

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: 299/2025/HC-PT

Ngày 19-9-2025.

V/v “*Khiếu kiện quyết định hành chính
về quản lý Nhà nước trong lĩnh vực đất
đai thuộc 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 Lê Hoàng Tấn.

Bà Trần Thị Thúy Hồng.

- 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 Viện kiểm sát nhân
dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Lê Công Thành
– Kiểm sát viên.

Ngày 19 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 355/2025/
TLPT-HC ngày 15 tháng 5 năm 2025 về việc “*Khiếu kiện quyết định hành chính về
quản lý Nhà nước trong lĩnh vực đất đai thuộc trường hợp hủy giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 04/2025/HC-ST ngày 27/02/2025 của Tòa
án nhân dân tỉnh Bạc Liêu (nay là tỉnh Cà Mau) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 369/2025/QĐXX-HC ngày
04 tháng 8 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 91/2025/QĐPT-HC ngày
19/8/2025 và Thông báo mở phiên tòa số 92/2025/TB-TA ngày 03/09/2025, giữa
các đương sự:

- Người khởi kiện: Ông Danh M, sinh năm 1983; địa chỉ: ấp V, xã V, huyện
H, tỉnh Bạc Liêu (nay là xã V, tỉnh Cà Mau); có mặt.

- Người bị kiện: Văn Phòng Đăng ký đất đai tỉnh B (không còn hoạt động);

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng: Văn Phòng Đăng ký đất đai tỉnh C;
địa chỉ: G N, phường A, tỉnh Cà Mau.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn Đ-Phó Giám đốc Văn Phòng Đăng
ký đất đai tỉnh C; xin vắng mặt.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* Bà Thị S1, sinh năm 1955; địa chỉ: ấp V, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (nay là xã V, tỉnh Cà Mau).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Văn S, sinh năm 1973; địa chỉ: ấp L, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu (nay là xã P, tỉnh Cà Mau); có mặt.

- *Người kháng cáo:* Bà Thị S1, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người khởi kiện ông Danh M trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất 7.007m², thuộc thửa 459, tờ bản đồ số 08, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu là của cụ Danh X (ông nội của ông M) khai phá trước năm 1975, đến năm 1994 cho Ông. Ông sử dụng thửa đất trên đến năm 2023 thì gia đình bà Thị S1 đến phá đất, không cho Ông canh tác nên Ông để đất trống cho đến khi khởi kiện đến Tòa án thì bà S1 bắt đầu vào canh tác.

Tòa án nhân dân huyện Hồng Dân có thụ lý vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất giữa Ông với bà S1, nhưng sau đó Ông không tranh chấp quyền sử dụng đất với bà S1 mà chỉ yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCNQSD) đất của bà S1 nên Ông đã rút đơn khởi kiện vụ án dân sự để khởi kiện vụ án hành chính đối với Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B, yêu cầu hủy GCNQSD đất số DM 311158 ngày 19/9/2023 cấp cho bà Thị S1 tại thửa 459, tờ bản đồ số 08, xã V, diện tích 7.007m², do cấp không đúng chủ sử dụng đất.

Người bị kiện Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B trình bày:

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông M, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B không có ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Thị S1, do người đại diện hợp pháp trình bày:

Nguồn gốc thửa đất ông M yêu cầu hủy GCNQSD đất là của cha mẹ bà S1 là cụ Danh X và cụ Thị C khai phá trước năm 1975, sau đó cho lại bà S1 trước năm 1980; bà S1 sử dụng ổn định đến khoảng năm 1995, 1996 thì làm thủ tục kê khai, đăng ký và đã được cấp GCNQSD đất ngày 02/4/1999, diện tích 14.700m², gồm 02 thửa số 0304 và 0383. Đến năm 2023, bà S1 làm thủ tục cấp đổi và đã được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B cấp đổi ngày 19/9/2023, thửa 0383 thành thửa 459, tờ bản đồ 08, diện tích 7.007m² và thửa 0304 thành thửa 1784, tờ bản đồ 09, diện tích 4.915m².

Ngày 01/01/2007, bà S1 cho ông D Mến thuê thửa đất 459; việc cho thuê chỉ nói miệng. Khoảng tháng 7, 8/2024, ông M đã giao trả thửa đất này cho bà S1 quản lý sử dụng. Do đó, bà S1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông M về việc hủy GCNQSD đất cấp cho bà Thị S1 đối với thửa 459.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 04/2025/HC-ST ngày 27-02-2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu (nay là tỉnh Sóc Trăng) đã quyết định (tóm tắt):

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Danh M về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DM 311158 do Văn phòng Đăng ký đất đai

tỉnh B cấp ngày 19/9/2023 cho bà Thị S1 tại thửa 459, tờ bản đồ số 08, diện tích 7.007m², xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DM 311158 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B cấp ngày 19/9/2023 cho bà Thị S1 tại thửa 459, tờ bản đồ số 08, diện tích 7007m², xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

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

Ngày 13/3/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thị S1 kháng cáo Bản án sơ thẩm, đề nghị không chấp nhận yêu cầu của Người khởi kiện.

Tại phiên tòa, đại diện hợp pháp của bà S1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và có ý kiến tranh luận:

Ông Danh M biết bà S1 được cấp GCNQSD đất từ năm 1994 nhưng đến năm 2023 mới khởi kiện là hết thời hiệu khởi kiện vụ án hành chính.

