TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
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: 426/2025/HC-PT

Ngày 30 tháng 9 năm 2025

V/v Khiếu kiện quyết định 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: Ông Vũ Ngọc Huynh

Các Thẩm phán: Ông Phan Tô Ngọc

Bà Hồ Thị Thanh Thúy

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Hồng Vân - 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: Phạm Thanh Việt - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 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 603/2025/TLPT-HC ngày 27 háng 6 năm 2025 về việc "V/v khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 136/2024/HC-ST ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Toà án nhân dân Long An (nay là tỉnh Tây Ninh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 359/2025/QĐPT-HC ngày 26 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

Người khởi kiện: Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1933 (chết ngày 28/08/2024); địa chỉ: ấp A, xã M, huyện B, tỉnh Long An (nay là ấp A, xã M, tỉnh Tây Ninh).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng:

Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1951; địa chỉ: Ấp A, xã M, tỉnh Tây Ninh.

Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1959; địa chỉ: Ấp C, xã M, tỉnh Tây Ninh.

Ông Nguyễn Minh T, sinh năm 1964; địa chỉ: Ấp A, xã M, tỉnh Tây Ninh.

Bà Nguyễn Thị Thu V1, sinh năm 1967; địa chỉ: 2, T, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Nguyễn Thị Thu T1, sinh năm 1970; địa chỉ: Ấp A, xã M, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1980; địa chỉ: Số D, Nguyễn Hữu T3, ấp B, xã B, tỉnh Long An (nay là số A, khu A, ấp C, xã M, tỉnh Tây Ninh), (Có mặt).

2. Người bị kiện: Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Long An

Kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Ủy ban nhân dân xã M, tỉnh Tây Ninh.

Địa chỉ: Ấp E, Xã M, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam

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

- Ông Nguyễn Ngọc R, sinh năm 1940; địa chỉ: ấp A, xã M, huyện B, tỉnh Long An (nay là ấp A, xã M, tỉnh Tây Ninh), (có mặt).

- Ông Nguyễn Minh T, sinh năm 1964; địa chỉ: ấp A, xã M, huyện B, tỉnh Long An (nay là ấp A, xã M, tỉnh Tây Ninh), (Vắng mặt).

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Ngọc R.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người khởi kiện - bà Nguyễn Thị X và người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện trình bày:

Bà X khởi kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 576926 ngày 28/10/2013 do Ủy ban nhân dân huyện B đã cấp cho ông Nguyễn Ngọc R đối với thửa đất số 110, tờ bản đồ số 2-1-1, diện tích 220,5m2, (loại đất ở tại nông thôn có diện tích 196,2m2, đất trồng cây lâu năm có diện tích 24,3m2).

Lý do: Cấp không đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật; có một phần diện tích về phía tây (vị trí số 01 và vị trí số 02 Mãnh trích đo) cấp chồng qua thửa đất số 129, tờ bản đồ 2-1-1 của bà X.

Bà X đứng tên sử dụng thửa đất số 129, tờ bản đồ 2-1-1, diện tích 352,8m2 (trong đó 300m2 đất ONT và 52,8m2 đất CLN). Nguồn gốc đất là do vợ chồng bà X nhận chuyển nhượng, trên đất có nhà cấp 4, nhà đất sử dụng ổn định từ năm 1975. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho bà X lần đầu vào ngày 25/6/2007, số giấy chứng nhận AI 602621, thửa đất số 129, tờ bản đồ số 2-1-1, địa chỉ thửa đất tại ấp A, xã M, huyện B, tỉnh Long An, diện tích 352,8 m2; khi cấp không đo đạc thực tế;

Ông Nguyễn Ngọc R đứng tên thửa đất số 110, tờ bản đồ 2-1-1, diện tích 220,5m2 (trong đó 196,2m2 đất ONT và 24,3m2 đất CLN), trên đất có nhà ở, nguồn gốc đất do cha mẹ để lại. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp lần đầu cho ông Nguyễn Ngọc R ngày 28/10/2013, khi cấp không đo đạc thực tế, không ký ranh giới, mốc giới. Phần mặt tiền tiếp giáp đường M - P, phía đông giáp thửa đất số 129, phía tây giáp thửa đất số 110 (ranh tiếp giáp giữa 02 thửa đất) có lối đi chung ngang khoảng 1,5m tồn tại lâu đời, lối đi chung này thuộc một phần diện tích 02 thửa đất số 129 và thửa đất số 110. Phần diện tích thửa đất số 129 ngang khoảng 0,8m, dài khoảng 8m. Lối đi có mốc giới với phần còn lại của thửa đất và công trình.

