

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 541/2025/HC-PT

Ngày: 06 - 5 - 2025

V/v “*Khiếu kiện quyết định hành chính,
hành vi hành chính về quản lý đất đai*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP 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 Đức Toàn

Các Thẩm phán:

Bà Phạm Thị Duyên

Ông Nguyễn Văn Hùng

- Thư ký phiên tòa: Ông Đinh Thế Mạnh – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Hà Văn Hiến - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, công khai xét xử phúc thẩm vụ án hành chính thụ lý số: 278/2025/TLPT-HC ngày 20 tháng 3 năm 2025, về việc “*Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai về cấp, thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*”, do Bản án hành chính sơ thẩm số 16/2025/HC-ST ngày 21/01/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 2932/2025/QĐPT, ngày 24 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Ông Nguyễn Văn Y, sinh năm: 1958. Địa chỉ: 1089/13/01 TL D, Khu phố B, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Bùi Minh V, sinh năm: 1973. Địa chỉ: 0, khu phố A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Phạm Xuân T – Công ty L2 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H. Địa chỉ: Tầng H Tòa nhà D đường N, quận C, Thành phố Hà Nội.

- Người bị kiện:

1/ Ủy ban nhân dân thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ: A T, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:

- Ông Nguyễn Minh T1, sinh năm 1973 – Phó trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố T;

- Bà Trần Thị Thu H, sinh năm 1987 – Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố T;

2/ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H. Địa chỉ: F L, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:

- Bà Lê Thị Kim Y1, sinh năm 1979 – Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T;

- Ông Nguyễn Tuấn K, sinh năm 1982 – Chuyên viên Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T.

Cùng địa chỉ: E Đ, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/. Bà Huỳnh Thị Kim C, sinh năm: 1959. Địa chỉ: 1089/13/01 TL D, Khu phố B, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/. Ông Vũ Tế P, sinh năm: 1939

3/. Bà Lê Thị N, sinh năm: 1943

Cùng địa chỉ thường trú: D T, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Cùng địa chỉ liên lạc: 37 đường A khu dân cư T, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

4/. Ông Nguyễn Quang K1, sinh năm 1980. Địa chỉ: 5 C, khu phố A, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Vũ Mạnh T2, sinh năm 1975.

Địa chỉ thường trú: 74 Đoàn Thị L, Tổ B, Khu phố D, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Địa chỉ liên lạc: 535 Đại lộ B, Tổ B, Khu phố A, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

5/. Ông Bùi Ngươn P1, sinh năm 1972. Địa chỉ: E Tỉnh Lộ 43, Khu phố A, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Lê Việt H1, sinh năm 1977.

Địa chỉ thường trú: 21 đường D, khu dân cư K, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Địa chỉ liên lạc: 535 Đại lộ B, Tổ B, Khu phố A, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

6/. Bà Trần Thị H2, sinh năm 1984. Địa chỉ: E T, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

7/. Bà Nguyễn Thị Nhất M, sinh năm 1986. Địa chỉ: 5 C, khu phố A, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

8/. Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H. Địa chỉ: A P, Phường G, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người làm chứng:

1/. Ông Nguyễn Chí S, sinh năm: 1964. Địa chỉ: C T, khu phố D, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/. Bà Võ Thị Ngọc H3, sinh năm: 1959. Địa chỉ: 1 N, khu phố B, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/. Ông Nguyễn Văn C1, sinh năm: 1961. Địa chỉ: 1 N, khu phố B, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

4/. Ông Nguyễn Đ, sinh năm: 1941. Địa chỉ: 1 Tỉnh lộ 43, khu phố B, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

5/. Ông Trương Văn K2, sinh năm: 1958. Địa chỉ: I Tỉnh lộ 43, khu phố A, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Do có kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

(Tại phiên tòa có mặt ông Bùi Minh V, ông Lê Việt H1; các đương sự khác vắng mặt; luật sư Phạm Xuân T có đơn xin hoãn phiên tòa; ông Vũ Mạnh T2 có đơn xin xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo đơn khởi kiện ngày 25/4/2022, các đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung, bản tự khai và tại phiên tòa, người khởi kiện ông Nguyễn Văn Y có ông Bùi Minh V đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Phần đất diện tích 1194.1m² thuộc thửa 106, tờ bản đồ số 34 (theo tài liệu chỉnh lý năm 2003) tọa lạc tại phường B, thành phố T ông Nguyễn Văn Y đang sử dụng có nguồn gốc do Tập đoàn A, ấp B giao khoán cho ông từ năm 1992, ông đã quản lý, cải tạo, sử dụng thửa đất trên; có nộp thuế đầy đủ cho đến năm 2002. Từ năm 2002-2003 ông Y đi làm thủ tục để xin được cấp giấy chủ quyền đối với phần đất này nhưng không được nhận hồ sơ mà cũng không biết lý do, qua tìm hiểu thì ông Y được biết phần đất trên đã được cấp cho người khác nhưng không biết cấp cho ai.

Đến cuối năm 2021, ông Y được biết phần đất có số thửa 106, tờ bản đồ số 34 (theo tài liệu 2003) phường B, quận T diện tích 1194.1m² (có số thửa 1407 diện tích 1.140m² và 2821 diện tích 54m² tờ bản đồ số 01, bộ địa chính xã T, huyện T theo tài liệu chỉnh lý năm 1994, năm 2007 có số thửa mới là 522, hiện

nay là một phần thửa 612, tờ bản đồ số 34 phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh) do ông đang canh tác đã được Ủy ban nhân dân quận T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Vũ Tế P và bà Lê Thị N. Năm 2017 ông P, bà N chuyển nhượng cho ông Nguyễn Quang K1 nhưng không biết cụ thể số Giấy chứng nhận, sau này khi biết được số Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ngày cấp Giấy chứng nhận thì ông khởi kiện. Quá trình khởi kiện ông được biết ngày 25/5/2019, vợ chồng ông K1, bà M đã chuyển nhượng toàn bộ phần đất này cho ông Bùi Nguơn P1. Ông Bùi Nguơn P1 cho rằng nhận chuyển nhượng thửa đất 1407 từ ông Y năm 2002 nhưng ông Y xác định chưa chuyển nhượng phần đất này cho ông Bùi Nguơn P1.

