

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: 579/2024/HC-PT

Ngày 23 tháng 12 năm 2024.

V/v: “Khởi kiện yêu cầu hủy các Quyết định hành chính về 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 án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Hà Văn H, Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 12 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 217/2025/TLPT-HC ngày 07 tháng 10 năm 2025, về việc “Khởi kiện yêu cầu hủy các Quyết định hành chính về quản lý đất đai”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 15/2025/HC-ST ngày 14 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 775/2025/QĐPT-HC ngày 26 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Ông Ngô Đình C, sinh năm 1947;

Bà Phạm Thị T, sinh năm 1955

Cùng địa chỉ: 7 khu phố B, phường T, TP. (nay là phường H), tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T: Anh Ngô Phạm Vĩnh L, sinh năm 1989. Địa chỉ: 7 khu phố B, phường T, thành phố B (nay là phường H), tỉnh Đồng Nai.

- **Người bị kiện:** Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đồng Nai;

Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố B;

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường H, tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ: Số C Quốc lộ A, khu phố A, phường H, tỉnh Đồng Nai.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Trần Thị O, sinh năm 1962.

Ông Ngô Đình K, sinh năm 1985.

Bà Ngô Phương U, sinh năm 2002.

Cùng địa chỉ: Số G, tổ D, khu phố B, phường T, thành phố B (nay là phường H), tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà O, ông K, bà U: Bà Ngô Thị Ngọc A, sinh năm 1987.

Địa chỉ: B, N, phường X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Ông Ngô Đình C và bà Phạm Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người khởi kiện - ông Ngô Đình C và bà Phạm Thị T trình bày:

Ông Ngô Đình C và bà Phạm Thị T là chủ sử dụng thửa đất số 117, tờ bản đồ số 32, phường T, thành phố B diện tích 334,4m² đã được UBND tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4701230158 ngày 30/01/2002. Nhà, đất có nguồn gốc do ông Ngô N và bà Trần Thị C1 khai phá năm 1954, đến năm 1965 xây dựng nhà ở. Năm 1985 ba mẹ ông bà chia cho 03 con là Ngô Xuân C2, Ngô Đình C, Ngô Đình B và ba anh em đã thực hiện việc hoán đổi và mua bán với nhau, lúc này ba mẹ ông bà vẫn đứng tên chủ quyền. Đến năm 1997 ủy quyền lại nhà, đất trên cho con là ông Ngô Đình B qua Bản cam kết hội đồng gia tộc số 133/97-CKGT được UBND phường T ký xác nhận ngày 10/11/1997.

Đến năm 2001, Hội đồng gia tộc xin hủy bỏ Bản cam kết gia tộc số 133/97-CKGT được UBND phường T ký xác nhận ngày 10/11/1997 và nhất trí ủy quyền lại nhà, đất trên cho con là ông (Ngô Đình C) qua Bản cam kết gia tộc số 497/HĐGT được UBND phường T ký xác nhận ngày 04/5/2001.

Ngày 06/5/2019 ông bà nhận được Quyết định số 830/QĐ-UBND ngày 26/4/2019 của UBND thành phố B về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4701230158 do UBND tỉnh Đ cấp ngày 30/01/2002 cho ông bà.

Ngày 30/5/2019 ông bà làm đơn khiếu nại gửi UBND thành phố B nhưng không thấy được giải quyết nên ngày 08/10/2019 ông bà làm đơn khiếu nại lần 2 gửi UBND thành phố B, Ngày 20/12/2019 được UBND thành phố B mời tới tham dự đối thoại với đại diện UBND và các đại diện cơ quan tổ chức liên quan.

Ngày 23/12/2019 ông bà nhận được Quyết định số 5105/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 của Chủ tịch UBND thành phố B về việc giải quyết khiếu nại của ông Ngô Đình C và bà Phạm Thị T (lần đầu) nội dung không công nhận đơn khiếu nại lần đầu và lần 2 của ông bà và giữ nguyên Quyết định số 830/QĐ-UBND.