Ranh bản đồ địa chính giữa hai thửa đất trước đây (trước khi ông R được cấp để giấy) là đường thẳng. Khi ông R cấp giấy dẫn đạt lại ranh giữa 02 thửa đất là đường gấp khúc, mặt tiền và mặt hậu do là đất trống (đoạn giữa có nhà nên không lấn được) nên ông R dẫn đạt lấn sang đất của bà X ngang 0,8m, dài khoảng 16m (mặt tiền 0,8m x 8m và mặt hậu lấn 0,8m x 8m).

Sự việc ông R đăng ký cấp giấy thửa đất số 110 bà X không biết. Đến năm 2023, khi bà X làm thủ tục tặng cho thửa đất số 129 cho con bà X tên Nguyễn Minh T bị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B trả hồ sơ thì bà X mới biết ngày 28/10/2013 Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 576926 cho ông R, đối với thửa đất số 110, tờ bản đồ 2-1- 1, diện tích 220,5m2 có chồng lấn một phần đất bà X.

Bà Xanh gửi đơn đến Ủy ban nhân dân xã M để yêu cầu ông Nguyễn Ngọc R xác định ranh giới, mốc giới để bà X chuyển nhượng đất cho con nhưng ông R không đồng ý.

Bà Xanh cho rằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông R là không đúng pháp luật nên khởi kiện và yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Ngọc R số BP 576926 ngày 28/10/2013 đối với thửa đất số 110, tờ bản đồ 2-1-1, diện tích 220,5m2.

Người khởi kiện - Ủy ban nhân dân huyện B (văn bản số 6874/UBND-TNMT ngày 10/7/2024) trình bày:

Ngày 13/6/2006 ông Nguyễn Ngọc R kê khai đăng ký quyền sử dụng đất thửa đất số 110, tờ bản đồ 2-1-1, diện tích 315,7m2, hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông R được Ủy ban nhân dân xã M niêm yết công khai. Sau đó, Ủy ban nhân dân xã M có Tờ trình số 13/TTr-UBND ngày 09/4/2007 về việc đề nghị Ủy ban nhân dân huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 28 trường hợp, trong đó có trường hợp của ông Nguyễn Ngọc R.

Ngày 25/6/2007 Ủy ban nhân dân huyện B Quyết định số 2852/QĐ-UBND về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 26 trường hợp trong đó có ông R.

Sau đó, ông R có đơn xin điều chỉnh lại diện tích thửa đất số 110. Ngày 02/5/2013 phòng T4 điều chỉnh lại diện tích đất từ 315,7m2 thành 340m2. Ngày 13/9/2013 ông R lập hợp đồng tặng cho con là ông Nguyễn Thanh L, Trần Thị Tuyết M 119,5m2, thửa 110 còn lại 220,5m2 và ông R được Ủy ban nhân dân huyện C lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới vào ngày 28/10/2013.

Việc Ủy ban nhân dân huyện C1 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông R là đúng trình tự thủ tục theo qui định và gia đình ông R sử dụng ổn định từ ngày cấp giấy đến nay. Ủy ban nhân dân huyện Đ Tòa bác yêu cầu khởi kiện của bà X.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Ngọc R trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 110, tờ bản đồ số 2-1-1, diện tích 220,5m2, ông R được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu vào ngày 28/10/2013. Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên có chứng kiến của vợ của ông Nguyễn Minh T và con của ông R là Nguyễn Thanh L và 02 cán bộ địa chính của Ủy ban nhân dân xã. Giữa thửa đất số 110 của ông R và thửa đất số 129 của bà X có ranh giới là cột mốc và hàng rào kẽm gai do ông R xây rào, đến năm 2012 bà X thay thế bằng hàng rào B40. Trên thửa đất số 110 của ông R, ông R có mở một lối đi trên phần đất của ông R có chiều ngang khoảng hơn 1m, chiều dài khoảng 12m.