Ông Y khởi kiện yêu cầu:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 712931, số vào sổ H02505 ngày 31/12/2007 đối với thửa đất 522, tờ bản đồ số 34 (thửa cũ 106 theo tài liệu chỉnh lý năm 2003), diện tích 1194.1m² tọa lạc tại phường B, quận T (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh do Ủy ban nhân dân quận T (nay là thành phố T) cấp cho ông Vũ Tế P, bà Lê Thị N và cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Nguyễn Quang K1 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T (nay là thành phố T) xác nhận ngày 21/10/2015;

- Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 936059 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 09/01/2017 cho ông Nguyễn Quang K1 đối với thửa đất số 612, tờ bản đồ số 34, diện tích đất 2564,4m² (hủy phần diện tích đất 1194.1m², thuộc thửa đất 522, tờ bản đồ số 34 – thửa cũ 106 theo tài liệu chỉnh lý năm 2003) và cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Bùi Nguơn P1 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T (nay là thành phố T) xác nhận ngày 03/6/2019;

- Hủy Quyết định số 7068/QĐ-UBND ngày 09 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban nhân dân quận T (nay là thành phố T) về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở đô thị đối với khu đất có diện tích 1194.1m², thuộc thửa 522, tờ bản đồ số 34 (thửa cũ 106 theo tài liệu chỉnh lý năm 2003) tọa lạc tại phường B, quận T (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh.

** Người bị kiện Ủy ban nhân dân thành phố T tại văn bản số 5677/UBND-TNMT ngày 22/9/2023 ý kiến như sau:*

Ông Võ Văn N1 được Ủy ban nhân dân quận T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 037389 ngày 19/12/1998 gồm thửa 1510, 1511, 1512, 1520, 1407 tờ bản đồ 01, diện tích 7443m² tại phường B, quận T. Năm 2003 ông N1 đã chuyển nhượng trọn thửa 1520 diện tích 3118m². Diện tích còn lại 4325 m². Năm 2002 ông Võ Văn N1 chuyển nhượng hết diện tích cho ông Vũ Tế P và vợ là Lê Thị N một phần thửa 106 tờ 34, (theo tài liệu chỉnh lý năm 1994 là thửa 1407, 2821 tờ bản đồ 01), một phần thửa 118, 119, 126, 127 tờ 35, (theo tài liệu chỉnh lý năm 1994 là thửa 1510, 1511, 1512 tờ bản đồ 01) tổng diện tích 4365,4m²

thuộc phường B, quận T. Khi ông P hợp đồng vẽ bản đồ hiện trạng vị trí toàn bộ khu đất để cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì trung tâm đo đạc bản đồ Sở T phát hiện có một thửa đất bị sai.

Thửa 1407 trên giấy chứng nhận là của ông Võ Văn N1 nhưng thực tế do ông Bùi Nguơn P1 sử dụng (nguồn gốc đất do ông P1 mua của ông Nguyễn Văn Y năm 2002 theo hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 23/02/2002).

Thửa 2858 thực tế do ông Võ Văn N1 sử dụng nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận (theo Công văn số 616/CV-UBND ngày 16/10/2007 của UBND phường B về việc xác minh vị trí thửa đất đã chuyển nhượng).

Ông Bùi Nguơn P1 (người nhận chuyển nhượng đất của ông Y) và ông Vũ Tế P (người nhận chuyển nhượng đất của ông N1) làm hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp được UBND phường B xác nhận ngày 12/10/2007, theo đó ông Vũ Tế P nhận thửa 1407 diện tích 1144m², ông Bùi Nguơn P2 nhận thửa 2858 diện tích 1102,5m².

Sau đó, ông Vũ Tế P, bà Lê Thị N được Ủy ban nhân dân quận T cấp:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 712931 ngày 31/12/2007 thửa mới 522, tờ bản đồ số 34 (thửa cũ 106, theo tài liệu năm 2003; Theo tài liệu chính lý năm 1994 là thửa 1407, 2821 tờ bản đồ 01).

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 712932 ngày 31/12/2007 thửa mới 503, tờ bản đồ số 35 (thửa cũ 118, 119, 126, 127, theo tài liệu năm 2003; Theo tài liệu chính lý năm 1994 là một phần thửa 1510, 1511, 1512 tờ bản đồ 01).

Năm 2015, ông Vũ Tế P, bà Lê Thị N chuyển nhượng trọn thửa 522, tờ 34, với diện tích 1194,1m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 712931 cấp ngày 31/12/2007 cho ông Nguyễn Quang K1, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T cập nhật trên trang 04 giấy chứng nhận ngày 21/10/2015.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 936059 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 09/01/2017 cho ông Nguyễn Quang K1 đối với thửa đất số 612, tờ bản đồ số 34 phường B, quận T được hợp thành từ 02 phần đất:

Phần 1: Diện tích 1.370,3m² thửa đất số 107, tờ bản đồ 34, do hộ ông, bà Nguyễn Văn P3, Nguyễn Thị H4 sử dụng, được Ủy ban nhân dân quận T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 997358 ngày 04/12/2006 và đã chuyển nhượng cho bà Trương Thị T3 và bà Nguyễn Thị L1, năm 2016 bà T3, bà L1 chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Quang K1 sử dụng, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cập nhật nội dung thay đổi trên giấy chứng nhận ngày 25/5/2016.

Phần 2: Diện tích 1.194,1m² thửa đất số 522, tờ bản đồ 34 có nguồn gốc do ông Nguyễn Quang K1 sử dụng, được Ủy ban nhân dân quận T cấp Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số AK 712931 ngày 31/12/2007, cập nhật nội dung thay đổi trên trang 04 giấy chứng nhận ngày 21/10/2015.