Ông bà không đồng ý với nội dung Quyết định số 830/QĐ-UBND ngày 26/4/2019 của UBND thành phố B và Quyết định số 5105/QĐ-UBND của Chủ tịch UBND thành phố B với lý do thửa đất số 117, tờ bản đồ số 32, phường T, thành phố B trước đây bà Trần Thị C1 khởi kiện vợ chồng ông, bà đã được giải quyết bằng Bản án số 82/2009/DS-PT ngày 10/4/2009 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm (Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa xét xử sơ thẩm) đã bác đơn khởi kiện của bà C1, cả hai bản án đều công nhận việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà cho vợ, chồng ông là đúng. Mặt khác ngày 19/12/2011, ông Ngô Đình B, bà Trần Thị O nộp đơn khởi kiện hành chính về việc xem xét lại hành vi hành chính sai của UBND tỉnh Đ trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà cho ông Ngô Đình C, bà Phạm Thị T nhưng đơn khởi kiện đã bị trả lại vì vụ việc trên đã được Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa xét xử sơ thẩm và Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm. Như vậy, căn cứ vào Khoản 3 Điều 106 Luật đất đai thì việc thu hồi được quyết định sau khi có văn bản có hiệu lực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai (Bản án phúc thẩm số 82/2009/DS-PT ngày 10/4/2009 và Thông báo trả đơn khởi kiện của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai số 06/2012/TB-TA ngày 24/02/2012).

Vì các lý do trên ông, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hủy các quyết định sau:

- Quyết định số 830/QĐ-UBND ngày 26/4/2019 của UBND thành phố B về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4701230158 do UBND tỉnh Đ cấp ngày 30/01/2002 cho ông Ngô Đình C và bà Phạm Thị T.

- Quyết định số 5105/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 của Chủ tịch UBND thành phố B về việc giải quyết khiếu nại của ông Ngô Đình C và bà Phạm Thị T (lần đầu).

Người bị kiện - UBND thành phố B do ông Nguyễn Duy T1 đại diện theo ủy quyền trình bày:

1. Đối với nội dung yêu cầu hủy Quyết định số 830/QĐ-UBND ngày 26/4/2019 của UBND thành phố B về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4701230158 do UBND tỉnh Đ cấp ngày 30/01/2020 cho ông Ngô Đình C và bà Phạm Thị T. Vấn đề này như sau:

a) Tình hình cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho ông C và bà T:

- Theo Hồ sơ do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh B1 cung cấp, thể hiện: Năm 2001, ông Ngô Đình C và bà Phạm Thị Thanh kê K1 đăng ký cấp giấy chứng nhận đối với thửa đất số 117 tờ bản đồ số 32 diện tích 334,4m² phường T, đã được UBND phường T xác nhận tại Biên bản họp xét cấp giấy chứng nhận số 216A/BBXD ngày 05/11/2001 với nguồn gốc “Đất do ông Ngô N1 và bà Trần Thị C1 khai phá năm 1960. Năm 1955, xây dựng nhà ở. Cho đến năm 2000 ủy quyền cho con là ông Ngô Đình C (có cam kết gia tộc) ổn định, không tranh chấp. Đủ điều kiện cấp giấy.”.

- Theo xác nhận của do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh B1 năm 2011 thì Bản cam kết hội đồng gia tộc lập ngày 04/01/2000 được UBND phường T chứng thực cùng ngày (bản gốc) được lưu giữ trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận tại thửa đất trên. Nội dung Bản cam kết này là bà C1 và các con (ông Ngô Đình C, ông Ngô Đình B, ông Ngô Xuân C2) thống nhất để cho ông Ngô Đình C được toàn quyền sử dụng nhà, đất tại thửa đất số 117 tờ bản đồ số 32 phường T (Giấy xác nhận số 699/ĐC ngày 30/11/2001 của Ban Địa chính thành phố B).

- Ranh giới thửa đất được xác định theo Hồ sơ kỹ thuật thửa đất được Trung tâm kỹ thuật địa chính nhà đất tỉnh Đồng Nai thực hiện ngày 17/11/2001.

