

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: 18/2026/HC-PT
Ngày 12 tháng 01 năm 2026
“V/v Khiếu kiện yêu cầu hủy giấy chứng
nhận quyền sử dụng đất và hủy chính lý
biến động 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 Phạm Văn Công

Các Thẩm phán: Ông Ngô Mạnh Cường

Bà Đinh Ngọc Thu Hương

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Tiểu Phương Quyền - 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 Viện kiểm sát nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Lê Công Thành - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 12 tháng 01 năm 2026 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 271/2025/TLPT-HC ngày 25 tháng 10 năm 2025 về “*Khiếu kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hủy nội dung chính lý biến động đất đai*”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 101/2025/HC-ST ngày 29/5/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3679/2025/QĐPT-HC ngày 25 tháng 12 năm 2025 giữa các đương sự:

1. **Người khởi kiện:** Ông **Phan Văn X**, sinh năm 1943 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Thôn Tiến Hòa, xã Tiến Thành, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận (nay là phường Tiến Thành, tỉnh Lâm Đồng).

Người đại diện hợp pháp của người khởi kiện (Văn bản ủy quyền do Văn phòng công chứng Đỗ Song Hải, tỉnh Bình Thuận công chứng ngày 13/9/2024): Ông Phạm Võ Q, sinh năm 1993 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Thôn Phú Hòa, xã Hàm Trí, huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận (nay là xã Hàm Thuận Bắc, tỉnh Lâm Đồng).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện: Luật sư Đinh Trung Tân, Luật sư của Chi nhánh Công ty Luật Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Trung tâm Luật Việt Nam, thuộc đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh – Vắng mặt.

2. Người bị kiện:

2.1. Ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận;

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Tiến Thành, tỉnh Lâm Đồng);

Người đại diện hợp pháp của Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Tiến Thành (Văn bản ủy quyền số 65/UBND-KTHTĐT ngày 10/01/2026): Ông Trần Minh D, Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Tiến Thành – Xin vắng mặt;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Tiến Thành:

- Ông Trịnh Hoàng Sơn T, Phó Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Tiến Thành – Có mặt;

- Luật sư Phạm Minh Hoàng, Văn phòng luật sư Hoàng Cúc thuộc Đoàn luật sư tỉnh Bình Thuận (Nay là tỉnh Lâm Đồng) – Có mặt;

2.2. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận;

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận: Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Lâm Đồng – Vắng mặt;

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

3.1. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1971 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Khu phố 7, phường Đức Thắng, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận (nay là phường Phan Thiết, tỉnh Lâm Đồng).

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị N (Văn bản ủy quyền do Văn phòng công chứng Đình Đình Phương, tỉnh Bình Thuận công chứng ngày 19/7/2024): Bà Phạm Thị Thanh T¹, sinh năm 1965 – Có mặt;

Địa chỉ: Thôn Tiến Phú, xã Tiến Lợi, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận (Nay là xã Tuyên Quang, tỉnh Lâm Đồng);

3.2. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Phan Thiết – Vắng mặt;

3.3. Ủy ban nhân dân xã Tiến Thành, thành phố Phan Thiết;

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân xã Tiến Thành, thành phố Phan Thiết: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Tiến Thành, tỉnh Lâm Đồng;

Người đại diện hợp pháp của Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Tiến Thành (Văn bản ủy quyền số 65/UBND-KTHTĐT ngày 10/01/2026): Ông Trần Minh D, Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Tiến Thành – Xin vắng mặt;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Tiến Thành:

- Ông Trịnh Hoàng Sơn T, Phó Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Tiến Thành – Có mặt;

- Luật sư Phạm Minh Hoàng, Văn phòng luật sư Hoàng Cúc thuộc Đoàn luật sư tỉnh Bình Thuận (Nay là tỉnh Lâm Đồng) – Có mặt;

3.4. Bà Phan Thị N¹, sinh năm 1985 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Khu phố 13, phường Phú Thủy, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận (nay là phường Phú Thủy, tỉnh Lâm Đồng);

3.5. Ông Phan Văn R, sinh năm 1978 – Vắng mặt;

3.6. Bà Phan Thị C, sinh năm 1984 – Vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Tổ 2, thôn Tiến Hòa, xã Tiến Thành, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận (nay là phường Tiến Thành, tỉnh Lâm Đồng).