Năm 2016, ông K1 đề nghị chuyển mục đích, đồng thời hợp thửa cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với Phần 1 và Phần 2.

Ngày 09/12/2016, Ủy ban nhân dân quận T ký Quyết định số 7068/QĐ-UBND về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở tại đô thị đối với khu đất trên.

Ngày 09/01/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 936059 cho ông Nguyễn Quang K1, thuộc thửa 612, tờ 34, với diện tích đất 2564,4m² (trong đó: 1962,7m² đất ở tại đô thị và 601,7m² đất trồng cây hàng năm khác).

Năm 2019, ông K1 chuyển nhượng cho ông Bùi Nguơn P1 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T cập nhật nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý trên giấy chứng nhận ngày 03/6/2019.

Việc Ủy ban nhân dân quận T (nay là thành phố T) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Vũ Tế P, bà Lê Thị N và Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp giấy chứng nhận cho ông Nguyễn Quang K1 là đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Người bị kiện Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H vắng mặt.*

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - bà Huỳnh Thị Kim C đã có lời khai và xin vắng mặt: Bản tự khai đề ngày 20/5/2023, bản tự khai bổ sung ngày 14/6/2024 xác định: Bà là vợ của ông Nguyễn Văn Y, bà thống nhất với ý kiến và yêu cầu của ông Nguyễn Văn Y.*

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Quang K1 có người đại diện theo ủy quyền là ông Vũ Mạnh T2 có lời khai và xin vắng mặt: Năm 2015, vợ chồng ông K1 nhận chuyển nhượng một phần đất trồng lúa có diện tích 1194,1m² thuộc thửa đất 522, tờ bản đồ 34 tọa lạc tại phường B, quận T (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh của ông Vũ Tế P, bà Lê Thị N theo Giấy chứng nhận số AK712931, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ H02505 do UBND quận T cấp ngày 31/12/2007.*

Đồng thời, nhận chuyển nhượng thêm phần đất liền kề diện tích 1.370m² thuộc thửa 107, tờ bản đồ 34 của người khác. Qua 02 lần nhận chuyển nhượng thì vợ chồng ông K1 có được phần đất diện tích 2.564m², đã chuyển đổi mục đích sử dụng từ đất trồng lúa sang đất ở và nộp đủ tiền chuyển mục đích là 3.404.892.000 đồng (Ba tỷ bốn trăm lẻ bốn triệu tám trăm chín mươi hai nghìn đồng) vào ngày 05/12/2018.

Phần đất trên đã được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp số thửa 612, tờ bản đồ số 34 (Trong đó có: 1.962,7m² đất ở và 601,7m² đất trồng cây hàng năm khác với thời hạn sử dụng: Đất ở: lâu dài, đất trồng cây hàng năm khác: đến tháng 12/2068) (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 936059, số vào sổ cấp GCN: CS05060 ngày 09/01/2017).

Ngày 25/5/2019, vợ chồng ông K1 đã chuyển nhượng toàn bộ phần đất diện tích 2.564m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho ông Bùi Nguơn P1, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T cập nhật tại trang 4 của giấy chứng nhận ngày 03/6/2019. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Y.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Bùi Nguơn P1 có người đại diện theo ủy quyền là ông Lê Việt H1 đại diện trình bày:* Ông Bùi Nguơn P1 xác định nhận chuyển nhượng thửa đất số 1407 theo tài liệu địa chính năm 1994 từ ông Nguyễn Văn Y tại hợp đồng chuyển nhượng ngày 23/02/2002, đã thanh toán đầy đủ tiền vào năm 2002. Nhưng do thời gian đã lâu nên ông Bùi Nguơn P1 không còn lưu giữ hợp đồng. Phần đất này hiện đã san lấp, làm tường rào bằng lưới B40. Ông Bùi Nguơn P1 không tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất, không tranh chấp quyền sử dụng đất đối với ông Nguyễn Văn Y, yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Phần đất này trước đây ông P1 có thể chấp tại ngân hàng TMCP Đ1 nhưng đã giải chấp và không cầm cố thế chấp cho cá nhân, tổ chức nào.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Trần Thị H2 có lời khai, có yêu cầu vắng mặt, nội dung như sau:* Bà là vợ của ông Bùi Nguơn P1, bà thống nhất với ý kiến của ông P1.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - bà Nguyễn Thị Nhất M có lời khai và có yêu cầu vắng mặt, nội dung như sau:* Bà là vợ của ông Nguyễn Quang K1, bà thống nhất với ý kiến của ông K1.

** Người làm chứng - ông Nguyễn Văn C1 trình bày:* Ông là người sống gần khu đất mà hiện nay ông Nguyễn Văn Y canh tác. Phần đất này ông Y sử dụng từ năm 1993 cho đến nay.

** Người làm chứng - ông Nguyễn Chí S trình bày:* Ông là người có thửa đất có số thửa 530 liền sát với phần đất có số thửa 106 của ông Nguyễn Văn Y hiện đang canh tác, ông chứng kiến ông Y canh tác từ khi ông nhận chuyển nhượng phần đất này từ năm 2009 đến nay mà không có tranh chấp.

** Người làm chứng - bà Võ Thị Ngọc H3 có lời khai nội dung như sau:* Bà là người chứng kiến ông Nguyễn Văn Y sử dụng phần đất hiện nay đang canh tác từ những năm 1993 cho đến nay.

** Người làm chứng - ông Nguyễn Đ có lời khai nội dung như sau:* Ông là Tập đoàn trưởng Tập đoàn A thuộc ấp B, xã T nay là phường B. Ông Nguyễn

Văn Y có được Tập đoàn A giao khoán đất canh tác, trong đó có phần đất ngay gần đất của ông. Trước đây ông Y trồng rau muống, trồng chuối, nhưng gần đây ông vẫn thấy có người canh tác nhưng ông không rõ là ai. Ông Võ Văn N1 không phải là tập đoàn viên của Tập đoàn A và đất của ông N1 cũng ở vị trí khác, không trùng với đất tập đoàn giao cho ông Y.