- Năm 2002, ông C và bà T được UBND tỉnh Đ ký cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4701230158 ngày 30/01/2002 tại thửa đất số 117 tờ bản đồ số 32 diện tích 334,4m² phường T.

b) Tình hình thu hồi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của gia đình ông C và bà T:

- Bà Ngô Thị Ngọc A (con gái ông Ngô Đình B) có Đơn đề ngày 10/5/2018 và ngày 13/8/2018 đề nghị thu hồi Giấy chứng nhận số 4701230158 do UBND tỉnh Đ ký cấp ngày 30/01/2002 cho ông Ngô Đình C và bà Phạm Thị T tại thửa đất số 117, tờ bản đồ số 32, phường T. Với lý do: Giấy chứng nhận này được UBND tỉnh xét cấp là căn cứ vào Biên bản cam kết hội đồng gia tộc năm 2000. Tuy nhiên, Biên bản họp đồng gia tộc này được thực hiện không đúng theo quy định pháp luật (giả mạo chữ ký người thừa kế), UBND phường T đã hủy bỏ phần chứng thực theo Quyết định số 82/QĐ-UBND ngày 23/4/2018. Đề nghị

xem xét cấp giấy chứng nhận đối với diện tích đất 179,4m² thuộc một phần diện tích đất tại thửa đất này. Đồng thời, cho rằng hiện tại gia đình bà Ngọc A đang sinh sống tại đây từ năm 1955 đến nay (địa chỉ căn nhà số G, khu phố B, phường T, tọa lạc tại thửa đất số 117).

- Sau khi nhận được đơn kiến nghị của hộ bà Ngọc A, UBND thành phố B đã có Văn bản giao Phòng T2 kiểm tra, đề xuất xử lý. Kết quả cụ thể:

Ngày 09/11/2011, Phòng K2 Công an tỉnh Đ đã có Kết quả giám định số 8881/GĐ về việc kết luận giám định chữ ký của ông Ngô Đình B tại Bản cam kết Hội đồng gia tộc ngày 04/01/2000 so với chữ ký của ông B tại các tài liệu đã thu thập giám định chữ ký là: Không phải chữ ký do cùng một người ký ra.

Ngày 19/6/2012, Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an thành phố B có Thông báo số 3367/TB-CSĐT-KT kết luận việc UBND phường T ký xác nhận, chứng thực chữ ký tại Bản cam kết Hội đồng gia tộc ngày 04/01/2000 khi không có các thành viên trong bản cam kết gia tộc năm 2000 là sai quy định của Nhà nước và chữ ký tại Bản cam kết này cũng không phải của ông B.

Căn cứ Kết luận Giám định số 8881/GĐ ngày 09/11/2011 của Phòng K2 công an tỉnh Đ, Thông báo Kết quả giải quyết đơn tố cáo số 3367/TB-CSĐT-KT ngày 19/6/2012 của Cơ quan Cảnh sát Điều tra công an thành phố B; UBND phường T có Quyết định số 82/QĐ-UBND ngày 23/4/2018 hủy phần chứng thực chữ ký của UBND phường T trên Bản cam kết Hội đồng gia tộc ngày 04/01/2000. Như vậy, Bản cam kết Hội đồng gia tộc ngày 04/01/2000 liên quan đến việc phân chia tài sản thừa kế đối với nhà, đất tại thửa đất số 117 tờ bản đồ số 32 diện tích 334,4m² phường T được thực hiện không đúng theo quy định pháp luật. Và UBND phường T đã hủy phần chứng thực của UBND phường trên Bản cam kết này.

Qua đó, việc UBND phường T căn cứ theo Bản cam kết Hội đồng gia tộc ngày 04/01/2000 để xác định đối tượng sử dụng đất hợp lệ tại Hồ sơ kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận tại thửa đất số 117 tờ bản đồ số 32 diện tích 334,4m² phường T cho ông Ngô Đình C và bà Phạm Thị T là trái quy định pháp luật. Đồng thời dẫn đến việc UBND tỉnh Đ ký cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4701230158 ngày 30/01/2002 cho ông C và bà T đối với thửa đất này là không đúng quy định của pháp luật đất đai.