3.7. Bà Phan Thị G, sinh năm 1971 – Vắng mặt;

3.8. Bà Phan Thị E, sinh năm 1980 – Vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Tổ 3, thôn Tiến An, xã Tiến Thành, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận (nay là phường Tiến Thành, tỉnh Lâm Đồng).

3.9. Bà Phan Thị B, sinh năm 1975 – Vắng mặt;

Địa chỉ: thôn Tiến An, xã Tiến Thành, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận (nay là phường Tiến Thành, tỉnh Lâm Đồng).

3.10. Ông Phan Thanh B¹, sinh năm 1988 – Vắng mặt;

Địa chỉ: thôn Tiến Hòa, xã Tiến Thành, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận (nay là phường Tiến Thành, tỉnh Lâm Đồng).

Người đại diện hợp pháp của các ông bà: Phan Thị N¹, Phan Văn R, Phan Thị C, Phan Thị G, Phan Thị E, Phan Thị B (Văn bản ủy quyền do Văn

phòng công chứng Đỗ Song Hải, tỉnh Bình Thuận công chứng ngày 22/10/2024): Ông Phan Thanh B¹, sinh năm 1988 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Thôn Tiến Hòa, xã Tiến Thành, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận (nay là phường Tiến Thành, tỉnh Lâm Đồng);

3.11. Ông Phạm Huy T², sinh năm 1953 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Số 159 Nguyễn Văn Thủ, phường Đakao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh);

4. *Người kháng cáo:* Bà Phạm Thị Thanh T¹ là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Nuôi;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong Đơn khởi kiện ngày 20/3/2024 và trong quá trình giải quyết vụ án, người khởi kiện và người đại diện hợp pháp của người khởi kiện trình bày:

Nguồn gốc Thừa đất số 12, Tờ bản đồ số 15, diện tích 14.720 m² tại thôn Tiến Hòa, xã Tiến Thành, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận được Ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận cấp cho hộ ông Phan Văn X Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 716574, theo Quyết định số 168/QĐ-UBND ngày 15/01/2004, thời hạn sử dụng đến năm 2013. Ngày 05/08/2020, ông nộp hồ sơ đăng ký biến động quyền sử dụng đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Phan Thiết, thì nhận được Công văn số 6699/CNVPĐKĐDP ngày 28/07/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Phan Thiết cho rằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông đã được cấp trùng với Giấy chứng nhận số AG 220380 do Ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết cấp cho bà Nguyễn Thị N ngày 18/10/2006, đã đăng ký biến động sang tên cho ông Phạm Huy T² vào ngày 10/06/2009 nên Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Phan Thiết không đồng ý chỉnh lý hồ sơ cho ông.

Nguồn gốc đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho gia đình ông là có nguồn gốc rõ ràng, gia đình ông khai hoang và sử dụng ổn định từ trước đến nay nên việc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Phan Thiết không đồng ý chỉnh lý hồ sơ cho ông là không đúng quy định pháp luật đất đai. Vì thế, ông Phan Văn X khởi kiện yêu cầu:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 220380 do UBND TP. Phan Thiết cấp cho bà Nguyễn Thị N vào ngày 18/10/2006 đối với thửa đất số 12, tờ bản đồ số 15, diện tích 14.720 m² đất tại thôn Tiến Hòa, xã Tiến Thành, thành phố Phan Thiết đã cấp cho bà Nguyễn Thị N;

- Hủy nội dung chỉnh lý cập nhật biến động sang tên cho ông Phạm Huy T² tại trang 4 của Giấy chứng nhận số AG 220380 cấp cho bà Nguyễn Thị N vào

ngày 18/10/2006, do chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Phan Thiết cập nhật vào ngày 10/6/2009.

Tại phiên tòa sơ thẩm ông Phan Văn X bổ sung yêu cầu hủy Quyết định số 10123/QĐ-UBND, ngày 18/10/2006 của UBND thành phố Phan Thiết về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 12, tờ bản đồ số 15 với diện tích 14.720 m² cho bà Nguyễn Thị N.