** Người làm chứng - ông Trương Văn K2 có lời khai nội dung như sau:* Ông là chủ nhiệm hợp tác xã sản xuất nông nghiệp ấp B từ những năm 1985, ông Nguyễn Văn Y là Tập đoàn viên của Tập đoàn A trước khi là xã viên của Hợp tác xã S2. Ông Y được tập đoàn giao đất cày rạch miếu ông N2 và gần với đất của ông Nguyễn Đ, ông Y canh tác phần đất này cho đến nay. Đất được giao khoán thì xã viên nộp sản lượng cho hợp tác xã, sau đó hợp tác xã đóng thuế cho nhà nước. Ông N1 cũng là xã viên của Hợp tác xã nhưng được giao khoán đất ở vị trí khác, không trùng với vị trí đất của ông Y.

** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ủy ban nhân dân thành phố T trình bày:* Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H trình bày:* Sở T chỉ thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 936059 ngày 09/01/2017 từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 712931, sổ vào sổ H02505 ngày 31/12/2007 đối với thửa đất 522, tờ bản đồ số 34 (thửa cũ 106 theo tài liệu chỉnh lý năm 2003), diện tích 1194.1m² và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AG 997358 ngày 04/12/2006 đối với thửa đất số 107 tờ bản đồ 34, diện tích 1.370,3m² tọa lạc tại phường B do Ủy ban nhân dân quận T (nay là thành phố T) cấp và cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Nguyễn Quang K1; Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 16/2025/HC-ST ngày 21/01/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

- Căn cứ Điều 30, Điều 32, Điều 60, Điều 116, Điều 157, Điều 158, Điều 173, Điều 187, Điều 193, Điều 206 Luật Tổ tụng hành chính 2015;

- Căn cứ Luật Đất đai năm 1993;

- Căn cứ Luật Đất đai năm 2003;

- Căn cứ Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ Luật đất đai năm 2024;

- Căn cứ Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;

- Căn cứ 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:

1. Bác yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 712931, sổ vào sổ H02505 ngày 31/12/2007 đối với thửa đất 522, tờ bản đồ số 34 (thửa cũ 106 theo tài liệu chỉnh lý năm 2003), diện tích 1194.1m² tọa lạc tại phường B, quận T (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh do Ủy ban nhân dân quận T (nay là thành phố T) cấp cho ông Vũ Tế P và bà Lê Thị N

2. Đình chỉ yêu cầu hủy Quyết định số 7068/QĐ-UBND ngày 09 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban nhân dân quận T (nay là thành phố T) về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở đô thị đối với khu đất có diện tích 1194.1m², thuộc thửa 522, tờ bản đồ số 34 (thửa cũ 106 theo tài liệu chỉnh lý năm 2003) tọa lạc tại phường B, quận T (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu của người khởi kiện: Thu hồi, hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 936059 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 09/01/2017 cho ông Nguyễn Quang K1 đối với thửa đất 612, tờ bản đồ số 34, diện tích đất 2564,4m² (hủy phần diện tích đất 1194.1m², thuộc thửa đất 522, tờ bản đồ số 34 – thửa cũ 106 theo tài liệu chỉnh lý năm 2003) và cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Bùi Nguơn P1 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T (nay là thành phố T) xác nhận ngày 03/6/2019; Ông Nguyễn Văn Y thực hiện các quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Dành cho ông Nguyễn Văn Y và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan quyền khởi kiện tranh chấp dân sự bằng một vụ kiện riêng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 23/01/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Bùi Nguơn P1, bà Trần Thị H2 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Y. Tại Đơn kháng cáo, ông Nguơn P1, bà H2 trình bày: Toàn bộ phần đất diện tích: 2.564m² (trong đó có 1.962,7m² là đất ở và 601,7m² đất trồng cây hàng năm khác) thuộc thửa đất số 612, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại phường B, quận T, thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung hợp nhất của vợ chồng ông P1, bà H2. Phần đất trên có nguồn gốc ông P1, bà H2 nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Quang K1, bà Nguyễn Thị Nhất M vào năm 2019 (Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C2 công chứng ngày 25/5/2019). Tại thời điểm vợ chồng ông K1, bà M chuyển nhượng cho vợ chồng ông P1, bà H2 thì phần đất nêu trên không bị tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông P1, bà H2 đã giao nhận đất, đã chôn trụ bê tông, kéo lưới B40 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T xác nhận ngày 03/6/2019. Hiện nay giữa bên chuyển nhượng và bên nhận

chuyển nhượng hoàn không có tranh chấp. Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông P1, bà H2 đã thế chấp toàn bộ cho Ngân hàng (đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật). Hồ sơ vụ án đã thể hiện rõ: Vợ chồng ông P1, bà H2 nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 1.194,1m²/2.564m² từ vợ chồng ông Nguyễn Quang K1 (năm 2019) là hoàn toàn ngay. tình. Vợ chồng ông Nguyễn Quang K1 nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Vũ Tế P, bà Lê Thị N (năm 2015) cũng ngay tình. Do vợ chồng ông Vũ Tế P, bà Lê Thị N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp (năm 2007) (Theo xác nhận của Ủy ban nhân dân thành phố T tại Văn bản số 5677/UBND-TNMT ngày 22/9/2023). Các lần chuyển nhượng đều đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cơ quan chức năng cấp, đều được công chứng hợp pháp và đều đăng ký giao dịch đúng quy định. Giao dịch chuyển nhượng đất trên đã hoàn thành và các bên không có tranh chấp. Việc tòa án sơ thẩm tuyên xử: hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (liên quan đến diện tích đất 1.194,1m²) đã được cập nhật sang tên cho vợ chồng ông P, bà H2 ngày 03/6/2019 là không đúng pháp luật, không đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho ông P, bà H2.