Căn cứ điểm d Khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai năm 2013 quy định về đình chính, thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp như sau: *“Nhà nước thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trong các trường hợp sau đây: Giấy chứng nhận đã cấp không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích đất, không đủ điều kiện được cấp, không đúng mục đích sử dụng đất hoặc thời hạn sử dụng đất hoặc nguồn gốc sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai, trừ trường hợp người được cấp Giấy chứng nhận đó đã thực hiện*

chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai.”

Căn cứ quy định tại Điều b Khoản 56 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai năm 2013 có quy định: “...*Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất phát hiện Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật về đất đai thì kiểm tra lại, thông báo cho người sử dụng đất biết rõ lý do và quyết định thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định”.*

Từ các nội dung nêu trên, Phòng T2 đã đề xuất UBND thành phố B ban hành Thông báo số 16/TB-UBND ngày 15/01/2019 về việc thông báo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở số 4701230158 do UBND tỉnh Đ ký cấp ngày 30/01/2002 cho ông Ngô Đình C và bà Phạm Thị T tại thửa đất số 117, tờ bản đồ số 32, phường T là không đúng quy định pháp luật. Lý do: Việc chứng thực chữ ký tại Bản cam kết Hội đồng gia tộc ngày 04/01/2000 khi không có các thành viên trong bản cam kết gia tộc năm 2000 là sai quy định của Nhà nước và có sự giả mạo chữ ký (*theo Kết luận Giám định số 8881/GĐ ngày 09/11/2011 của Phòng K2 công an tỉnh Đ, Thông báo Kết quả giải quyết đơn tố cáo số 3367/TB-CSĐT-KT ngày 19/6/2012 của Cơ quan Cảnh sát Điều tra công an thành phố B; UBND phường T có Quyết định số 82/QĐ-UBND ngày 23/4/2018 hủy phần chứng thực chữ ký của UBND phường T trên bản cam kết Hội đồng gia tộc ngày 04/01/2000.*).

Ngày 26/4/2019, UBND thành phố B ban hành Quyết định số 830/QĐ-UBND về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4701230158 do UBND tỉnh Đ ký cấp ngày 30/01/2002 cho ông Ngô Đình C và bà Phạm Thị T tại thửa đất số 117, tờ bản đồ số 32, phường T.

Từ các cơ sở nêu trên, việc UBND thành phố ban hành Quyết định số 830/QĐ-UBND ngày 26/4/2019 về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4701230158 do UBND tỉnh Đ ký cấp ngày 30/01/2002 cho ông Ngô Đình C và bà Phạm Thị T tại thửa đất số 117, tờ bản đồ số 32, phường T là đảm bảo đúng quy định.

Do đó nội dung đề nghị hủy Quyết định 830/QĐ-UBND ngày 26/4/2019 của ông C và bà T là không có cơ sở xem xét.

2. Đối với nội dung hủy Quyết định số 5105/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 của Chủ tịch UBND thành phố B về việc giải quyết đơn khiếu nại của ông Ngô Đình C và bà Phạm Thị T (lần đầu) như sau:

Sau khi nhận được Quyết định số 830/QĐ-UBND ngày 26/4/2019 của UBND thành phố B về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và

quyền sử dụng đất ở số 4701230158 do UBND tỉnh Đ ký cấp ngày 30/01/2002 tại thửa đất số 117 tờ bản đồ số 32 phường T, ông C và bà T có đơn khiếu nại gửi đến UBND thành phố B. Trên cơ sở đó, UBND thành phố đã giao Thanh tra thành phố tiến hành xác minh đơn khiếu nại theo quy định của Luật khiếu nại.

Trên cơ sở xác minh của Thanh tra thành phố đối với đơn khiếu nại của ông C và bà T tại Văn bản số 17/TTr ngày 18/11/2019; đồng thời xem xét Văn bản số 45/TNMT-QLĐĐ ngày 04/01/2019 của Phòng T2, Văn bản số 252/PTP-TH ngày 19/9/2019 của Phòng Tư pháp. Ngày 20/12/2019 UBND thành phố B đã tổ chức đối thoại với ông Ngô Đình C. Tại buổi đối thoại, người giải quyết khiếu nại đã ghi nhận ý kiến của ông C, đồng thời giải thích các vấn đề liên quan đến việc ban hành Quyết định số 830/QĐ-UBND ngày 26/4/2019 của UBND thành phố B về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4701230158 do UBND tỉnh Đ ký cấp ngày 30/01/2002 tại thửa đất số 117, tờ bản đồ số 32 phường T là đảm bảo đúng quy định.

