

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: 36/2026/HC-PT

Ngày 15-01-2026.

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 Trần Ngọc Tuấn.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hồ Tâm Tú.

Ông Dương Anh Văn.

- 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 Trần Đăng R – Kiểm sát viên.

Ngày 15 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 thụ lý số
72/2025/TLPT-HC ngày 03/10/2025 về việc “*Khiếu kiện quyết định hành chính
trong lĩnh vực quản lý Nhà nước về đất đai*”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 96/2025/HC-ST ngày 11-6-2025 của Tòa án
nhân dân tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1955/2025/QĐPT-HC
ngày 04 tháng 11 năm 2025, Quyết định hoãn số 139/2025/QĐ-PT ngày
20/11/2025, Thông báo mở phiên tòa số 102/TB-TA 16/12/2025 giữa các đương
sự:

- Người khởi kiện: Ông Châu Vĩnh C, sinh năm 1957; địa chỉ: Ấp F, xã T,
huyện T, tỉnh Long An.

- Người đại diện theo ủy quyền: Ông Cao Thanh T, sinh năm 1980; địa chỉ: B
C, Phường A, thành phố T, tỉnh Long An (nay là phường L, tỉnh Tây Ninh; có mặt

- Người bị kiện: Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Long An (không còn hoạt
động)

- Kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng: Ủy ban nhân dân xã N, tỉnh Tây Ninh; địa
chỉ: ấp B, xã N, tỉnh Tây Ninh.

Đại diện theo pháp luật: Ông Trương Minh T1, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã N, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Ngô Tấn T2, Phó chủ tịch UBND xã N, tỉnh Tây Ninh (theo Văn bản ủy quyền số 106/UQ-UBND ngày 19/11/2025); có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Đình An L; địa chỉ: ấp D, xã A, huyện T, Long An (nay là xã N, tỉnh Tây Ninh).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Ngọc D – Trưởng ban Quý tế; địa chỉ: I, Võ Thị K, phường B, TP T, Long An (nay là phường L, tỉnh Tây Ninh); có mặt;

+ Ông Hồ Văn T3, sinh năm 1960; địa chỉ: Ấp F, xã N, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

+ Ông Lê Văn H; địa chỉ: Ấp F, xã N, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

+ Ông Lê Văn T4; sinh năm 1949; địa chỉ: Ấp F, xã N, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

+ Ông Nguyễn Tấn S, sinh năm 1958; địa chỉ: Ấp F, xã N, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

- *Người kháng cáo:* Ông Châu Vĩnh C, là người khởi kiện.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện của người khởi kiện và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện trình bày:

Đề nghị Tòa án giải quyết: Buộc UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCNQSD) đất cho ông Châu Vĩnh C đối với thửa đất số 228, tờ bản đồ số 2 (nay là thửa số 50, tờ bản đồ số 24), xã A T5.

Lý do khởi kiện: Ông Châu Vĩnh C là người trực tiếp canh tác thửa đất nói trên từ năm 1975 đến nay nhưng UBND huyện T lại cấp GCNQSD đất cho Đình An L. Tại Bản án có hiệu lực pháp luật số 354/2024/HC-PT ngày 26/4/2024 của Tòa án nhân dân cấp cao tại TP . đã hủy GCNQSD đất đối với thửa đất trên cấp cho Đình An L. Do đó, việc UBND huyện T không cấp GCNQSD đất cho ông C là không đúng pháp luật.

Người bị kiện UBND huyện T có đề nghị giải quyết vắng mặt. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp trình bày:

UBND huyện T không đồng ý cấp GCNQSD đất đối với thửa đất nói trên cho ông Châu Văn C1 do thửa đất này của Đình An L. Năm 2014, UBND huyện T cấp GCNQSD đất lần đầu cho Đình An L. Ông Châu Văn C1 đã có yêu cầu khởi kiện hủy một phần GCNQSD đất số BU 282059, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 04641 cấp ngày 21/4/2014 UBND huyện T cấp cho Đình An L. Tại Bản án có hiệu lực pháp luật số 354/2024/HC-PT ngày 26/4/2024 của Tòa án nhân dân cấp cao tại TP . đã hủy GCNQSD đất đối với thửa đất trên. Tuy nhiên, Bản án cũng xác định,

việc cấp GCNQSD đất cho Đình An L là đúng nhưng do trình tự thủ tục không đảm bảo (không lấy ý kiến của người đang sử dụng đất là ông C1). Nguyên nhân hủy GCNQSD đất trên không phải lý do đất của ông C1 nên ông C1 yêu cầu cấp GCNQSD đất đối với phần đất thửa số 50 là không phù hợp.

Đại diện Đình An L trình bày: Ông Châu Văn C1 sử dụng phần đất thửa số 50 do Đình An L cho ông C1 thuê đất để trả hoa lợi cho Đ, chứng cứ là giấy xác nhận ngày 13/11/1986, đang canh tác đất Đình của ông T6 và ông C1. Chứng cứ này đã được xem xét tại các bản án, quyết định có hiệu lực của Tòa án. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C1.