Ngày 24/01/2025, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 602/QĐ-VKS-HC kháng nghị đối với toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Y.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo – ông Bùi Nguơn P1, bà Trần Thị H2 có người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Người kháng cáo giữ nguyên tất cả lời trình bày từ trước đến nay như ở giai đoạn sơ thẩm và trong nội dung đơn kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông P1, bà H2, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện. Lý do ông Y chỉ đăng ký sử dụng đất vào năm 2003, sau đó không còn đăng ký và không trực tiếp quản lý, sử dụng đối với phần đất này, ngoài ra ông Y đã chuyển nhượng phần đất cho ông P1 vào năm 2002.

Người khởi kiện – ông Nguyễn Văn Y có người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Người khởi kiện giữ nguyên tất cả lời trình bày từ trước đến nay như ở giai đoạn sơ thẩm. Phía người kháng cáo không đưa ra được chứng cứ, tình tiết mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo. Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện ông Y là người đăng ký, trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp từ trước đến nay, các nhân chứng cũng xác nhận nội dung này để từ đó quyết định chấp nhận yêu cầu yêu cầu khởi kiện là có căn cứ, phù hợp với các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nên đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của ông P1, bà H2, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Bùi Nguơn P1, bà Trần Thị H2 làm trong hạn luật định nên hợp lệ; Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là đúng thẩm quyền và còn trong thời hạn luật định nên hợp lệ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận. Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia phiên tòa chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có cơ sở xác định ông Y chỉ đăng ký sử dụng đất một lần duy nhất vào năm 2003. Cơ quan có thẩm quyền cũng xác định quá trình quản lý, sử dụng thực tế đối với phần đất này là do những người nhận chuyển nhượng đăng ký, kê khai, quản lý, sử dụng thực tế. Do đó, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ; kháng cáo của ông Bùi Nguơn P1, bà Trần Thị H2 là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa Bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Y.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Bùi Nguơn P1, bà Trần Thị H2 làm trong hạn luật định, thủ tục kháng cáo theo đúng quy định; Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là đúng thẩm quyền và còn trong thời hạn luật định nên hợp lệ nên có cơ sở chấp nhận.

[2] Các đương sự có đơn xin vắng mặt, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Do đó, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 225 Luật tố tụng hành chính năm 2015.

[3] Về nội dung kháng cáo của ông Bùi Nguơn P1, bà Trần Thị H2 và kháng nghị của Viện kiểm sát:

[3.1] Xác định đối tượng tranh chấp

Ông Nguyễn Văn Y khởi kiện yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02586 do Ủy ban nhân dân quận T cấp cho ông Vũ Tế P, bà Lê Thị N ngày 31/12/2007 đối với thửa đất số 552, diện tích 1.194,1m², thuộc tờ bản đồ số 34, phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (BL 131).

Trước đây thửa 552 mang số thửa cũ là 1407 nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân quận T cấp cho ông Nguyễn Văn N3 ngày 19/12/1998 (BL 129).

[3.2] Về nguồn gốc đất

Ông Nguyễn Văn Y trình bày là đất do hợp tác xã giao khoán cho ông Y. Ông Bùi Nguơn P1 thừa nhận đất có nguồn gốc của ông Y. Ông Nguơn P1 thừa nhận nguồn gốc đất trước đây là của ông Y nhưng ông Y đã chuyển nhượng cho ông Bùi Nguơn P1 vào năm 2002. Do đó, có cơ sở xác định phần đất tranh chấp trước đây có nguồn gốc là của ông Y.

[3.3] Về quá trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Ngày 19/12/1998, Ủy ban nhân dân quận T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00089/QSDD/220/QĐ-UB-ĐT cho ông Nguyễn Văn N3 đối với thửa đất số 1407, diện tích 1.144m², thuộc tờ bản đồ số 1, phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (BL 129)

Ngày 30/01/2002, ông N3 lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 144CN cho ông Vũ Tế P thửa đất số 1407, Hợp đồng được Ủy ban nhân dân phường L, Phòng Quản lý đô thị quận T và Ủy ban nhân dân quận T xác nhận (BL 141).

Ngày 06/6/2007, Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố H có công văn số 771/CV- ĐĐBĐ gửi ông Vũ Tế P về việc vị trí khu đất thể hiện ở bản đồ số 15610/ĐĐBĐ-CNTĐ ký phát hành ngày 29/5/2007 có nội dung: *“Thực hiện theo nội dung của Hợp đồng số 15610/ ĐĐBĐ-CNTĐ ký ngày 07/5/2007, Trung tâm Đo đạc Bản đồ có lập cho ông bản đồ số 15610/ ĐĐBĐ-CNTĐ ký phát hành ngày 29/5/2007. Trong quá trình thực hiện bản đồ nêu trên, Trung tâm nhận thấy vị trí khu đất do ông hướng dẫn không đúng thửa 1407 thể hiện tại Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất ở số 89/QSDD/220/QĐ-UB-ĐT ký phát hành ngày 19/12/1998 của Ủy ban nhân dân quận T. Khu đất thể hiện ở bản đồ nêu trên có số thửa đúng là 2858, xã T, huyện T (tài liệu chỉnh lý 1994)”* (BL 132).