Từ các nội dung nêu trên, căn cứ Luật Khiếu nại số 02/2011/QH13 ngày 11/11/2011, Nghị định số 75/2012/NĐ-CP ngày 03/10/2012 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Khiếu nại, Thông tư số 07/2013/TT-TTCP ngày 31/10/2013 của Thanh tra Chính phủ quy định quy trình giải quyết khiếu nại hành chính, việc Chủ tịch UBND thành phố B ban hành Quyết định số 5105/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 về việc giải quyết khiếu nại của ông Ngô Đình C và Phạm Thị T (lần đầu), theo đó kết luận: Việc UBND phường T căn cứ theo Bản cam kết hội đồng gia tộc được lập ngày 04/01/2000 để xác định đối tượng sử dụng đất hợp lệ tại Hồ sơ kê khai đăng ký cấp Giấy chứng nhận tại thửa đất số 117 tờ bản đồ số 32 diện tích 334,4m² phường T cho ông Ngô Đình C và bà Phạm Thị T là trái quy định pháp luật. Từ đó dẫn đến việc UBND tỉnh Đ ký cấp Giấy chứng nhận số 4701230158 ngày 30/01/2002 cho ông C và bà T đối với thửa đất này là không đúng quy định của pháp luật đất đai. Căn cứ điểm d Khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai năm 2013; Căn cứ Điểm b, Khoản 56, Điều 2 của Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ. Nay ông Ngô Đình C và bà Phạm Thị Thanh khiếu N2 Quyết định số 830/QĐ-UBND về việc thu hồi Giấy chứng nhận số 4701230158 do UBND tỉnh Đ ký cấp ngày 30/01/2002 cho ông Ngô Đình C và bà Phạm Thị T tại thửa đất số 117, tờ bản đồ số 32, phường T là không có căn cứ.

Việc UBND thành phố B ban hành hành Quyết định số 5105/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 là đảm bảo đúng quy định. Do đó, nội dung ông C đề nghị hủy quyết định này là không có căn cứ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Trần Thị O, ông Ngô Đình K, bà Ngô Phương U do bà Ngô Thị Ngọc A đại diện trình bày:

Các ông, bà là người hiện nay đang sinh sống tại địa chỉ số G, khu phố B, phường T, tọa lạc tại thửa đất số 117, tờ bản đồ số 32 phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông C vì các cơ quan có thẩm quyền đã thu thập chứng cứ đầy đủ, cũng như rà soát tại địa phương mới ra quyết định thu hồi Giấy chứng nhận số 4701230158 do UBND tỉnh Đ ký cấp ngày 30/01/2002 cho ông Ngô Đình C và bà Phạm Thị T tại thửa đất số 117, tờ bản đồ số 32, phường T.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 15/2025/HC-ST ngày 14 tháng 5 năm 2025, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai quyết định:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 30; khoản 4 Điều 32, Điều 115, Điều 116, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, Điều 191, Điều 193, khoản 1 Điều 206, Điều 348 Luật Tổ tụng hành chính.

Căn cứ các Điều 106 Luật đất đai năm 2013; điểm b khoản 56 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai năm 2013; Luật Khiếu nại số 02/2011/QH13 ngày 11/11/2011, Nghị định số 75/2012/NĐ-CP ngày 03/10/2012 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Khiếu nại, Thông tư số 07/2013/TT-TTCP ngày 31/10/2013 của Thanh tra Chính phủ quy định quy trình giải quyết khiếu nại hành chính; Nghị quyết số 326/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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Đình C, bà Phạm Thị T đối với Ủy ban nhân dân thành phố B và Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố B về việc yêu cầu hủy Quyết định số 830/QĐ-UBND ngày 26/4/2019 của UBND thành phố B về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4701230158 do UBND tỉnh Đ cấp ngày 30/01/2002 cho ông Ngô Đình C và bà Phạm Thị T và Quyết định số 5105/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 về việc giải quyết khiếu nại của ông Ngô Đình C và bà Phạm Thị T (lần đầu).