Người bị kiện Ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết trình bày:

Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết ban hành Công văn số 994/UBND-QLĐ, ngày 09/3/2022 chỉ đạo Thanh tra thành phố Phan Thiết chủ trì, phối hợp với các ngành chức năng và địa phương có liên quan kiểm tra, kết luận theo thẩm quyền về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân (Viết tắt là GCNQSDĐ) có liên quan đến Dự án làm mới đường trục ven biển ĐT.719B (đoạn Phan Thiết - Kê Gà) và Dự án đường Hàm Kiệm - Tiến Thành tại xã Tiến Thành, thành phố Phan Thiết (trong đó có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 220380 do Ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết cấp cho bà Nguyễn Thị N ngày 18/10/2006).

Ngày 09/6/2022, Chánh Thanh tra thành phố Phan Thiết đã ban hành Kết luận số 309/KL-TTPT về việc cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Phan Văn X, ông Lê Văn N², bà Nguyễn Thị N tại xã Tiến Thành, thành phố Phan Thiết.

Ngày 11/4/2023, Chánh Thanh tra thành phố Phan Thiết có Thông báo số 237/TB-TTPT thông báo cho hộ ông Phan Văn X, ông Lê Văn N², bà Trần Thị C¹ và ông Phạm Huy T² về kết luận kiểm tra việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Phan Văn X, ông Lê Văn N², bà Nguyễn Thị N tại xã Tiến Thành, thành phố Phan Thiết.

Từ nội dung trên cho thấy, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 220380 do Ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết cấp cho bà Nguyễn Thị N ngày 18/10/2006 đã được kiểm tra và kết luận tại Kết luận số 309/KL-TTPT ngày 09/6/2022 của Thanh tra thành phố Phan Thiết. Do đó, Ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh căn cứ nội dung kiểm tra trên, xem xét, giải quyết vụ án theo đúng quy định.

Riêng nội dung chỉnh lý biên động thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 220380, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh lấy ý kiến của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Phan Thiết.

Người bị kiện Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận trình bày:

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Phan Thiết đã có Công văn số 7613/CNVPĐKĐDPT-TLTT ngày 16/8/2024 cung cấp ý kiến và toàn bộ hồ sơ, tài liệu cho Tòa án, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận thống nhất với

nội dung Công văn này và không có hồ sơ, tài liệu nào khác ngoài hồ sơ, tài liệu mà Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Phan Thiết đã cung cấp.

Tại Văn bản số 7613/CNVPĐKĐDPT-TTLT ngày 16/8/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Phan Thiết trình bày:

1. Quá trình tham mưu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phan Văn X:

Ngày 14/10/2003, ông Phan Văn X cùng vợ là bà Nguyễn Thị T³ (thường trú tại thôn Tiến Hòa, xã Tiến Thành) có Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất đề nghị cấp Giấy chứng nhận đối với 03 thửa đất, gồm: Thửa đất số 12, diện tích 14.720 m² đất màu; Thửa đất số 28, diện tích 28.680 m² đất màu và Thửa đất số 42, diện tích 10.450 m² đất màu, đều thuộc Tờ bản đồ số 15; Nguồn gốc sử dụng đất: Khai hoang 1978.

Ngày 30/10/2003, Ủy ban nhân dân xã Tiến Thành tổ chức họp Hội đồng đăng ký đất đai lập Biên bản xét duyệt đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất của 34 hộ dân, trong đó có hộ ông Phan Văn X, tổng diện tích đất 03 thửa đất số 12, 28, 42 thuộc Tờ bản đồ số 15 là 53.850 m². Theo đó, Hội đồng kết luận: Nguồn gốc sử dụng đất: “khai hoang năm 1978”, không có tranh chấp, khiếu nại về đất đai, không có quy hoạch sử dụng đất; Hội đồng biểu quyết tán thành đề nghị cấp Giấy chứng nhận.

