

**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: 32/2025/HC-PT

Ngày: 14/8/2025

V/v “Khiếu kiện quyết định hành chính
trong lĩnh vực quản lý đất đai thuộc trường
hợp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng
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 Phan Văn Yên

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Thanh Dũng

Ông Phan Nhựt Bình

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Minh Anh - 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: Ông Phạm Ba Duy - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 8 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 hành chính thụ lý số: 287/2025/TLPT-HC ngày 01 tháng 4 năm 2025 về việc “*Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai thuộc trường hợp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 49/2022/HC- ST ngày 26 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 243/2025/QĐXXPT-HC ngày 24 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Bà Sầm Thị H, sinh năm 1978, (vắng mặt)

Địa chỉ: Khu dân cư S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Đặc khu C, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đăng C, sinh năm 1972 hoặc ông Nguyễn Quốc A, sinh năm 1978, (vắng mặt).

Địa chỉ: Số A đường số D, khu phố B, phường H, quận T, thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Người bị kiện: Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân Đ, Thành phố Hồ Chí Minh)

Địa chỉ: Số B đường T, Đặc khu C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Trọng H1, chức vụ: Chủ tịch, (xin vắng mặt).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp: Ông Nguyễn Văn M, chức vụ: Phó Trưởng phòng Kinh tế, (có mặt)

3. Người làm chứng:

- 3.1. Ông Phạm Thế C1, sinh năm 1955;
- 3.2. Ông Lê Hồng D1, sinh năm 1977;
- 3.3. Ông Võ Ngọc T, sinh năm 1973;
- 3.4. Ông Phan Minh B, sinh năm 1971;
- 3.5. Bà Hồ Thị Hoài T1, sinh năm 1968;
- 3.6. Bà Nguyễn Thị Kim A1, sinh năm 1961;
- 3.7. Ông Trần Hữu L, sinh năm 1957;
- 3.8. Ông Lê Hữu H2 sinh năm 1957;
- 3.9. Bà Trần Thị Ngọc H3, sinh năm 1985;
- 3.10. Ông Nguyễn Văn M1, sinh năm 1963;
- 3.11. Bà Ngô Thị Thanh N, sinh năm 1976;
- 3.12. Bà Nguyễn Thị Bích P, sinh năm 1970.

Cùng địa chỉ: Khu dân cư S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Đặc khu C, Thành phố Hồ Chí Minh), (những người làm chứng vắng mặt).

- **Người kháng cáo:** Người bị kiện – Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân Đ, Thành phố Hồ Chí Minh).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo tóm tắt tại bản án sơ thẩm và trình bày của người khởi kiện có nội dung như sau:*

Ngày 31/10/2016, bà Sầm Thị H làm đơn đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (giấy CNQSDĐ) đối với diện tích đất 189m², thuộc một phần thửa đất số 16, tờ bản đồ số 23, tại đường P, khu dân cư S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, để sử dụng vào mục đích làm nhà ở, thời điểm sử dụng đất năm 2003.

Ngày 07/11/2018, Ủy ban nhân dân (UBND) huyện C ban hành Công văn số 3198/UBND-TNMT về việc trả lời hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu di dời tài sản trên đất và trả lại đất trống cho Nhà nước quản lý với

nội dung: Hồ sơ của bà H không đủ điều kiện cấp Giấy CNQSDĐ theo khoản 5 Điều 19, Điều 20 và Điều 23 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (Nghị định số 43). Đồng thời, UBND huyện C yêu cầu bà H tự giác tháo dỡ, di dời tài sản, cây trồng trên đất và trả lại đất trống cho Nhà nước quản lý.

Ngày 20/11/2018, bà H làm đơn cứu xét gửi UBND huyện C. Ngày 21/3/2019, UBND huyện C ban hành Công văn số 845/UBND-TNMT trả lời đơn của bà H với nội dung: UBND huyện C không có cơ sở xem xét, giải quyết việc xin được tiếp tục sử dụng diện tích đất 189m², theo nguyện vọng của hộ bà H, yêu cầu hộ bà H nghiêm túc thực hiện nội dung Công văn số 3198/UBND-TNMT ngày 07/11/2018.

Ngày 06/7/2020, bà H tiếp tục làm đơn kiến nghị gửi UBND huyện C, xin được cấp giấy CNQSDĐ. Ngày 07/7/2020, UBND huyện C ban hành Công văn số 2132/UBND-VP, về việc trả lời và hướng dẫn đơn của bà H, với nội dung: UBND huyện C đã ban hành Công văn số 3198 về việc trả lời hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu di dời tài sản trên đất, trả lại đất trống cho Nhà nước quản lý và Công văn số 845 về việc trả lời đơn cứu xét của bà H. UBND huyện C yêu cầu bà H nghiêm túc thực hiện hai công văn này.