Người khởi kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 576926 của Ủy ban nhân dân huyện B đã cấp cho ông Nguyễn Ngọc R ngày 28/10/2013 đối với thửa đất số 10, tờ bản đồ số 2-1-1, diện tích 220,5m2. Ông R không đồng ý với yêu cầu của người khởi kiện.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Minh T trình bày:

Bà Nguyễn Thị X tặng cho quyền sử dụng đất cho ông T theo hợp đồng tặng cho ngày 25/05/2023 đối với thửa đất số 129, tờ bản đồ số 2-1-1, diện tích 352,8m2.

Đến nay chưa hoàn thành thủ tục tặng cho, ông chưa được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do đất chồng lấn ranh giới với thửa đất số 110 của ông R. Ông yêu cầu hủy giấy của ông R để ông được làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 136/2024/HC-ST ngày 30 tháng 7 năm 2024, Toà án nhân dân Long An (nay là tỉnh Tây Ninh) quyết định:

Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 193; Điều 143, Điều 165, Điều 30, Điều 32, Điều 116, Điều 158, Điều 348, Điều 357, Điều 358 Luật Tố tụng Hành chính;

Căn cứ Điều 32 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội hội.

Áp dụng Điều 99, Điều 100 Luật Đất đai năm 2013;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị X.

2. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 576926 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông Nguyễn Ngọc R ngày 28/10/2013 đối với thửa đất số 110, tờ bản đồ số 2-1-1, diện tích 220,5m2, loại đất (ở tại nông thôn 196,2m2, đất trồng cây lâu năm 24,3m2) tại xã M, huyện B, tỉnh Long An.

Ủy ban nhân dân huyện B thực hiện nhiệm vụ công vụ cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông R và bà X theo qui định của pháp luật.

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 12 tháng 8 năm 2025, ông Nguyễn Ngọc R kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị X.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Nguyễn Văn T2 trình bày: Không đồng ý đối với yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc R. Đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ông Nguyễn Ngọc R trình bày: Ranh giới thực tế giữa khu đất của bà Nguyễn Thị X với ông Nguyễn Ngọc R là đường gấp khúc chứ không phải đường thẳng. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông R, sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của bà X.

Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà phát biểu:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng trình tự thủ tục theo quy định của Bộ Luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ Luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét toàn diện các tài liệu, chứng cứ và giải quyết vụ án đúng quy định của pháp luật. Đương sự kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào mới. Đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ kháng cáo, 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 toà phúc thẩm, có một số đương sự vắng mặt. Tuy nhiên họ đã có đơn yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt hoặc đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 mà vẫn vằng mặt không có lý do chính đáng. Căn cứ Điều 225 Luật Tố tụng hành chính, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt đương sự này.

Về thời hiệu khởi kiện: Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà X khởi kiện quyết định hành chính còn trong thời hiệu khởi kiện là đúng pháp luật.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc R.

[2.1] Bà Nguyễn Thị X khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 576926 do Ủy ban nhân dân huyện B đã cấp cho ông Nguyễn Ngọc R ngày 28/10/2013, đối với thửa đất số 110, tờ bản đồ số 2-1-1, diện tích 220,5m^2, (trong đó loại đất ở tại nông thôn 196,2m^2, đất trồng cây lâu năm 24,3m^2).

[2.1] Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Ngọc R đối với thửa đất số 110, tờ bản đồ số 2-1-1, diện tích còn lại là 220,5m^2 là đúng thẩm quyền quy định quy định của Luật Đất đai năm 2013.