Tại bản án hành chính sơ thẩm số 96/2025/HC-ST ngày 11-6-2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã tuyên xử (tóm tắt):

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Châu Văn C1 đối với Ủy ban nhân dân huyện T về việc buộc Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Châu Vĩnh C đối với thửa đất số 228, tờ bản đồ số 2 (nay là thửa số 50, tờ bản đồ số 24), xã A Tân”

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

Ngày 24/6/2025, người khởi kiện ông Châu Vĩnh C kháng cáo Bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu của ông C.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của Người khởi kiện giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và có ý kiến tranh luận:

Đất tranh chấp có nguồn gốc của người dân chứ không phải đất của Đình An L. Ông Châu Vĩnh C không thuê đất của Đ mà đã sử dụng đất ổn định, lâu dài, liên tục trên 30 năm nên theo quy định của pháp luật về đất đai, ông C được công nhận quyền sử dụng đất. UBND huyện T (nay là UBND xã N, tỉnh Tây Ninh) không cấp quyền sử dụng đất cho ông C là không đúng.

Đại diện hợp pháp của N bị kiện tranh luận:

Đất tranh chấp có nguồn gốc của Đình An L nên ông C yêu cầu cấp quyền sử dụng cho Ông là không có cơ sở để xét cấp.

Đại diện hợp pháp của Đình An L tranh luận:

Đất tranh chấp có nguồn gốc của Đình An L từ lâu đời. Người dân thuê đất của Đ để canh tác rồi nộp hoa lợi cho Đ để cúng tế. Ông C chỉ là người nhận chuyển nhượng thành quả lao động của người thuê đất của Đ.

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 không chấp nhận yêu cầu của Người khởi kiện đối với N

bị kiện là có căn cứ pháp luật. Người khởi kiện kháng cáo nhưng không cung cấp được 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 khởi kiện ông Châu Vĩnh C làm trong hạn luật định, đủ điều kiện để thụ lý, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của Người khởi kiện, thấy rằng, ông Châu Vĩnh C yêu cầu UBND huyện T cấp GCNQSD đất cho ông Châu Vĩnh C đối với thửa đất số 228, tờ bản đồ số 2 (nay là thửa số 50, tờ bản đồ số 24), xã A, huyện T. Ông C cho rằng, ông là người trực tiếp canh tác thửa đất nói trên từ năm 1975 đến nay, nhưng UBND huyện T và đại diện hợp pháp của Đình An L đều xác định ông C thuê thửa đất trên của Đình An L để canh tác.

[3] Thửa đất trên đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp GCNQSD đất cho Đình An L, nhưng sau đó bị khởi kiện. Tại Bản án hành chính phúc thẩm số 354/2024/HC-PT ngày 26/4/2024 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên hủy GCNQSD đất cấp cho Đình An L đối với thửa đất trên, nhưng có nhận định về nguồn gốc đất thuộc quyền sử dụng của Đình An L; việc hủy giấy chứng nhận là do trình tự, thủ tục cấp không đúng. Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự cũng thừa nhận nguồn gốc thửa đất số 50 của Đình An L.

[4] Tại Quyết định giám đốc thẩm số 22/2022/HC-GĐT ngày 29/8/2022 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao đã nhận định tại mục [4]: *“Thửa đất số 50, tờ bản đồ số 24, diện tích 6.253,9m² tại ấp D, xã A Tân có nguồn gốc của Đình An L. Sau đó do chiến tranh tàn phá nên ngôi đình bị phá hủy. Năm 1976, Cộng đồng dân cư địa phương đã xây cất một ngôi đình ở vị trí mới. Phần đất ở vị trí Đình cũ được ông Dương Thế H1 và ông Trần Văn T6 canh tác, sử dụng. Sau đó ông H1 chuyển nhượng lại cho ông C canh tác từ đó đến nay. Quá trình sử dụng đất, ông C và ông T6 có viết giấy ngày 13/11/1986 thừa nhận các ông canh tác ở phần đất của Đ và xin nộp quỹ cho Đ mỗi người 100 kg lúa. Do đó, có căn cứ xác định thực tế ông C đã canh tác đất này từ trước năm 1986 nhưng đất vẫn là của Đình An L mà không phải của ông C. Tuy nhiên, quá trình lập hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Đình An L1 thì ông C là người đang trực tiếp sử dụng đất nhưng không được lấy ý kiến là chưa đảm bảo trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.”* Như vậy, việc hủy GCNQSD đất cấp cho Đình An L đối với thửa đất số 50 chỉ với lý do chưa tuân thủ trình tự, thủ tục xét cấp, nhưng vẫn xác định thửa đất trên có nguồn gốc sử dụng của Đình An L.

[5] Các tình tiết của vụ án đã được xem xét và nhận định tại các bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật là chứng cứ không phải chứng minh theo Điều 79 Luật Tố tụng hành chính nên Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Người khởi kiện đối với Người bị kiện là có căn cứ, đúng pháp luật.

[6] Ý kiến của đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm phù hợp

với nhận định trên nên chấp nhận.

[7] 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.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Châu Vĩnh C thuộc diện người cao tuổi nên được miễn án phí 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 khởi kiện ông Châu Vĩnh C. Giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 96/2025/HC-ST ngày 11-6-2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An (nay là Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh).

Áp dụng Điều 137 Luật Đất đai năm 2024; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về Án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Châu Văn C1 đối với Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Long An (nay là Ủy ban nhân dân xã N, tỉnh Tây Ninh) về việc buộc Ủy ban nhân dân xã N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Châu Vĩnh C đối với thửa đất số 228, tờ bản đồ số 2 (nay là thửa số 50, tờ bản đồ số 24), xã A (nay là xã N, tỉnh Tây Ninh).

2. Các phần 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: Ông Châu Vĩnh C không phải chịu án phí phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện CT&KSXXPT tại Tp. HCM;
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- THADS tỉnh Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu VP, HSVA, 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

Dương Anh Văn

Nguyễn Hồ Tâm Tú

Trần Ngọc Tuấn