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

Ngày 23/5/2025, ông Ngô Đình C và bà Phạm Thị T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa bản án sơ thẩm, tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C3, bà T.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Ngô Đình C trình bày: Khu nhà, đất thuộc thửa số 117, tờ bản đồ số 32, phường T, thành phố B diện tích 334,4m² có nguồn gốc do ông Ngô N và

bà Trần Thị C1 khai phá. Sau đó ông Ngô Đình B đã sang bán cho ông C nên gia đình anh em mới lập Bản cam kết hội đồng gia tộc ngày 04/5/2001 có nội dung hủy văn Bản cam kết gia tộc năm 1997 và giao cho ông C được định đoạt khu nhà, đất này. Ngoài ra, Bản án số 82/2009/DS-PT ngày 10/04/2009 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã giải quyết tranh chấp liên quan đến khu nhà, đất này rồi, bản án đã có hiệu lực pháp luật. Do đó, khu nhà đất này là tài sản hợp pháp của vợ chồng ông C. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của vợ chồng ông C, sửa bản án sơ thẩm, tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C, bà T.

Bà Ngô Thị Ngọc A trình bày: Hồ sơ ông C xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 117, tờ bản đồ số 32, phường T, thành phố B, diện tích 334,4m² dựa trên cơ sở Bản cam kết hội đồng gia tộc ngày 04/01/2000, nhưng Bản cam kết hội đồng gia tộc này là giả mạo, việc này đã có kết luận của Công an tỉnh Đ. Mặt khác, trên khu đất này có nhà của gia đình bà Ngô Ngọc A sinh sống ổn định từ năm 1955 đến nay. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của vợ chồng ông C, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh:

- Việc chấp hành pháp luật: Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng tuân thủ đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Khu nhà, đất thuộc thửa số 117, tờ bản đồ số 32, phường T, thành phố B diện tích 334,4m² có nguồn gốc do ông Ngô N và bà Trần Thị C1 (là cha, mẹ ông Ngô Đình C) khai phá. Hồ sơ ông Ngô Đình C và bà Phạm Thị Thanh X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối trên cơ sở Bản cam kết hội đồng gia tộc ngày 04/01/2000, nhưng theo kết luận giám định của Phòng K2 Công an tỉnh Đ đã xác định Bản cam kết hội đồng gia tộc này là giả mạo. Do đó, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông C, bà T là không đúng quy định của pháp luật nên Ủy ban nhân dân thành phố B thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp sai là phù hợp. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của ông C, bà T; 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, ý kiến của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[1] Về tố tụng:

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

[1.2] Về thời hiệu khởi kiện: Tòa án cấp sơ thẩm xác định đơn khởi kiện của người khởi kiện còn trong thời hiệu khởi kiện là đúng quy định của pháp luật.

[1.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, một số đương sự vắng mặt nhưng những người này đã có văn bản xin xét xử vắng mặt hoặc đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Căn cứ Điều 225 Luật tố tụng hành chính, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những đương sự này.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Ngô Đình C và bà Phạm Thị T.

[2.1] Ông Ngô Đình C và bà Phạm Thị T được Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4701230158 ngày 30/01/2002. Sau đó Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố B ban hành Quyết định số 830/QĐ-UBND ngày 26/4/2019, thu hồi giấy chứng nhận đã cấp cho ông C3, bà T. Ông C3, bà T khiếu nại quyết định số 830/QĐ-UBND. Ngày 23/12/2019 Chủ tịch UBND thành phố B ban hành Quyết định số 5105/QĐ-UBND với nội dung bác toàn bộ yêu cầu khiếu nại của ông C, bà T.

Sau đó, ông C3, bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hủy Quyết định số 830/QĐ-UBND ngày 26/4/2019 của Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố B về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4701230158 do UBND tỉnh Đ cấp ngày 30/01/2002 cho ông Ngô Đình C và bà Phạm Thị T và Quyết định số 5105/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 của Chủ tịch UBND thành phố B.