[2.2] Xét nội dung của quyết định hành chính bị kiện: Các tài liệu, chứng cứ thể hiện thửa đất số 129, tờ bản đồ số 2-1-1 bà X đang sử dụng, trên thửa đất có xây dựng căn nhà cấp 4 kiên cố, phía trước là căn nhà tạm (tiền chế), mái tole fibro xi măng. Thửa đất số 110, tờ bản đồ số 2-1-1, ông Nguyễn Ngọc R đang quản lý sử dụng, trên thửa đất có căn nhà cấp 4 kiên cố, phía trước giáp đường giao thông, có căn nhà tạm dùng để mua bán. Giữa hai thửa đất có hàng rào lưới B40, hai khu đất do 2 chủ sử dụng này chung lối đi.

Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà X và ông R cùng ngày 25/6/2007 thể hiện ranh giới giữa thửa đất số 110 của ông R và thửa đất số

129 do bà X là đường thẳng. Đến năm 2013, khi ông R xin điều chỉnh tăng diện tích đất thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông R được cấp thể hiện ranh giới giữa thửa đất số 110 với thửa đất số 129 là đường gấp khúc. Như vậy, việc ông R xin điều chỉnh tăng diện tích đất đối với thửa đất số 110 từ 315,7m^2 thành 340m^2, dẫn đến có thay đổi về hình thể thửa đất tại vị trí số 01 và vị trí số 02 (Mãnh trích đo); việc thay đổi hình thể hai thửa đất không được bà X chứng kiến và ký xác nhận. Đồng thời, việc điều chỉnh này làm cho diện tích thửa đất số 129 của bà X bị giảm từ 352,8m^2 xuống còn 339,6m^2 (giảm 13,2m^2). Các tài liệu, chứng cứ được chứng minh cho việc ranh giới giữa 2 khu đất nêu trên bị thay đổi qua lời trình bày của ông R tại các phiên tòa, lời trình bày của bà X, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông R và bà X được cấp vào ngày 25/6/2007, Mãnh trích đo bản đồ địa chính ngày 05/6/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B.

[2.3] Như vậy, có cơ sở xác định Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 576926 cho ông Nguyễn Ngọc R ngày 28/10/2013 đối với thửa đất số 110, tờ bản đồ số 2-1-1, diện tích 220,5m^2, là sai hình thể, mộc giới, sai diện tích sử dụng làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của bà X, trái với quy định tại Điều 99, Điều 100 Luật Đất đai năm 2013. Do đó, yêu cầu khởi kiện của bà X là có cơ sở chấp nhận.

[2.4] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử vụ án đúng quy định của pháp luật, ông Nguyễn Ngọc R kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào mới, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông R; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3]. Về án phí hành chính phúc thẩm: Do ông Nguyễn Ngọc R là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật Tố tụng hành chính 2015;

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013;

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

1. Bác kháng cáo kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc R; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị X.

2.1. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 576926 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông Nguyễn Ngọc R ngày 28/10/2013 đối với thửa đất số 110,

tờ bản đồ số 2-1-1, diện tích 220,5m^2, loại đất (ở tại nông thôn 196,2m^2, đất trồng cây lâu năm 24,3m^2) tại xã M, huyện B, tỉnh Long An.

2.2. Ủy ban nhân dân huyện B thực hiện nhiệm vụ công vụ cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông R và bà X theo qui định của pháp luật.

3. Về chi phí tố tụng: Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị X phải chịu 5.095.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạt, bà X đã nộp xong.

4. Về án phí:

4.1. Về án phí hành chính sơ thẩm: Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Long An, nay là Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã M, tỉnh Tây Ninh phải nộp 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng).

4.2. Án phí hành chính phúc thẩm: Ông Nguyễn Ngọc R được miễn.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VCTVKSXXPT tại TP Hồ Chí Minh (1);
- TAND tỉnh Tây Ninh (1);
- VKSND tỉnh Tây Ninh (1);
- THADS tỉnh Tây Ninh (1);
- Người khởi kiện (1);
- Người bị kiện (1);
- NCQLNVLQ (1);
- Lưu hồ sơ (2), VP (6), 19b – (ĐHV)

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

Vũ Ngọc Huynh