

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TÒA PHÚC THẨM
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 538/2026/HC-PT
Ngày: 12 - 5 - 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 Văn Đạt

Các Thẩm phán: Ông Dương Tuấn Vinh

Bà Nguyễn Thị Thúy Hòa

- Thư ký phiên tòa: Ông Thân Văn Nhường - 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 tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Lê Nguyệt H - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 05 tháng 5 năm 2026 và ngày 12 tháng 5 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 290/2026/TLPT-HC ngày 12 tháng 02 năm 2026, về “*Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 126/2025/HC-ST ngày 27 tháng 9 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: 1091/2026/QĐ-PT ngày 22 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Bà Hồ Thị T, sinh năm 1958 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp V, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai (nay là xã P, thành phố Đ).

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Châu Ngọc A, sinh năm 1960 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp V, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai (nay là xã P, thành phố Đ).

(Theo văn bản ủy quyền ngày 05/3/2025)

2. Người bị kiện: Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã P, thành phố Đ.

Địa chỉ: Ấp B, xã P, thành phố Đ.

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

3.1. Ông Huỳnh Văn C, sinh năm 1966 (có mặt);

3.2. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1968 (có mặt);

Cùng nơi cư trú: Ấp V, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai (nay là xã P, thành phố Đ).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh Văn C: ông Phạm Văn N, sinh năm 1963 (có mặt);

Nơi cư trú: Tổ D, ấp V, xã P, tỉnh Đồng Nai (nay là xã P, thành phố Đ).

(Theo văn bản ủy quyền ngày 21/8/2025).

4. Người kháng cáo: Người khởi kiện bà Hồ Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng tại Tòa án, người khởi kiện và người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện cùng trình bày:

Bà Hồ Thị T đang quản lý, sử dụng đất thuộc thửa số 96, 97 tờ bản đồ 85 xã P (xã P, huyện N), tỉnh Đồng Nai. Để đi vào thửa đất của bà thì phải đi qua thửa số 102 tờ bản đồ 85 xã P (xã P, huyện N), tỉnh Đồng Nai. Lối đi trên thửa đất số 102 đã hình thành từ rất lâu là lối đi chung của hộ gia đình bà T và gia đình bà Huỳnh Thị D.

Sau khi ông Huỳnh Văn C và bà Nguyễn Thị P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà T phát hiện thửa đất trên được cấp cho ông C, bà Phước là trái quy định của pháp luật vì cấp luôn cả con đường đi chung mà bà T đi lại để vào nhà bà T.

Do đó, bà T yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 580281 do UBND huyện N cấp cho ông C, bà Phước ngày 08/12/2009 đối với thửa đất số 102 tờ bản đồ 85 xã P, tỉnh Đồng Nai.

Người bị kiện Ủy ban nhân dân huyện N do Chủ tịch UBND xã P, tỉnh Đồng Nai là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Vắng mặt và đề nghị Tòa án tiến hành tố tụng giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 126/2025/HC-ST ngày 27 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai quyết định:

Căn cứ vào Điều 30, Điều 32, 115, 116, 158, 191, 193, 204, 206 và Điều 348 Luật tố tụng hành chính năm 2015 (được sửa đổi bổ sung năm 2019);

Áp dụng các Điều 49, 50, 52 Luật đất đai năm 2003;

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.

Tuyên xử:

Bác yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện bà Hồ Thị T về việc huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 580281 do UBND huyện N cấp cho ông C- bà Phước ngày 08/12/2009 đối với thửa đất số 102 tờ bản đồ 85 xã P (xã P, huyện N), tỉnh Đồng Nai.

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

Ngày 10/10/2025, bà Hồ Thị T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người khởi kiện giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo, cụ thể đề nghị sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu về việc huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 580281 do UBND huyện N cấp cho ông C, bà Phước ngày 08/12/2009 đối với thửa đất số 102 tờ bản đồ 85 xã P, tỉnh Đồng Nai. Tại Tờ trình số 12/TTr-UBND ngày 10/01/2023 của Ủy ban nhân dân xã P, tỉnh Đồng Nai đã đề nghị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông C, bà Phước để điều chỉnh lại cho đúng thực tế sử dụng (Có sự đồng ý của ông C, bà Phước). Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông C, bà Phước không đúng trình tự quy định tại Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ.

Ông Phạm Văn N đại diện theo ủy quyền của ông C, bà Phước đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của người khởi kiện, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng tuân thủ đúng các quy định của pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án: Thửa đất số 102 tờ bản đồ số 85 xã P, tỉnh Đồng Nai đã được bà T thừa nhận là không thuộc quyền quản lý sử dụng của bà T. Ông C, bà Phước xác định thửa đất nêu trên thuộc quyền sử dụng của ông C, bà Phước và đã cho bà T đi nhờ vào phần đất của bà T. Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện lối đi bà T tranh chấp thuộc một phần thửa số 102 tờ bản đồ số 85 xã P, tỉnh Đồng Nai đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C, bà Phước nên bà T xác định lối đi chung là không phù hợp. Mặt khác, tại sơ đồ chồng ghép giữa bản đồ địa chính thành lập năm 1999 và bản đồ địa chính thành lập năm 2008 cũng thể hiện không có lối đi công cộng. Tại phiên tòa hôm nay, người khởi kiện không xuất trình được chứng cứ mới để chứng minh cho yêu cầu, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên toà, kết quả tranh tụng tại phiên toà, ý kiến của Kiểm sát viên, các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Hồ Thị T là trong thời hạn, nên được Hội đồng xét xử xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Về thẩm quyền, trình tự, thủ tục ban hành quyết định:

UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 08/12/2009 cho ông Huỳnh Văn C, bà Nguyễn Thị P đối với thửa đất số 102 tờ bản đồ số 85 xã P (xã P, huyện N), tỉnh Đồng Nai là đúng trình tự, thủ tục và thẩm quyền theo quy định tại Điều 49, 50, 52 Luật đất đai năm 2003.

[2.2]. Về căn cứ ban hành Quyết định:

Bà Hồ Thị T xác định thửa đất số 102 tờ bản đồ số 85 xã P (xã P, huyện N), tỉnh Đồng Nai không thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà T. Bà T chỉ sử dụng làm lối đi chung từ trước đến nay. Bà T cho rằng phần đất là lối đi công cộng (lối đi hộ gia đình bà T và bà D) từ trước đến nay nên việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C, bà Phước là không đúng quy định của pháp luật.

Tại Tờ trình số 12/TTr-UBND ngày 10/01/2023 của Ủy ban nhân dân xã P, tỉnh Đồng Nai đã đề nghị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông C, bà Phước để điều chỉnh lại cho đúng thực tế sử dụng (trong tờ trình nêu nội dung có sự đồng ý của ông C, bà Phước). Tại Biên bản ngày 27/10/2023 do Ủy ban nhân dân xã P lập có nội dung ông C, bà Phước đồng ý trả lại con đường, tuy nhiên phần cuối ghi ý kiến của ông C, bà Phước thể hiện việc ông C, bà Phước đồng ý tham gia hòa giải nhưng không đồng ý tách con đường ra khỏi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu giải quyết theo quy định pháp luật (BL175) nên thực tế không có việc ông C, bà P1 đồng ý trả lại con đường.

Hội đồng xét xử xét thấy, thửa đất số 102 tờ bản đồ số 85 xã P (xã P, huyện N), tỉnh Đồng Nai đã được bà T thừa nhận là không thuộc quyền quản lý sử dụng của bà T. Ông C, bà Phước xác định thửa đất nêu trên thuộc quyền sử dụng của ông C, bà Phước và đã cho bà T đi nhờ vào phần đất của bà T. Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện lối đi bà T tranh chấp thuộc một phần thửa số 102 tờ bản đồ số 85 xã P (xã P, huyện N), tỉnh Đồng Nai đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C, bà Phước nên bà T xác định lối đi chung là không phù hợp. Mặt khác, tại sơ đồ chồng ghép giữa bản đồ địa chính thành lập năm 1999 và bản đồ địa chính thành lập năm 2008 cũng thể hiện không có lối đi công cộng. Thực tế, lối đi trên chỉ có hộ gia đình bà T và gia đình bà D (là cô ruột của ông C) đi lại để vào thửa đất của mình. Do đó, việc bà T xác định con đường đi trên thửa đất số 102 tờ bản đồ 85 xã P là lối đi công cộng là không có căn cứ, không phù hợp với bản đồ địa chính tại địa phương. Vì vậy, việc UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C,

bà Phước đúng quy định của pháp luật.

Trường hợp bà T không có lỗi đi để đi vào phần đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà thì bà T được quyền khởi kiện yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề theo quy định tại các Điều 245, 254 Bộ luật dân sự năm 2015.

Do đó Hội đồng xét xử sơ thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện bà Hồ Thị T là phù hợp với các Điều 49, 50, 52 Luật đất đai năm 2003.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà T.

[3]. Đề nghị Kiểm sát viên tại phiên tòa được chấp nhận.

[4]. Các quyết định khác của bản án hành chính sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5]. Về án phí hành chính phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận, lẽ ra bà Hồ Thị T phải chịu án phí hành chính phúc thẩm. Tuy nhiên, bà Hồ Thị T là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 241, Điều 242 Luật tổ tụng hành chính;

Điều 32, Điều 33, Điều 34 của 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, giữ, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Hồ Thị T.
2. Giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 126/2025/HC-ST ngày 27 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai (nay là Tòa án nhân dân thành phố Đồng Nai).
3. Bác yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện bà Hồ Thị T về việc huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 580281 do UBND huyện N cấp cho ông C, bà Phước ngày 08/12/2009 đối với thửa đất số 102 tờ bản đồ 85 xã P (xã P, huyện N), tỉnh Đồng Nai.
4. Các quyết định khác của bản án hành chính sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.
5. Về án phí hành chính phúc thẩm: Bà Hồ Thị T được miễn.
Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VCTVKSXXPT tại TP.HCM;
- TAND thành phố Đồng Nai;
- Thi hành án thành phố Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP (TVN).

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

Trần Văn Đạt