[2.2] Về thẩm quyền, trình tự ban hành Quyết định số 830/QĐ-UBND và Quyết định số 5105/QĐ-UBND là đúng quy định của pháp luật.

[2.3] Xét nội dung Quyết định số 830/QĐ-UBND ngày 26/4/2019 của UBND thành phố B.

Năm 2001, ông Ngô Đình C và bà Phạm Thị Thanh kê K1 đăng ký cấp giấy chứng nhận đối với thửa đất số 117, tờ bản đồ số 32, diện tích 334,4m², tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ để xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C3, bà T dựa trên cơ sở là Bản cam kết hội đồng gia tộc lập ngày 04/01/2000, có chứng thực của UBND phường T. Cơ quan quản lý hồ sơ đất đai là Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh B1 xác định bản gốc cam kết hội đồng gia tộc được lập ngày 04/01/2000 còn lưu giữ trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Theo nội dung Bản cam kết này thì bà C1 và các con (ông Ngô Đình C, ông Ngô Đình B, ông Ngô Xuân C2) thống nhất để cho ông Ngô Đình C được toàn quyền sử dụng nhà, đất tại thửa đất số 117 tờ bản đồ số 32 phường T (Giấy xác nhận số 699/ĐC ngày 30/11/2001 của Ban Địa chính thành phố B). Tại Biên bản họp xét cấp giấy chứng nhận số 216A/BBXD ngày 05/11/2001, UBND phường T xác nhận thể hiện nội dung “Đất do ông Ngô NI

và bà Trần Thị C1 khai phá năm 1960. Năm 1955, xây dựng nhà ở. Cho đến năm 2000 ủy quyền cho con là ông Ngô Đình C (có cam kết gia tộc). Ổn định, không tranh chấp. Đủ điều kiện cấp giấy.”.

Ngày 30/01/2002, UBND tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4701230158 cho ông Ngô Đình C và bà Phạm Thị T.

Ngày 10/5/2018 và ngày 13/8/2018, bà Ngô Thị Ngọc A (con gái ông Ngô Đình B) có đơn khiếu nại đề nghị thu hồi Giấy chứng nhận số 4701230158 nêu trên với lý do Bản cam kết hội đồng gia tộc ngày 04/01/2000 có sự giả mạo chữ ký của người thừa kế; đồng thời, cho rằng hiện tại gia đình bà Ngọc A đang sinh sống tại một phần thửa đất này từ năm 1955 đến nay.

Sau khi nhận được đơn của bà Ngô Thị Ngọc A, UBND thành phố B chỉ đạo các cơ quan có thẩm quyền tiến hành xem xét kiểm tra căn cứ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho ông C3, bà T.

Theo Kết luận giám định số 8881/GĐ ngày 09/11/2011 của Phòng K2 Công an tỉnh Đ xác định chữ ký của ông Ngô Đình B tại Bản cam kết Hội đồng gia tộc ngày 04/01/2000 so với chữ ký của ông B tại các tài liệu đã thu thập giám định chữ ký là không phải chữ ký do cùng một người ký ra.

Ngày 19/6/2012, Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an thành phố B ban hành Thông báo Kết quả giải quyết đơn tố cáo số 3367/TB-CSĐT-KT, kết luận việc UBND phường T ký xác nhận, chứng thực chữ ký tại Bản cam kết Hội đồng gia tộc ngày 04/01/2000 khi không có các thành viên trong bản cam kết gia tộc năm 2000 là không đúng quy định của pháp luật.

Căn cứ Kết luận Giám định của Phòng K2 Công an tỉnh Đ và Thông báo Kết quả giải quyết đơn tố cáo của Cơ quan Cảnh sát Điều tra Công an thành phố B, ngày 23/4/2018 UBND phường T ban hành Quyết định số 82/QĐ-UBND hủy phần chứng thực chữ ký của UBND phường T trên Bản cam kết Hội đồng gia tộc ngày 04/01/2000.

Như vậy, việc UBND phường T căn cứ theo Bản cam kết Hội đồng gia tộc ngày 04/01/2000 để xác nhận đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất vào hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và việc UBND tỉnh Đ tiến hành cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4701230158 ngày 30/01/2002 cho ông C và bà T đối với thửa đất 334,4m² nêu trên là không đúng quy định của pháp luật.