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 H là lao động phổ thông, người dân tộc Tày. Năm 2003, bà H cùng các con cất nhà tạm và ở trên đất từ đó, đến nay. Đây cũng là chỗ ở duy nhất của gia đình bà H, tại huyện C. Việc sử dụng đất của bà H tuy không có giấy tờ, nhưng bà H được nhiều người dân lâu năm xung quanh xác nhận về thời điểm và quá trình sử dụng đất.

Việc sử dụng đất của bà H phù hợp với quy hoạch sử dụng đất tại địa phương, quá trình sử dụng ổn định, liên tục, không tranh chấp, không bị cơ quan nào lập biên bản, hay ngăn chặn, và cũng chưa có quyết định thu hồi của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, nên đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 20 và điểm h khoản 1 Điều 31 Nghị định số 43. Ngoài ra, bà H là dân tộc Tày, nên còn được hưởng các chính sách về đất đai dành cho dân tộc thiểu số theo Quyết định số 33/2007/QĐ-TTg ngày 05/3/2007 và Quyết định số 2085/2016/QĐ-TTg ngày 31/10/2016 của Thủ tướng chính phủ.

Do đó, bà H khởi kiện yêu cầu hủy Công văn số 3198, buộc UBND huyện C làm thủ tục cấp giấy CNQSDĐ cho bà H đối với diện tích đất 189 m², tại đường Phạm Văn Đồng, theo quy định pháp luật.

Ý kiến của người bị kiện Ủy ban nhân dân huyện C:

- Căn cứ Bộ hồ sơ địa chính huyện C được thành lập năm 1998 và được cấp có thẩm quyền phê duyệt ngày 20/01/1999, thì vị trí một phần thửa đất số 16, tờ bản đồ số 32, diện tích 189m² (theo hệ tọa độ VN-2000) vào năm 1998 đã xác

định vị trí này thuộc một phần thửa đất số 31, tờ bản đồ số 31 (theo hệ tọa độ HN-72), chủ sử dụng đất bỏ trống, mục đích sử dụng đất: LN (đất lâm nghiệp).

- Về hiện trạng, mục đích sử dụng đất: Theo Biên bản số 527/BB-TNMT ngày 14/10/2016, của Phòng T2, thì bà H rào xung quanh một phần đất bằng lưới cá, cột dây để trồng một số cây mồng toi. Trên đất có 02 căn nhà tạm, 01 căn dùng để ở, 01 căn dùng để nuôi gà, vịt và để xe (vách tôn, mái tôn khung cột sắt). Phía sau căn nhà tạm để ở, bà H trồng chuối.

- Về thời điểm, quá trình và nguồn gốc sử dụng đất: Theo gia đình bà H trình bày tại Đơn xin cấp đất ngày 31/10/2016, phần đất mà bà H xin được cấp giấy do gia đình bà H tự khai phá để ở, từ năm 2003. Việc sử dụng đất của gia đình bà H là không có giấy tờ về đất, không có văn bản cho phép sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Đây là hành vi lấn chiếm đất đai đã được pháp luật quy định.

Ngày 09/12/2016, Khu dân cư số 5 tổ chức lấy ý kiến khu dân cư xác nhận nguồn gốc sử dụng đất là đất của Nhà nước (Đất bao chiếm của Nhà nước), thời điểm sử dụng đất là năm 2005, tình trạng tranh chấp đất đai, là không tranh chấp.

Ngày 23/12/2016, Phòng T2 có Danh sách công khai số 1462/DSTB-TNMT, theo đó ghi nhận trường hợp bà H sử dụng đất vào mục đích để ở từ năm 2005, nguồn gốc sử dụng là do lấn, chiếm đất.

- Về quy hoạch sử dụng đất:

Căn cứ Bản đồ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 khu Trung tâm C, huyện C được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1010/QĐ-UBND ngày 28/4/2016, về việc phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 khu Trung tâm C, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, thì vị trí một phần thửa đất số 16, tờ bản đồ số 23, đường P mà bà Sầm Thị H hiện đang sử dụng, được quy hoạch là đất Công cộng dịch vụ du lịch.