Ngày 18/11/2003, Ủy ban nhân dân xã Tiến Thành xác nhận vào Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất của hộ ông Phan Văn X: “hiện trạng sử dụng đất: đất màu; nguồn gốc và thời gian sử dụng đất: khai hoang 1978; tình trạng tranh chấp, khiếu nại: không; quy hoạch sử dụng đất: không”; đồng thời có Tờ trình số 201/TT-UBTT cùng ngày 18/11/2003 đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết và Phòng Tài nguyên và Môi trường xem xét, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 34 hộ dân, kèm danh sách trong đó có hộ ông Phan Văn X gồm 03 thửa: Thửa đất số 12, diện tích 14.720 m², Thửa đất số 28, diện tích 28.680 m² và Thửa đất số 42, diện tích 10.450 m².

Ngày 12/12/2003, Phòng Tài nguyên và Môi trường có Tờ trình số 555/TT- TNMT đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 34 hộ dân, trong đó có hộ ông Phan Văn X.

Ngày 15/01/2004, Ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết ban hành Quyết định số 168/QĐ-UBPT về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 34 hộ gia đình thuộc xã Tiến Thành, thành phố Phan Thiết với tổng số 98 thửa đất, trong danh sách kèm theo có hộ ông Phan Văn X được cấp Giấy chứng nhận số W 716574 gồm 04 thửa đất thuộc tờ bản đồ số 15, gồm: Thửa đất số 12, diện tích 14.720 m², Thửa đất số 28, diện tích 20.000 m², Thửa đất số 28A, diện tích

8.680 m² và Thửa đất số 42, diện tích 10.450 m², loại đất của 4 thửa là đất trồng cây hàng năm khác, thời hạn sử dụng: 2013.

Ngày 12/10/2023, Chi nhánh Văn phòng cập nhật biến động đối với Thửa đất số 12, Tờ bản đồ số 15 có nội dung “Nhà nước thu hồi 6880.6 m², diện tích còn lại là 7839.4 m² có số hiệu thửa là 12”.

2. Quá trình tham mưu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị N:

Ngày 22/5/2006, bà Nguyễn Thị N (địa chỉ thường trú: phường Đức Thắng, thành phố Phan Thiết) nộp hồ sơ đăng ký cấp mới Giấy CNQSDĐ tại Văn phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất (Văn phòng ĐKQSDĐ) thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Phan Thiết (nay là Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai Phan Thiết).

Bà N kê khai đăng ký cấp Giấy chứng nhận tại Đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với Thửa đất số 12, tờ bản đồ số 15, diện tích 14.720 m² tại xã Tiến Thành, kê khai nguồn gốc sử dụng đất do ông Lê Văn S khai hoang năm 1985 chuyển lại 1998.

Hồ sơ được luân chuyển đến Ủy ban nhân dân xã Tiến Thành để xác nhận theo trình tự quy định. Ngày 24/4/2006, Ủy ban nhân dân xã Tiến Thành xác lập Biên bản khảo sát hiện trạng thửa đất xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà N đối với Thửa đất số 12, Tờ bản đồ 15, diện tích 14.720 m² tại thôn Tiến Hòa, xã Tiến Thành; mục đích sử dụng tại thời điểm khảo sát: đất trồng cây lâu năm; nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất: do ông Lê Văn S khai hoang sử dụng từ 1985 đến 1998 sang nhượng lại cho bà Nguyễn Thị N sử dụng ổn định đến nay.

Ngày 16/5/2006, Ủy ban nhân dân xã Tiến Thành xác nhận vào Đơn đăng ký cấp Giấy chứng nhận của bà Nguyễn Thị N, cụ thể: nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất: do ông Lê Văn S khai hoang sử dụng từ 1985, đến 1998 sang nhượng lại, không có tranh chấp, khiếu nại; không có quy hoạch.

Ngày 07/7/2006, Văn phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất Phan Thiết lập Biên bản đo đạc địa chính thửa đất đối với Thửa đất số 12, Tờ bản đồ 15, diện tích 14.720,0 m² tại thôn Tiến Hòa, xã Tiến Thành; mục đích sử dụng đất: cây lâu năm; nguồn gốc sử dụng đất: do ông Lê Văn S khai hoang năm 1985, sử dụng đến năm 1998 chuyển nhượng lại.

