

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: 351/2025/HC-PT

Ngày 24-9-2025.

V/v “*Khiếu kiện quyết định hành chính
trong lĩnh vực quản lý đất đai
về trường hợp hủy GCNQSD đất*”

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 Trần Ngọc Tuấn.

Các Thẩm phán:

Ông Dương Anh Văn.

Ông Nguyễn Hồ Tâm Tú.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Thị Cẩm Linh – Thẩm tra viên 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: Ông Đặng Quốc H – Kiểm sát viên.

Ngày 24 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 thụ lý số 332/2025/TLPT-HC ngày 08/5/2025 về việc “*Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai về trường hợp hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 73/2024/HC-ST ngày 26-9-2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1286/2025/QĐXXPT-HC ngày 21 tháng 8 năm 2025, Quyết định hoãn số 101/2025/QĐPT-HC ngày 10/09/2025, giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Bà Hà Thị Hồng N, sinh năm 1972; địa chỉ: A, khu A, ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Nai nay là xã H, tỉnh Đồng Nai); vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh V, sinh năm 1949; địa chỉ: 1 Đ, Phường D, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Hợp đồng ủy quyền ngày 07/11/2023; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Hà Thị Hồng N: Luật sư Nguyễn Văn P - Văn phòng L thuộc Đoàn Luật sư thành phố H; địa chỉ: 3 B, phường A, quận B, thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

- *Người bị kiện:* Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ); địa chỉ: E đường Đ, phường B, tỉnh Đồng Nai; vắng mặt.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

1. Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Ủy ban nhân dân xã H, tỉnh Đồng Nai; địa chỉ: Quốc lộ A, khu F, ấp B, xã H, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo pháp luật: Ông Lê Mạnh H1, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã H, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đình T, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã H, tỉnh Đồng Nai (Theo Văn bản ủy quyền ngày 19/9/2025); vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Phan Trọng H2, chức vụ: Trưởng phòng Kinh tế xã H, tỉnh Đồng Nai; vắng mặt.

2. Bà Bùi Thị Hồng Đ, sinh năm 1971; vắng mặt.

3. Ông Nguyễn Văn P1, sinh năm 1967; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Số D, ấp T, xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Nai (nay là xã A, tỉnh Đồng Nai).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Tiến Thiên T1, sinh năm 1983; địa chỉ: A.5.06, khu phố D, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh); địa chỉ liên hệ: Số E, đại lộ B, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) theo hợp đồng ủy quyền ngày 01/12/2023; có mặt.

- *Người kháng cáo:* Bà Bùi Thị Hồng Đ và ông Nguyễn Văn P1, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ghi ngày 16/8/2023, đơn khởi kiện bổ sung ghi ngày 26/9/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án, người khởi kiện bà Hà Thị Hồng N (do ông Nguyễn Thanh V là người đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Năm 1994, cha bà N là cụ Hà Văn P2 có cho bà N thừa đất số 408, tờ bản đồ số 4 (nay là thửa số 78, tờ bản đồ số 28) có tổng diện tích là 5.750 m² (theo bản kê khai năm 1995). Đến năm 1996, bà N được UBND huyện Thống Nhất cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCNQSD) đất DD 794687, số vào sổ CGCN QSDĐ: 01181/QSDĐ/TH 835/QĐ-OBH ngày 28/09/1996 và sử dụng cho đến hôm nay.

Năm 2023, ông Nguyễn Văn P1 và bà Bùi Thị Hồng Đ đến gặp bà N yêu cầu trả lại phần ranh đất đã lấn chiếm của vợ chồng ông P1 khoảng 1.768,7m² (theo GCNQSD đất do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đ đã cấp cho vợ, chồng ông P1 ngày 11/01/2016) thuộc thửa 29, tờ bản đồ số 28 có diện tích là 20.641m². Bà N không đồng ý và làm đơn khiếu nại vợ chồng ông P1 ra UBND xã T, nhưng do bà Đ, ông P1 không đến hòa giải nên UBND xã T lập thông báo số 02/TB-UBND ngày 03/04/2023 về việc hòa giải không thành, đưa cho bà N để khởi kiện tại Tòa án.

Ngày 04/04/2023, bà N khởi kiện bà Đ, ông P1 đến TAND huyện Trảng Bom để tranh chấp về quyền sử dụng đất, nhưng sau khi đo đạc thì phát hiện đất bà N đang sử dụng đã bị Sở T cấp cho bà Đ, ông P1 một phần. Sau khi được Tòa án giải thích, bà N khởi kiện Sở T về vụ án hành chính và yêu cầu Tòa án hủy GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 815999 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 11/01/2016 cho bà Bùi Thị Hồng Đ, sinh năm 1971 và ông Nguyễn Văn P1, sinh năm 1967 đối với thửa số 29, tờ bản đồ số 28 diện tích 20.641m², xã T, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Tại Bản ghi ý kiến ngày 20/11/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ, do ông Nguyễn Ngọc T2, Phó Giám đốc Sở T (đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Thửa đất số 268, 308, 309, tờ bản đồ số 04, xã T diện tích 18.612m² đất điều, lúa, đã được UBND huyện T cấp GCNQSD đất số G 794619 ngày 28/9/1996 đứng tên ông Hà Văn P3.