Đối chiếu Bản đồ Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2010, Kế hoạch sử dụng đất giai đoạn 2006 - 2010 huyện C, được UBND tỉnh B phê duyệt tại Quyết định số 1744/QĐ-UBND ngày 23-5-2008, thì vị trí một phần thửa đất số 16, tờ bản đồ số 23, đường P, khu dân cư S bà H hiện đang sử dụng, được quy hoạch là đất ở.

Đối chiếu Bản đồ Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, Kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu (2011-2015) huyện C, được UBND tỉnh B phê duyệt tại Quyết định số 587/QĐ-UBND ngày 20/3/2014, thì vị trí một phần thửa đất số 16, tờ bản đồ số 23, đường P, khu dân cư S, bà H hiện đang sử dụng được quy hoạch, là đất thương mại dịch vụ (TMD).

Căn cứ Bản đồ điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và cập nhật Kế hoạch sử dụng đất năm đầu của điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất huyện C được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 549/QĐ-UBND ngày 12/3/2019, thì vị trí một phần thửa đất số 16, tờ bản đồ số 23, đường P, khu dân cư S được quy hoạch là đất thương mại dịch vụ (TMD).

Kết luận: Bà H sử dụng đất là do lấn chiếm đất, thời điểm lấn chiếm đất là năm 2005, việc sử dụng đất hiện nay không phù hợp quy hoạch. Trường hợp của bà H không đủ điều kiện cấp giấy CNQSDĐ theo khoản 5, Điều 19; các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 22 Nghị định số 43. Do vậy, UBND huyện C ban hành Công văn số 3198, là có căn cứ. Đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 49/2022/HC-ST ngày 26 tháng 5 năm 2022, Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu quyết định:

“Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 193 Luật Tổ tụng Hành chính;

Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ;

Căn cứ khoản 2 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Sầm Thị H:

Hủy Công văn số 3198/UBND-TNMT ngày 31/10/2016 của Ủy ban nhân dân huyện C, về việc trả lời hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu di dời tài sản trên đất và trả lại đất trống cho Nhà nước quản lý.

Buộc Ủy ban nhân dân huyện C làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Sầm Thị H, đối với diện tích đất khoảng 189 m,² thuộc một phần thửa đất số 16, tờ bản đồ số 23, tại đường P, khu dân cư S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo quy định của pháp luật. (Diện tích đất cụ thể theo đo đạc thực tế khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

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

Ngày 13/7/2022, người bị kiện Ủy ban nhân dân huyện C kháng cáo đề nghị sửa bản án hành chính sơ thẩm nêu trên theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Sầm Thị H.

Tại Bản án hành chính phúc thẩm số 421/2023/HC-PT ngày 16/6/2023, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 241, Điều 242 Luật tố 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 yêu cầu kháng cáo của Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. Giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 49/2022/HC-ST ngày 26/5/2022, của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, về “Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai thuộc trường hợp cấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất”, giữa người khởi kiện là bà Sầm Thị H với người bị kiện là Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2.1. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 193 Luật Tố tụng Hành chính;

Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ;

2.2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Sầm Thị H;

2.3. Hủy Công văn số 3198/UBND-TNMT ngày 31/10/2016 của Ủy ban nhân dân huyện C, về việc trả lời hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu di dời tài sản trên đất và trả lại đất trống cho Nhà nước quản lý.

2.4. Buộc Ủy ban nhân dân huyện C làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Sầm Thị H, đối với diện tích đất khoảng 189m², thuộc một phần thửa đất số 16, tờ bản đồ số 23, tại đường P, khu dân cư S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo quy định của pháp luật (Diện tích đất cụ thể theo đo đạc thực tế khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Ngoài ra, bản án phúc thẩm còn tuyên về án phí, hiệu lực thi hành của bản án.

Ngày 31/8/2023, UBND huyện C có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án hành chính phúc thẩm.

Ngày 04/11/2024, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao ban hành Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 55/2024/KN-HC kháng nghị đối với Bản án hành chính phúc thẩm số 421/2023/HC-PT ngày 16/6/2023 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh theo thủ tục giám đốc thẩm; đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm, hủy Bản án hành chính phúc thẩm nêu trên; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh để xét xử phúc thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 05/2025/HC-GĐT ngày 15/01/2025, Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao đã quyết định:

Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 55/2024/KN-HC ngày 04/11/2024 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao đối với Bản án hành chính phúc thẩm số 421/2023/HC-PT ngày 16/6/2023 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Hủy Bản án hành chính phúc thẩm số 421/2023/HC-PT ngày 16/6/2023 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh để xét xử phúc thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người khởi kiện bà Sầm Thị H vắng mặt, Người bị kiện Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là

Chủ tịch Ủy ban nhân dân Đ, Thành phố Hồ Chí Minh) xin xét vắng mặt, những người làm chứng vắng mặt.