Mặt khác, tại tòa án cấp sơ thẩm, ông C thừa nhận Bản cam kết Hội đồng gia tộc ngày 04/01/2000 không thực hiện đúng quy định pháp luật và gia đình ông đã họp lại và thực hiện lại bằng Bản cam kết Hội đồng gia tộc ngày 04/5/2001.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông C cho rằng thửa đất 334,4m² vợ chồng ông C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được giải quyết xong bằng Bản

án số 82/2009/DS-PT ngày 10/04/2009 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, bản án này đã có hiệu lực pháp luật. Tuy nhiên, theo nội dung của bản án này thì chỉ giải quyết đối với diện tích đất 155m² và phần quyết định của bản án chỉ tuyên bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là cụ Trần Thị C1 (mẹ của ông C). Do đó, lời trình bày này của ông C là không có cơ sở chấp nhận.

Tại điểm d Khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai năm 2013 quy định về đình chính, thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp như sau: *“Nhà nước thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trong các trường hợp sau đây: Giấy chứng nhận đã cấp không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích đất, không đủ điều kiện được cấp, không đúng mục đích sử dụng đất hoặc thời hạn sử dụng đất hoặc nguồn gốc sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai, trừ trường hợp người được cấp Giấy chứng nhận đó đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai.”*

Do đó, việc UBND thành phố B ban hành Quyết định số 830/QĐ-UBND ngày 26/4/2019 về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4701230158 do UBND tỉnh Đ cấp ngày 30/01/2002 cho ông Ngô Đình C và bà Phạm Thị T tại thửa đất số 117, tờ bản đồ số 32, phường T là đúng quy định của pháp luật.

[2.4] Xét Quyết định số 5105/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 của Chủ tịch UBND thành phố B về việc giải quyết đơn khiếu nại của ông Ngô Đình C và bà Phạm Thị T.

Sau khi nhận được Quyết định số 830/QĐ-UBND nêu trên, ông C và bà T có đơn khiếu nại Quyết định số 830/QĐ-UBND. Trên cơ sở kết quả xác minh của Thanh tra thành phố B và các cơ quan có thẩm quyền đã xác định việc UBND thành phố B ban hành Quyết định số 830/QĐ-UBND ngày 26/4/2019 là đúng. Theo đó, Chủ tịch UBND thành phố B ban hành hành Quyết định số 5105/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 với nội dung bác đơn khiếu nại của ông C3 là phù hợp.

[2.6] 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 bác yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Đình C, bà Phạm Thị T là có căn cứ. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Ngô Đình C, bà Phạm Thị T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Án phí hành chính phúc thẩm: Ông Ngô Đình C, bà Phạm Thị T là người cao tuổi nên được miễn.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

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

Căn cứ các Điều 106 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai năm 2013; Luật Khiếu nại số 02/2011/QH13 ngày 11/11/2011, Nghị định số 75/2012/NĐ-CP ngày 03/10/2012 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Khiếu nại, Thông tư số 07/2013/TT-TTCP ngày 31/10/2013 của Thanh tra Chính phủ quy định quy trình giải quyết khiếu nại hành chính;

Căn cứ Nghị quyết số 326/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.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Ngô Đình C, bà Phạm Thị T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Đình C, bà Phạm Thị T đối với Ủy ban nhân dân thành phố B và Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố B về việc yêu cầu hủy Quyết định số 830/QĐ-UBND ngày 26/4/2019 của UBND thành phố B về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4701230158 do UBND tỉnh Đ cấp ngày 30/01/2002 cho ông Ngô Đình C và bà Phạm Thị T và Quyết định số 5105/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 về việc giải quyết khiếu nại của ông Ngô Đình C và bà Phạm Thị T (lần đầu).

3. Về án phí hành chính sơ thẩm và phúc thẩm: Ông Ngô Đình C, bà Phạm Thị T 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)
- VCTVKSXXPT 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; (3)
- NCQLNVLQ; (2)
- Lưu VT (5), HS (2) (BA- ĐHV).

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

Vũ Ngọc Huynh