Tháng 06/2004, ông Hà Văn P3 chuyển nhượng cho bà Bùi Thị Hồng Đ theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã T chứng thực ngày 28/6/2004, và được UBND huyện T cấp GCNQSD đất số X 463874 ngày 22/7/2004 cho bà Bùi Thị Hồng Đ. Ngày 14/12/2011, bà Bùi Thị Hồng Đ kê khai đăng ký cấp GCNQSD đất (dạng đồng loạt), hồ sơ gồm: Đơn đề nghị đăng ký biến động về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 268, 308, 309, tờ bản đồ số 04, xã T, diện tích 18.612m² (theo hệ thống bản đồ địa chính năm 2011 là thửa số 29, tờ bản đồ số 28 diện tích 20.641m²) được UBND xã T ký xác nhận ngày 26/03/2012; GCNQSD đất số X 463874 ngày 22/7/2004; và các giấy tờ liên quan khác, ...

Trên cơ sở hồ sơ kê khai đăng ký của bà Bùi Thị Hồng Đ được UBND xã T xét duyệt với nội dung: “Đất đã được cấp GCNQSD đất, diện tích tăng do gộp thửa, sử dụng ổn định, không tranh chấp, đề nghị cấp đổi theo Giấy chứng nhận đã cấp.” Và theo Biên bản kiểm tra hiện trạng ngày 05/10/2015 của UBND xã T có xác nhận: “Diện tích tăng 2029m² do đo đạc bản đồ địa chính mới, nhưng ranh giới thửa đất hiện không thay đổi so với thời điểm có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện tại không có tranh chấp, đề nghị cấp theo nội dung biến động”. Theo đó, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ ký cấp đổi GCNQSD đất cho bà Bùi Thị Hồng Đ và ông Nguyễn Văn P1. Ngày 11/01/2016, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành CC 815999 cho bà Bùi Thị Hồng Đ và ông Nguyễn Văn P1 tại thửa đất số 29, tờ bản đồ số 28, diện tích 20.641m².

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn P1 và bà Bùi Thị Hồng Đ do ông Phạm Tiến Thiên T1 là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông Nguyễn Văn P1, bà Bùi Thị Hồng Đ là người đứng tên GCNQSD đất số CC 815999 thuộc thửa số 29, tờ bản đồ 28; có diện tích 20.641m², xã T, huyện T, tỉnh Đồng Nai do sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp mới ngày 11/01/2016, có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ ông Hà Văn P3 vào năm 2004. Sau khi mua xong, nhận thấy diện tích trong GCNQSD đất nhỏ hơn diện tích thực tế sử dụng nên ông P1, bà Đ đo đạc lại đất, diện tích đất tăng lên khoảng 2000m² nên năm 2011 làm thủ

tục đăng ký biến động đất đai như trên. Do đó, ông P1, bà Đ không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà Hà Thị Hồng N.

Tại bản án hành chính sơ thẩm số 73/2024/HC-ST ngày 26-9-2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã quyết định (tóm tắt):

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hà Thị Hồng N về việc “*Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai về trường hợp yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 815999 ngày 11/01/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho bà Bùi Thị Hồng Đ và ông Nguyễn Văn P1.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về quyền, nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 02/10/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Hồng Đ kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, đại diện hợp pháp của bà Đ có ý kiến giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị hủy Bản án sơ thẩm, bởi các lý do:

- Việc cấp đổi GCNQSD đất cho bà Đ là đúng quy định của pháp luật;
- Tòa án cấp sơ thẩm không xác định ai là người trồng cây trên đất tranh chấp;
- Người khởi kiện cũng lấn đất của bà Đ, ông P1 (57m²) nên phải hủy cả 02 GCNQSD đất mới công bằng;
- Nếu phải hủy GCNQSD đất của bà Đ thì chỉ hủy một phần chứ không phải hủy toàn bộ.

Do đó, đề nghị sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Người khởi kiện.

Người khởi kiện tranh luận:

- Trước khi cấp đổi GCNQSD đất thì bà Đ có thể chấp GCNQSD đất cho Ngân hàng thể hiện diện tích đất chỉ hơn 18.000m², nhưng khi đăng ký biến động thì diện tích tăng lên hơn 20.000m², trong khi ranh giới các thửa đất liền kề không thay đổi.

- Ủy ban nhân dân xã T không kiểm tra thực địa khi thực hiện thủ tục cấp đổi GCNQSD đất cho bà Đ.