Ngày 12/10/2007, ông Bùi Nguơn P1 và ông Vũ Tế P lập Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp có nội dung: Ông Bùi Nguơn P1 có thửa đất số 1407, tờ bản đồ 01 (theo tài liệu 02/CT-UB), diện tích 1.114m² (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp số C037389 cấp ngày 19/12/1998 của Ủy ban nhân dân quận T); ông Nguyễn Tế P4 có thửa đất số 2858-1, đường a, tờ bản đồ 01 (theo tài liệu 02/CT-UB), diện tích 1.119,8m² (theo Bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng 15610/ĐĐBĐ-CNTĐ lập ngày 29/5/2007 của Trung tâm đo đạc Bản đồ thuộc Sở T); Thỏa thuận chuyển đổi như sau: Ông Bùi Nguơn P1 nhận phần đất thuộc thửa 2858 (chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất); ông Nguyễn Tế P4 sẽ nhận phần đất thuộc thửa 1407 (đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), Hợp đồng được Ủy ban nhân dân phường B xác nhận chữ ký (BL 135).

Ngày 16/10/2007, Ủy ban nhân dân phường L, quận T có Công văn số 616/CV-UBND gửi Phòng Tài nguyên và Môi trường quận T về việc xác minh vị trí thửa đất đã chuyển nhượng có nội dung: *“Qua kiểm tra, xác minh thực địa thì*

vi trí thửa đất chuyển nhượng của ông Võ Văn N1 cho ông Vũ Tế P là thửa 2858, còn thửa 1407 là của ông Bùi Ngươn P1. Do hai bên đã tự thỏa thuận chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp (theo hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp có xác nhận chữ ký hai bên của Ủy ban nhân dân phường B lập ngày 12/10/2007) thì ông Vũ Tế P sẽ nhận phần đất thuộc thửa 1407 đo đạc đúng ngoài thực địa, còn ông Bùi Ngươn P1 nhận phần đất thuộc thửa 2858” (BL 133).

Ngày 12/12/2007, ông Vũ Tế P, bà Lê Thị N có đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 1510, 1511, 1512, 1407 tờ bản đồ số 34, 35, tổng diện tích: 4.325m², mục đích sử dụng đất ở, được Ủy ban nhân dân phường B xác nhận nội dung: “Thửa đất số 1510, 1511, 1512, 1407 tờ 01 không tranh chấp, khiếu nại” (BL 143).

Ngày 31/12/2007, Ủy ban nhân dân quận T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00089 QSDĐ/220/QĐ-UB-ĐT cho ông Vũ Tế P, bà Lê Thị N đối với thửa đất số 522, diện tích 1.194,1m², tờ bản đồ 34 tại phường B, quận T (BL 119). Ngày 31/12/2007, Ủy ban nhân dân quận T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00089 QSDĐ/220/QĐ-UB-ĐT cho ông Vũ Tế P, bà Lê Thị N đối với thửa đất số 503, diện tích 3.171,3m² tờ bản đồ 35 tại phường B, quận T (BL 130). Đồng thời Ủy ban nhân dân quận T thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00089 QSDĐ/220/QĐ-UB-ĐT do Ủy ban nhân dân quận T cấp cho ông Võ Văn N1 ngày 19/12/1998.

Ngày 18/9/2015, ông Vũ Tế P, bà Lê Thị N lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 10078 chuyển nhượng thửa đất số 522, diện tích 1.194m² cho ông Nguyễn Quang K1 (BL 153).

Ngày 21/10/2015, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T cập nhật tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00089 QSDĐ/220/QĐ-UB-ĐT nội dung: Chuyển nhượng cho ông Nguyễn Quang K1 (BL 119).

Ngày 17/11/2016, Công ty TNHH Đ2 lập Bản vẽ sơ đồ nhà đất thửa đất số 107, 522 tổng diện tích 2.564,4m² thể hiện hiện trạng trên đất là đất trống, ranh giới là 7 trụ xi măng (BL 124).

Ngày 18/11/2016, ông Nguyễn Quang K1 có đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở (BL 166).

Ngày 30/11/2016, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T có Phiếu nhận xét số 002786/PNX-CNTĐ gửi Phòng T về Hồ sơ đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở đô thị của ông Nguyễn Quang K1 đối với thửa đất số 612 (thửa cũ: 107, 522) có nội dung: “Căn cứ tài liệu lưu trữ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T đến ngày 23/11/2016 không có tranh chấp, khiếu nại tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai” (BL 168).

Ngày 02/12/2016, Phòng Tài nguyên và Môi trường quận T lập Biên bản kiểm tra hiện trạng thửa đất số 107, 522 thể hiện hiện trạng là đất trống (BL 169).

Ngày 09/12/2016, Ủy ban nhân dân quận T ban hành Quyết định số 09/12/2016 về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở đô thị có nội dung: “Cho phép ông Nguyễn Quang K1, địa chỉ thường trú: số 1 T, P, Thành phố N, tỉnh Khánh Hòa đang sử dụng thửa 107, 522 (thửa chính thức: 612), tờ bản đồ số 34 (theo tài liệu năm 2003), phường B, quận T được chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở tại đô thị diện tích 1962,7m² gồm: 1370,3m² trong phần diện tích đất đã được Ủy ban nhân dân quận T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 997358 ngày 04/12/2006 và 592,4m² trong phần diện tích đất đã được Ủy ban nhân dân quận T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 712931 ngày 31/12/2007” (BL 167).

Ngày 09/01/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05060 do ông Nguyễn Văn K3 đối với thửa đất số 612, diện tích 2.564,4m² (1.962,7m² đất ở và 601,7m² đất trồng cây hàng năm khác) tờ bản đồ 34, phường B, quận T (BL 165). Thửa 612 được gộp từ 02 thửa đất số 107 và 522. Đồng thời, thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02505 do Ủy ban nhân dân quận T cấp cho ông Vũ Tế P, bà Lê Thị N ngày 31/12/2007 đối với thửa đất số 522 (diện tích 1.194,1m²) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H06882 do Ủy ban nhân dân quận T cấp cho ông Nguyễn Văn P3, bà Nguyễn Thị H4 ngày 04/12/2006 đối với thửa đất số 107 (diện tích 1.307,3m²).