Ngày 24/7/2006, Văn phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất Phan Thiết xác nhận tại Đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: đã thẩm tra hồ sơ, diện tích là 14.720,0 m², đất cây lâu năm, Tờ 15 Thửa 12. Nguồn gốc do ông Lê Văn S khai hoang 1985, sử dụng đến 1998 chuyển nhượng lại. Đúng quy định,

đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng phải thực hiện nghĩa vụ tài chính, không nằm trong quy hoạch 3 loại rừng.

Ngày 02/8/2006, Phòng Tài nguyên và Môi trường xác nhận tại Đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: đủ điều kiện cấp Giấy CNQSDĐ theo kết quả thẩm tra của Văn phòng ĐKQSDĐ.

Ngày 24/7/2006, Văn phòng ĐKQSDĐ có Phiếu chuyển thông tin địa chính Số 5949/PC-VPĐKQSDĐ đến Chi cục thuế Phan Thiết.

Ngày 18/10/2006, UBND thành phố Phan Thiết ban hành Quyết định số 10123/QĐ-UBND về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 220380 cho bà Nguyễn Thị N đối với Thửa đất số 12, Tờ bản đồ số 15, diện tích 14.720,0 m² đất trồng cây lâu năm, thời hạn sử dụng đến năm 2043.

Sau khi được cấp Giấy chứng nhận số AG 220380, bà Nguyễn Thị N đã chuyển nhượng cho ông Phạm Huy T² và được Văn phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất xác nhận chỉnh lý biến động ngày 10/6/2009.

3. Quá trình tham mưu giải quyết hồ sơ chỉnh lý biến động sang tên ông Phạm Huy T² ngày 10/6/2009 tại Giấy chứng nhận số AG 220380:

Ngày 21/5/2009, ông Võ Đức H là người đại diện ủy quyền của ông Phạm Huy T² nộp hồ sơ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Phan Thiết theo biên nhận số 708/BN-VPĐKQSDĐ. Ông Phạm Huy T² nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị N đối với thửa đất số 12, tờ bản đồ số 15, diện tích 14.720,0m² đất trồng cây lâu năm thuộc Giấy chứng nhận số AG 220380 do Ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết cấp ngày 18/10/2006 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số chứng thực: 37, quyền số: 01/2009-TP/CCSCT/HĐGD được Ủy ban nhân dân xã Tiến Thành chứng thực ngày 21/4/2009.

Sau khi thẩm định hồ sơ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất ban hành Phiếu chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính số 4434/PC. VPĐKQSDĐ ngày 27/5/2009 gửi Chi cục thuế Phan Thiết.

Sau khi ông Phạm Huy T² thực hiện xong nghĩa vụ tài chính, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Phan Thiết xác nhận cập nhật chỉnh lý biến động sang tên ông Phạm Huy T² vào trang 4 của Giấy chứng nhận vào ngày 10/6/2009.

Kết luận số 309/KL-TTPT ngày 09/6/2022 của Thanh tra thành phố Phan Thiết đã kết luận:

“1. Việc các cơ quan chức năng tham mưu UBND thành phố cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 716574 ngày 15/01/2004 gồm 04 thửa đất

cùng tờ bản đồ số 15, gồm: thửa số 12/diện tích 14.720 m², thửa số 28/diện tích 20.000 m², thửa số 28A/diện tích 8.680 m², thửa số 42/diện tích 10.450 m² đất trồng cây hàng năm khác, thời hạn sử dụng đến năm 2013 là đúng quy định của pháp luật.

2. Việc cấp 02 Giấy CNQSDĐ số AG 220379 ngày 18/10/2006 đối với thửa đất số 10, tờ bản đồ số 15, diện tích 7.250 m² đất trồng cây lâu năm (tại Quyết định số 10124/QĐ-UBND ngày 18/10/2006) và Giấy CNQSDĐ số AG 220380 đối với thửa đất số 12, tờ bản đồ số 15, diện tích 14.720 m² đất trồng cây lâu năm cho bà Nguyễn Thị N là không đúng đối tượng sử dụng đất và không đúng quy định của pháp luật, cần phải thu hồi, hủy bỏ. Tuy nhiên, hiện nay 02 giấy CNQSDĐ nêu trên, bà Nguyễn Thị N đã thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác (cho ông Phạm Huy T², cư ngụ tại địa chỉ số 159, Nguyễn Văn Thủ, phường Đakao, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh) và đã được giải quyết theo quy định của pháp luật (Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất xác nhận chỉnh lý biến động cùng ngày 10/6/2009); do đó, không thể thu hồi 02 Giấy CNQSDĐ này theo quy định tại điểm 5, Khoản 26 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ. Việc xử lý các Giấy chứng nhận này thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân.”