Do đó, đề nghị giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Từ khi Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý vụ án cho đến khi xét xử, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và đương sự đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của Luật Tố tụng hành chính.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ trong hồ sơ vụ án, xét xử chấp nhận yêu cầu của Người khởi kiện đối với Người bị kiện là có căn cứ pháp luật. Bà Bùi Thị Hồng Đ kháng cáo, nhưng không cung cấp tài liệu,

chứng cứ mới làm thay đổi bản chất vụ án nên đề nghị không chấp nhận 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 và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Hồng Đ và ông Nguyễn Văn P1 làm trong hạn luật định, đủ điều kiện để thụ lý, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bà Đ, ông P1, thấy rằng, năm 1994, bà N được cha là cụ Hà Văn P2 tặng cho thửa đất số 408, tờ bản đồ số 4 (nay là thửa số 78, tờ bản đồ số 28), xã T, diện tích 5.750m², đã được cấp GCNQSD đất số G 794687 ngày 28/09/1996, sử dụng liên tục đến nay. Tháng 06/2004, bà Đ, ông P1 nhận chuyển nhượng của ông Hà Văn P3 (con của cụ Hà Văn P2) các thửa đất số 268, 308, 309, tờ bản đồ số 04, xã T, diện tích 18.612m² (đất điều, lúa), đã được cấp GCNQSD đất số X 463874 ngày 22/7/2004. Đến ngày 14/12/2011, bà Đ nộp đơn đề nghị đăng ký biến động về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Ngày 11/01/2016, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp GCNQSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành số CC 815999 cho bà Bùi Thị Hồng Đ và ông Nguyễn Văn P1 đối với thửa đất số 29, tờ bản đồ số 28, diện tích 20.641m² (tăng hơn 2.000m²).

[3] Theo Trích lục và đo vẽ hiện trạng bản đồ địa chính số 1537/2024, tỷ lệ 1/1000 của Văn Phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ thực hiện và ký phát hành ngày 09/04/2024, thì phần diện tích đất tranh chấp được giới hạn bởi các điểm (9, 10, 14, D, A, 9) có diện tích là: $(1.597,2 + 57) = 1.654.2\text{m}^2$, đây là phần đất bà N đang sử dụng thuộc thửa đất số 78 (thửa số 408 cũ), nhưng Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp đổi lại Giấy chứng nhận cho bà Đ và ông P1 tại thửa đất số 29 nêu trên là chồng lấn sang thửa đất số 78 của bà N.

[4] Mặt khác, qua xem xét hồ sơ kê khai đăng ký biến động cấp đổi GCNQSD đất của bà Đ có thiếu sót như sau: chưa xác minh tình trạng biến động tăng diện tích đất, không đo đạc lại phần đất thực tế bà Đ và ông P1 đang sử dụng và ký giáp ranh giữa các chủ sử dụng đất liền kề. Biên bản kiểm tra hiện trạng ngày 05/10/2015 của UBND xã T không xem xét tại chỗ hiện trạng sử dụng đất của các đương sự nhưng vẫn xác định “*ranh giới thửa đất hiện không thay đổi so với thời điểm có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” là không đúng với thực trạng sử dụng đất của các bên.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự thừa nhận, trên đất tranh chấp có một số cây trồng, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xác định do bên nào trồng. Xét đất là quan hệ pháp luật dân sự nên trường hợp các bên có tranh chấp thì được giải quyết theo thủ tục tố tụng dân sự.

[6] Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hà Thị Hồng N đối với Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ, hủy GCNQSD đất số CC 815999 ngày 11/01/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho bà Bùi Thị Hồng Đ và ông Nguyễn Văn P1 là có căn cứ pháp luật.

[7] Ý kiến của đại diện Viện Công tố tham gia phiên tòa phù hợp với nhận định trên nên chấp nhận.

[8] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của bà Bùi Thị Hồng Đ, ông Nguyễn Văn P1 không được chấp nhận nên bà Đ, ông P1 phải chịu án phí hành chính phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 241 của Luật Tổ tụng hành chính,

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Hồng Đ, ông Nguyễn Văn P1. Giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 73/2024/HC-ST ngày 26-9-2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Áp dụng các điều 95, 100, 101, 106 và 204 Luật Đất đai năm 2013; Điều 34 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về Án phí, lệ phí Tòa án:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hà Thị Hồng N về việc “*Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai về trường hợp yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 815999 ngày 11/01/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho bà Bùi Thị Hồng Đ và ông Nguyễn Văn P1.

2. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

3. Án phí hành chính phúc thẩm: Bà Bùi Thị Hồng Đ và ông Nguyễn Văn P1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mỗi người đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai số 0001034 và 0001035 cùng ngày 15/10/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đ). Bà Đ, ông P1 đã nộp đủ án phí hành chính phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VCT&KSXXPT tại Tp. HCM;
- TAND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- THADS tỉnh Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu VP, HSPA, TTCL.

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

Trần Ngọc Tuấn

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Hồ Tâm Tú

Dương Anh Văn

Trần Ngọc Tuấn