) (BA- LMA).

Vũ Ngọc Huỳnh