Ông M cho rằng được ông nội tặng cho đất tranh chấp từ năm 1994 khi ông M mới 11 tuổi là không hợp lý. Khi hòa giải tranh chấp ở địa phương, ông M tự nguyện giao đất tranh chấp cho bà S1 sử dụng nên đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của ông M về việc yêu cầu hủy GCNQSD đất cấp cho bà S1.

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 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 khởi kiện của Người khởi kiện đối với Người bị kiện là có căn cứ pháp luật. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thị S1 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 của bà Thị S1, 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 Thị S1 làm trong hạn luật định, đủ điều kiện để thụ lý, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Về thời hiệu khởi kiện, ông Danh M biết bà S1 được cấp GCNQSD đất tranh chấp vào ngày 18/6/2023, đến ngày 29/5/2024, ông M làm đơn khởi kiện yêu cầu hủy GCNQSD đất nêu trên là còn thời hiệu khởi kiện.

[2] Xét kháng cáo của bà Thị S1, thấy rằng, ông M và bà S1 đều thống nhất xác định nguồn gốc thửa đất 459 là của vợ chồng cụ Danh X và cụ Thị C (là ông bà nội của ông M và là cha mẹ của bà S1) khai phá trước năm 1975 để lại. Ông M khai, Ông được ông bà nội cho thửa đất trên vào năm 1994, còn theo bà S1 thì, bà

được cha mẹ thừa đất này trước năm 1980 và Bà đã được cấp GCNQSD đất lần đầu vào năm 1999, cấp đổi năm 2023. Cả hai bên đều không cung cấp được tài liệu, giấy tờ cho đất.

[3] Tại Công văn số 11/UBND ngày 22/01/2025 của UBND xã V xác định “...Theo sổ mục kê năm 1993 thì thửa đất số 459, tờ bản đồ số 8 nằm trong thửa đất số 383, tờ bản đồ số 11 do bà Thị S1 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành M155476 do UBND huyện H cấp ngày 02/04/1999... Qua xác minh thì nguồn gốc thửa đất trên là do ông Danh X khai phá và sử dụng trước năm 1978, đến năm 1994 ông cho lại cháu nội là ông Danh M canh tác, sử dụng ổn định đến nay. Hiện phần đất trên bà Thị S1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phần đất tranh chấp bà Thị S1 canh tác từ khi UBND xã chuyển hồ sơ về tòa án...”

[4] Theo Đơn xin cấp GCNQSD đất lần đầu của bà S1 vào năm 1999 đối với 02 thửa 304 và 383 thể hiện nguồn gốc đất là “phụ âm”; cơ sở xét cấp dựa trên sự kê khai của người dân (bà S1). Còn tại đơn đề nghị cấp đổi GCNQSD đất thể hiện nguồn gốc đất là nhận tặng cho từ ông Danh X, nhưng hồ sơ xét cấp không có tài liệu, giấy tờ tặng cho.

[5] Xét thấy, ông M là người trực tiếp sử dụng thửa đất 459 từ trước cho đến khi 02 bên xảy ra tranh chấp, gia đình bà S1 ngăn cản việc sử dụng đất của ông M rồi giành lấy đất sử dụng. Điều này được chính quyền địa phương xác nhận, bà S1 chỉ sử dụng thửa đất tranh chấp từ khi các bên có tranh chấp tại Tòa án. Bà S1 cho rằng bà cho ông M thuê thửa đất 459 vào năm 2007 nhưng ông M không thừa nhận. Bà S1 không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh có việc cho ông M thuê đất. Mặt khác, tại Biên bản họp thân tộc gia đình lập ngày 22/6/2023, các thành viên trong gia đình đều thống nhất ý kiến xác định đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông M. Bà S1 cũng có ý kiến không tranh chấp gì với ông M nữa.

[6] Ý kiến của UBND xã V xác định cụ X cho ông M thửa đất 459 vào năm 1994 là phù hợp với lời khai của ông M và các chứng cứ nêu trên. Như vậy, việc cấp GCNQSD đất cho bà S1 đối với thửa đất 459 là “không đúng đối tượng sử dụng đất” nên theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 152 của Luật Đất đai năm 2024, phải hủy GCNQSD đất để cấp lại cho đúng đối tượng.

[7] Tòa án cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Người khởi kiện đối với Người bị kiện là có căn cứ, đúng pháp luật. Do đó, kháng cáo của bà S1 đề nghị sửa Bản án sơ thẩm là không có cơ sở để chấp nhận.

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

[9] 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.

[10] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà S1 thuộc diện người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp án phí nên không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Luật Tổ tụng hành chính,

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thị S1. Giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 04/2025/DS-ST ngày 27-02-2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu (nay là Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau).

Áp dụng điểm d khoản 2 Điều 152 của Luật Đất đai năm 2024; Điều 12 Nghị quyết số 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Danh M đối với Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B (nay là Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh C).

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DM 311158 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B (nay là Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh C) cấp ngày 19/9/2023 cho bà Thị S1 tại thửa 459, tờ bản đồ số 08, diện tích 7.007m², xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (nay là xã V, tỉnh Cà Mau).

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 Thị S1 không phải chịu 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 VKSNDTC tại Tp. HCM;
- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND tỉnh Cà Mau;
- THADS tỉnh Cà Mau.
- 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

Lê Hoàng Tấn

Trần Thị Thúy Hồng

Trần Ngọc Tuấn