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N do bà Phạm Thị Thanh T¹ đại diện trình bày:

Vào ngày 25/3/2003 bà Nguyễn Thị N đã mua lại bằng giấy tay diện tích đất khoảng 1,4 mẫu thuộc xã Tiến Thành của ông Nguyễn Văn Đ địa chỉ ở khu phố 7, phường Đức Long, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận diện tích đất 1,4 mẫu này thuộc thửa số 12 diện tích 14.720 m² với giá 15.000.000 đồng/mẫu, bà N có chồng đủ tiền và ông Đ có viết giấy nhận tiền của bà đủ 21.000.000 đồng và cũng đã giao đất cho bà. Khi mua đất bà N cũng được ông Đ dẫn đi xem đất vì là đất khai hoang, nên bà N chỉ biết vị trí mua ở nơi đó, khi đến hiện trạng thì bà N nhận thấy trên đất không có ai quản lý sử dụng, trên đất có cây dại mọc, bà không biết ông Phan Văn X là ai. Sau khi nhận đất bà N có đầu tư trồng cây keo lá tràm nhưng không có nước, khô hạn cây không sống được nên bà cũng không tiếp tục canh tác đồng thời bà có làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với cơ quan chính quyền. Đến năm 2006 thì bà N được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/10/2006 số AG 220380.

Vì là người thành phố nên bà N không có nhu cầu sử dụng đất nên đến năm 2009 được sự môi giới của ông Võ Hùng L, địa chỉ ở khu tái định cư thôn Tiến Hòa, xã Tiến Thành, thành phố Phan Thiết, điện thoại số 0908.059 489 đã giới thiệu để bà N chuyển nhượng lại cho ông Phạm Huy T² với giá là 50.000.000 đồng/mẫu, sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng ông T² đã cập nhật

biến động vào ngày 10/6/2009 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Phan Thiết tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 220380 do Ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết cấp cho bà Nguyễn Thị N ngày 18/10/2006.

Như vậy quá trình mua đất và được cấp sổ lần đầu bà N đã làm thủ tục và đã được Ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không có ai tranh chấp sau đó không có nhu cầu sử dụng đất cũng như bị khó khăn về kinh tế bà N cần tiền nên bà đã chuyển nhượng cho ông T² và việc chuyển nhượng này cũng thực hiện theo đúng quy trình và đúng pháp luật. Vì vậy, bà N không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn X.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 101/2025/HC-ST ngày 29/5/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận đã quyết định:

Căn cứ khoản 2 Điều 3, khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32, Điều 157, khoản 3 Điều 191, khoản 1 Điều 193 Luật tổ tụng hành chính; khoản 4 Điều 50 Luật Đất đai 2003; Điều 135 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ; khoản 2 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 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 toàn bộ yêu cầu của ông Phan Văn X, tuyên xử:

1. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 220380 do UBND TP. Phan Thiết cấp cho bà Nguyễn Thị N vào ngày 18/10/2006 đối với thửa đất số 12, tờ bản đồ số 15, diện tích 14.720 m² đất tại thôn Tiến Hòa, xã Tiến Thành, thành phố Phan Thiết đã cấp cho bà Nguyễn Thị N;

2. Hủy Quyết định số 10123/QĐ-UBND, ngày 18/10/2006 của UBND thành phố Phan Thiết về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 12, tờ bản đồ số 15 với diện tích 14.720 m² cho bà Nguyễn Thị N.

3. Hủy nội dung chỉnh lý cập nhật biến động sang tên cho ông Phạm Huy T² tại trang 4 của Giấy chứng nhận số AG 220380 cấp cho bà Nguyễn Thị N vào ngày 18/10/2006, do chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Phan Thiết cập nhật vào ngày 10/6/2009.