Ngày 03/4/2019, Ủy ban nhân dân Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T cập nhật tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00089 QSĐĐ/220/QĐ-UB-ĐT nội dung: Tiếp tục sử dụng đất đến tháng 12/2068 đối với phần diện tích đất trồng cây hàng năm khác 601,7m² (BL 127).

Ngày 25/5/2019, ông Nguyễn Quang K1, bà Nguyễn Thị Nhất M lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 010451 chuyển nhượng thửa đất số 612 cho ông Bùi Ngun P1 (BL 200).

Ngày 03/6/2019, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T cập nhật tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00089 QSĐĐ/220/QĐ-UB-ĐT nội dung: Chuyển nhượng cho ông Bùi Ngun P1 (BL 127).

Ngày 03/6/2019, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T cập nhật tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00089 QSĐĐ/220/QĐ-UB-ĐT nội dung: Thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại Ngân hàng TMCP Đ1 – Chi nhánh B (BL 126).

[3.4] Về việc xác định người quản lý, sử dụng đất trên thực tế

Tại Công văn số 616/CV-UBND ngày 16/10/2007 của Ủy ban nhân dân phường L, quận T gửi Phòng Tài nguyên và Môi trường quận T về việc xác minh vị trí thửa đất đã chuyển nhượng có nội dung: “Qua kiểm tra, xác minh thực địa thì vị trí thửa đất chuyển nhượng của ông Võ Văn N1 cho ông Vũ Tế P5 là thửa 2858, còn thửa 1407 là của ông Bùi Ngun P1” (BL 133). Như vậy, từ năm 2007,

Ủy ban nhân dân phường L đã xác nhận trên thực tế thửa đất số 1407 do ông Bùi Nguơn P1 trực tiếp quản lý, sử dụng.

Tại Bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty TNHH Đ2 lập ngày 17/11/2016 đối với thửa đất số 107, 522 thể hiện hiện trạng trên đất là đất trống, ranh giới là 7 trụ xi măng (BL 124). Trong quá trình giải quyết vụ án ông Y thừa nhận các trụ xi măng làm ranh giới đất không phải do ông Y cắm.

Tại Công văn số 16432/CNTPTD ngày 25/8/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T có nội dung: *“Thửa 1047 trên giấy chứng nhận là của ông Võ Văn N1 nhưng thực tế do ông Bùi Nguơn P1 sử dụng (nguồn gốc do ông P1 mua của ông Nguyễn Văn Y năm 2002 theo Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 23/02/2002)”* (BL 286).

Tại Công văn số 706/UBND ngày 15/7/2024 của Ủy ban nhân dân phường B, quận T có nội dung: *“Về quản lý, sử dụng: Đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp giấy chứng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CE 936059 ngày 09/01/2017 cho ông Bùi Nguơn P1 sử dụng”* (BL 308).

Đối với lời khai của người làm chứng là ông Trương Văn K2, ông Nguyễn Văn C1, ông Nguyễn Chí S1, bà Võ Thị H3 xác nhận cho ông Y có quá trình sử dụng liên tục từ trước năm 1993 đến nay là mâu thuẫn với xác nhận của Ủy ban nhân dân phường B, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận T. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/7/2024 thể hiện trên đất có trồng chuối, ao rau muống để xác định do ông Y trồng, thu hoạch từ đó xác định ông Y là người đang canh tác phần đất tranh chấp là chưa đủ căn cứ bởi vì rau muống và chuối là loài cây có thể mọc hoang, không phải loại cây trồng lâu năm cần người chăm sóc. Mặt khác, ông Y thừa nhận 07 trụ xi măng làm ranh giới đất không phải do ông Y cắm, nếu giả sử cho rằng thửa đất do ông Y trực tiếp quản lý, sử dụng nhưng người khác vào cắm trụ bê tông, nhập thửa đất số 522 và thửa đất 107 vào thành một thửa lớn nhưng ông Y không phản đối, không tranh chấp là không phù hợp với thực tế sử dụng đất. Do đó, Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận lời trình bày của ông Y về việc ông Y là người đang trực tiếp quản lý, sử dụng đất.

[3.5] Về quá trình đăng ký kê khai quyền sử dụng đất

Tại Công văn số 706/UBND ngày 15/7/2024 của Ủy ban nhân dân phường B, quận T có nội dung: *“Theo tài liệu 299/TTg (năm 1980), tờ bản đồ số 1: Thửa đất số 1407 do Tập đoàn A đăng ký với diện tích 1144, loại đất Mù; Theo tài liệu 02/CT-UB (năm 1992) tờ bản đồ số 1: Thửa đất số 1407 do HTX đăng ký với diện tích 1144, loại đất Mù; Theo tài liệu đo đạc năm 2003, tờ bản đồ số 34: Thửa đất số 106 do ông Nguyễn Văn Y đăng ký”* (BL 308).

Như vậy, theo tài liệu 299/TTG (năm 1980) và tại liệu 02/CT-UB (năm 1992) thì thửa đất số 1407 do Tập đoàn A đăng ký. Năm 2003 ông Y đăng ký kê

khai thửa đất số 106, tuy nhiên trước đó Ủy ban nhân dân quận T đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 1407 cho ông Võ Văn N1 vào năm 1998. Đến năm 2003 Ủy ban nhân dân phường B tiếp tục cho ông Y đăng ký kê khai đối với thửa đất đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N1 là không hợp lệ. Do đó, việc đăng ký kê khai của ông Y vào năm 2003 không phải là căn cứ để công nhận quyền sử dụng đất cho ông Y. Mặt khác, sau đợt kê khai năm 2003, ông Y không tiếp tục kê khai, xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1407 (sau này là thửa đất số 522).

[3.6] Về quá trình kê khai, đóng thuế sử dụng đất

Tại kết quả xác minh của Ủy ban nhân dân phường B ngày 10/01/2025 có nội dung: “*Qua kiểm tra hồ sơ lưu trữ ông Nguyễn Văn Y không kê khai đóng thuế với thửa 1407 tờ bản đồ số 1 bộ địa chính xã T, huyện TĐ (có đính kèm tờ khai). Ai là người kê khai đối với thửa 1407 tờ bản đồ số 1 thì không rõ vì từ năm 2000 thì miễn thuế nông nghiệp*” (BL 310). Từ đó có cơ sở xác định ông Y chưa từng đóng thuế đối với thửa đất số 1407. Các biên lai đóng thuế do ông Y xuất trình có trong hồ sơ vụ án không phải là đóng thuế cho thửa đất số 1407. Do đó, ông Y cho rằng ông Y đóng thuế thửa đất số 1407 từ năm 1992 đến năm 2002 là không có cơ sở chấp nhận.

[3.7] Từ các nhận định nêu trên có cơ sở xác định mặc dù thửa đất số 1047 (sau này là thửa đất số 106 (năm 2003) và là thửa đất số 522 (năm 2007) có nguồn gốc của ông Y nhưng trên thực tế ông Y không phải là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất, ông Y chưa từng đóng thuế đối với thửa đất này; Năm 2003 ông Y có đăng ký kê khai nhưng việc đăng ký kê khai của ông Y là không hợp lệ vì trước đó Ủy ban nhân dân quận T đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Võ Văn N1. Từ năm 2003 đến nay ông Y không tiếp tục đăng ký, kê khai, xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này. Về phía ông Bùi Nguơn P1 mặc dù không xuất trình được Hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Y năm 2002 nhưng ông Bùi Nguơn P1 được Ủy ban nhân dân phường B xác nhận là người đang trực tiếp, quản lý sử dụng đất vào năm 2007; Ủy ban nhân dân quận T đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Vũ Tế P, bà Lê Thị N vào ngày 31/12/2007, sau đó ông Vũ Tế P, bà Lê Thị N chuyển nhượng cho ông Nguyễn Quang K1, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T đã cập nhật sang tên ông K1 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, năm 2016 ông K1 chuyển đổi mục đích sử dụng đất lên đất ở và chuyển nhượng lại cho ông Bùi Nguơn P1 vào năm 2019. Quá trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất các cơ quan đều tiến hành đo đạc, kiểm tra thực địa nhưng phía ông Y đều không phản đối hay tranh chấp. Năm 2022, 15 năm sau khi Ủy ban nhân dân quận T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Vũ Tế P, bà Lê Thị N thì ông Y mới khởi kiện cho rằng ông Y có quá trình quản lý, sử dụng đất từ năm 1993 đến nay từ đó yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Vũ Tế P, bà Lê Thị N, ông Nguyễn Quang K1 (cập nhật sang tên ông Bùi Nguơn P1) là không có cơ sở chấp nhận.

[3.8] Từ các nhận định nêu trên Hội đồng xét xử xét thấy có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông Bùi Nguơn P1, bà Trần Thị H2; có cơ sở chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Vì vậy, Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm số 16/2025/HC-ST ngày 21/01/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[4] Về án phí

[4.1] Án phí hành chính sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Y không được chấp nhận nên ông Nguyễn Văn Y phải chịu án phí hành chính sơ thẩm là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng). Tuy nhiên, ông Y là người cao tuổi và có đơn xin miễn đóng án phí theo đúng quy định pháp luật nên ông Y được miễn án phí hành chính phúc thẩm.

[4.2] Án phí hành chính phúc thẩm:

Do yêu cầu kháng cáo của ông Bùi Nguơn P1, bà Trần Thị H2 được chấp nhận nên ông Bùi Nguơn P1, bà Trần Thị H2 không phải chịu án phí hành chính phúc thẩm

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 241 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Bùi Nguơn P1, bà Trần Thị H2; Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Sửa Bản án sơ thẩm số 16/2025/HC-ST ngày 21/01/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

1.1. Đình chỉ yêu cầu hủy Quyết định số 7068/QĐ-UBND ngày 09 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban nhân dân quận T (nay là thành phố T) về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở đô thị đối với khu đất có diện tích 1194.1m², thuộc thửa 522, tờ bản đồ số 34 (thửa cũ 106 theo tài liệu chính lý năm 2003) tọa lạc tại phường B, quận T (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh.

1.2. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Y về việc:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 712931, số vào sổ H02505 ngày 31/12/2007 đối với thửa đất 522, tờ bản đồ số 34 (thửa cũ 106 theo tài liệu chính lý năm 2003), diện tích 1194.1m² tọa lạc tại phường B, quận T (nay

là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh do Ủy ban nhân dân quận T (nay là thành phố T) cấp cho ông Vũ Tế P và bà Lê Thị N.

- Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 936059 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 09/01/2017 cho ông Nguyễn Quang K1 đối với thửa đất 612, tờ bản đồ số 34, diện tích đất 2564,4m² và cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Bùi Ngươn P1 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T (nay là thành phố T) xác nhận ngày 03/6/2019;

2. Án phí:

2.1. Án phí hành chính sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn Y được miễn án phí hành chính sơ thẩm.

2.2. Án phí hành chính phúc thẩm: Ông Bùi Ngươn P1, bà Trần Thị H2 không phải chịu án phí hành chính phúc thẩm. Hoàn trả lại cho ông Bùi Ngươn P1, bà Trần Thị H2 số tiền tạm ứng án phí mà ông Bùi Ngươn P1, bà Trần Thị H2 đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0069915 ngày 13/02/2025 tại Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:

- Toà án nhân dân Tối cao; (1)
- VKSND cấp cao tại TP.HCM; (1)
- Toà án nhân dân TP.HCM; (1)
- VKSND TP.HCM; (1)
- Cục THADS TP.HCM; (1)
- Các đương sự; (8)
- Lưu HS, VP, ĐTM (6) - 19

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

Vũ Đức Toàn

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Các Thẩm phán Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Văn Hùng Phạm Thị Duyên

Vũ Đức Toàn