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

Ngày 02/6/2025, bà Phạm Thị Thanh T¹ là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị N có đơn kháng cáo yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn X.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

Bà Phạm Thị Thanh T¹ giữ nguyên kháng cáo yêu cầu bác đơn khởi kiện của ông Phan Văn X vì đất này bà Nguyễn Thị N nhận chuyển nhượng của ông Đ, có nguồn gốc do ông S khai hoang và bà N đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, bà N đã trồng cây keo lá tràm; Quá trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trải qua quy trình thẩm định chặt chẽ của Ủy ban nhân dân xã Tiến Thành và Ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết, có khảo sát, đo đạc thực địa vào ngày 24/4/2006 nhưng không có bất cứ tranh cãi nào, lúc đó ông X cũng không có sử dụng đất này. Ông X chỉ chiếm sử dụng đất sau khi bà N chuyển nhượng đất cho ông T² chứ trước đó ông X không có sử dụng đất. Trên đất có cây keo lá tràm của bà N trồng nên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà N đất trồng cây lâu năm là đúng thực tế, còn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông X đất trồng cây hàng năm là không đúng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích của người bị kiện Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Tiến Thành không đồng ý yêu cầu kháng cáo của bà N. Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Phan Thiết không có khảo sát, đo đạc thực tế khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N và việc quản lý đất đai của Ủy ban nhân dân xã Tiến Thành trước đây có nhiều sai sót, đã cấp chồng lấn, lộn thừa của rất nhiều trường hợp chứ không riêng trường hợp này. Ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N chồng lên thửa đất của ông X đã và đang sử dụng đất, ông X cũng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ trước. Đề nghị bác kháng cáo của bà N, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm Viện kiểm sát nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến Hội đồng xét xử và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Luật tố tụng hành chính; Đơn kháng cáo hợp lệ về hình thức. Về nội dung đề nghị bác kháng cáo, giữ nguyên Bản án 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] Văn bản ủy quyền của bà Nguyễn Thị N có nội dung cho bà Phạm Thị Thanh T¹ được quyền kháng cáo, nên theo quy định tại khoản 6 Điều 205 Luật tố tụng hành chính năm 2015 thì bà Phạm Thị Thanh T¹ được quyền kháng cáo Bản án sơ thẩm; Đơn kháng cáo của bà Phạm Thị Thanh T¹ đảm bảo hình thức, thời hạn, đủ điều kiện để xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Phiên tòa được triệu tập hợp lệ, những người vắng mặt đều là người không có kháng cáo và việc vắng mặt của họ không vì sự kiện bất khả kháng

hoặc trở ngại khách quan nên theo quy định tại Điều 225 Luật tố tụng hành chính, việc xét xử phúc thẩm vẫn được tiến hành.

[2] Sau khi nhận Thông báo số 237/TB-TTPT ngày 11/4/2023 của Thanh tra thành phố Phan Thiết thì vào ngày 20/3/2024 ông Phan Văn X khởi kiện là chưa quá 01 năm, kể từ ngày biết được các quyết định hành chính bị kiện. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đối tượng khởi kiện, thời hiệu khởi kiện, thẩm quyền giải quyết là đúng quy định tại các điều: 30, 32, 116, 193 Luật tố tụng hành chính năm 2015;

[3] Thửa đất số 12, diện tích 14.720 m², Tờ bản đồ số 15 tại thôn Tiến Hòa, xã Tiến Thành, thành phố Phan Thiết do gia đình ông Phan Văn X khai phá, quản lý, sử dụng từ năm 1978 cho đến nay vẫn đang trực tiếp sử dụng, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 15/01/2004.

Bà Nguyễn Thị N được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 220380 ngày 18/10/2006 đối với Thửa đất số 12, diện tích 14.720 m², Tờ bản đồ số 15 tại thôn Tiến Hòa, xã Tiến Thành, thành phố Phan Thiết trên cơ sở nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn S năm 1998, được Ủy ban nhân dân xã Tiến Thành xác nhận ngày 24/4/2006 nhưng bà Nguyễn Thị N không trực tiếp sử dụng đất.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Phan Thiết xác nhận việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị N theo bản đồ, không đo đạc thực địa nên không phát hiện Thửa đất số 12 nêu trên đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phan Văn X.

Kết luận số 309/KL-TTPT ngày 09/6/2022 và Thông báo số 237/TB-TTPT ngày 11/4/2023 của Thanh tra thành phố Phan Thiết xác định: “*Việc cấp Giấy CNQSDĐ số AG 220380 đối với thửa đất số 12, tờ bản đồ số 15, diện tích 14.720 m² đất trồng cây lâu năm cho bà Nguyễn Thị N là không đúng đối tượng sử dụng đất và không đúng quy định của pháp luật, cần phải thu hồi, hủy bỏ*”.

Như vậy, Thửa đất số 12 nêu trên do gia đình ông Phan Văn X khai hoang, trực tiếp sử dụng từ năm 1978 cho đến nay và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2004, còn bà Nguyễn Thị N không sử dụng đất nhưng lại được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng Thửa đất số 12 nêu trên vào năm 2006 là sau khi ông Phan Văn X đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông Phan Văn X là người đang trực tiếp sử dụng đất; Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quản lý đất đai và Thanh tra thành phố Phan Thiết đều xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị N là không đúng đối tượng. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 220380 ngày 18/10/2006 đã cấp cho bà Nguyễn Thị N là có căn cứ.

[4] Do việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 220380 ngày 18/10/2006 cho bà Nguyễn Thị N là không đúng pháp luật, nên Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên hủy Quyết định số 10123/QĐ-UBND, ngày 18/10/2006 của Ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết và hủy nội dung chính lý cập nhật biến động sang tên cho ông Phạm Huy T¹ tại trang 4 của Giấy chứng nhận số AG 220380 cấp cho bà Nguyễn Thị N vào ngày 18/10/2006, do chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Phan Thiết cập nhật vào ngày 10/6/2009, đồng thời đã nhận định các đương sự có quyền khởi kiện vụ án dân sự để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của mình là có cơ sở.

[5] Từ các phân tích trên, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị N, giữ nguyên Bản án sơ thẩm theo đề nghị của đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm Viện kiểm sát nhân dân tối cao là phù hợp;

[6] Do không được chấp nhận kháng cáo nên người kháng cáo phải chịu án phí hành chính phúc thẩm;

[7] Quyết định của Bản án sơ thẩm về án phí hành chính sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị;

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật Tổ tụng hành chính; Điều 12 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;

2. Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị N (do bà Phạm Thị Thanh T¹ đại diện); Giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 101/2025/HC-ST ngày 29/5/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận (Nay là Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng);

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Phan Văn X, tuyên xử:

2.1. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 220380 ngày 18/10/2006 do Ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết cấp cho bà Nguyễn Thị N đối với Thửa đất số 12, Tờ bản đồ số 15, diện tích 14.720 m² tại thôn Tiến Hòa, xã Tiến Thành, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận (Nay là phường Tiến Thành, tỉnh Lâm Đồng);

2.2. Hủy Quyết định số 10123/QĐ-UBND ngày 18/10/2006 của Ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị N đối với Thửa đất số 12, Tờ bản đồ số 15, diện tích 14.720

m² tại thôn Tiến Hòa, xã Tiến Thành, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận (Nay là phường Tiến Thành, tỉnh Lâm Đồng);

2.3. Hủy nội dung chỉnh lý cập nhật biến động sang tên cho ông Phạm Huy T² do chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Phan Thiết cập nhật ngày 10/6/2009 tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 220380 ngày 18/10/2006 do bà Nguyễn Thị N đứng tên.

3. Bà Nguyễn Thị N phải nộp án phí hành chính phúc thẩm là 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) và được khấu trừ tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) theo Biên lai thu tiền số 0001416 ngày 29/7/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng;

4. Quyết định của Bản án sơ thẩm về án phí hành chính sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị;

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện Công tố và KSXXPT tại TP.HCM;
- Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- THADS tỉnh Lâm Đồng;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP, TPQ.

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

Phạm Văn Công