Quan điểm của đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:

Về tố tụng, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Luật tố tụng hành chính về phiên tòa phúc thẩm. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Luật tố tụng hành chính.

Về nội dung, qua xem xét các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của người bị kiện, sửa bản án hành chính sơ thẩm số 49/2022/HC-ST ngày 26/6/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Thành phố Hồ Chí Minh).

Căn cứ vào các chứng cứ và tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ ý kiến của Viện kiểm sát, của người khởi kiện, người bị kiện.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Ngày 13/7/2022, Ủy ban nhân dân huyện C kháng cáo bản án hành chính số 49/2022/HC-ST ngày 26/5/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Đối chiếu với bản án sơ thẩm đã xét xử thì thấy:

[1] Về đối tượng khởi kiện: cấp sơ thẩm xác định đúng đối tượng khởi kiện là công văn số 3198/UBND-TNMT của UBND huyện C về việc trả lời hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu di dời tài sản trên đất và trả lại đất trống cho Nhà nước quản lý.

[2] Về thời hiệu khởi kiện: Căn cứ Điều 116 Luật tố tụng hành chính cấp sơ thẩm xác định còn thời hiệu đối với các quyết định trên là phù hợp.

[3] Xét tính hợp pháp và tính có căn cứ của công văn số 3198/UBND-TNMT của UBND huyện C thì thấy đúng thẩm quyền ban hành văn bản.

[4] Về nội dung: Ngày 31/10/2016, bà Sầm Thị H làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với diện tích đất 189m², thuộc một phần Thửa đất số 16, tờ bản đồ số 23, đường P, Khu dân cư S, huyện C, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu để sử dụng vào mục đích làm nhà ở, thời điểm sử dụng đất năm 2003.

Ngày 07/11/2018, Ủy ban nhân dân huyện C ban hành Công văn số 3198/UBND-TNMT trả lời bà H có nội dung: hồ sơ của bà H không đủ điều kiện cấp giấy CNQSDĐ theo các quy định của Luật Đất đai. Ủy ban nhân dân huyện xác định việc sử dụng đất không được sự cho phép của UBND huyện là hành vi lấn chiếm đất đai; đồng thời yêu cầu bà H tự giác tháo dỡ, di dời tài sản, cây trồng trên đất và trả lại đất trống cho Nhà nước quản lý.

Bà H không đồng ý với nội dung công văn số 3198/UBND-TNMT nói trên nên đã khởi kiện yêu cầu hủy công văn số 3198/UBND-TNMT.

Xét thấy:

1. Về thời điểm sử dụng đất của gia đình bà H: Bà H sử dụng 189m² đất không có các giấy tờ quy định tại Điều 100 Luật Đất đai năm 2013; không có giấy tờ xác nhận thời điểm bắt đầu sử dụng đất quy định tại khoản 2 Điều 21 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ nên theo quy định tại khoản 4 Điều 21 Nghị định 43/2024/NĐ-CP phải có giấy xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã về thời điểm bắt đầu sử dụng trên cơ sở thu thập ý kiến của những người đã từng cư trú cùng thời điểm bắt đầu sử dụng đất (ý kiến khu dân cư).

Hồ sơ xin cấp giấy CNQSDĐ của bà H thể hiện: phiếu lấy ý kiến của khu dân cư ngày 09/12/2016 (07 người tham gia) ghi thời điểm sử dụng đất là năm 2005; tại Đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phân xác nhận của UBND xã ngày 20/01/2017 ghi nhận thời điểm sử dụng đất là năm 2005. Tại danh sách công khai kết quả kiểm tra hồ sơ cấp giấy CNQSDĐ ngày 23/12/2016 ghi đất bà H sử dụng năm 2005, nguồn gốc sử dụng đất là lấn, chiếm đất (bà H có ký tên dưới danh sách). Do đó, tại thời điểm UBND huyện C ban hành văn bản số 3198/UBND-TNMT ngày 07/11/2018 về việc trả lời hồ sơ xin cấp giấy CNQSDĐ của bà H và yêu cầu bà H di dời tài sản trên đất, trả lại đất trống cho Nhà nước quản lý thì thời điểm sử dụng đất của bà H được xác định là năm 2005.

2. Về nguồn gốc đất: Bà H không có giấy tờ về quyền sử dụng đất. Tại Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 31/10/2016, bà H ghi từ năm 2003 làm nhà tạm trên mảnh đất, tức là “tự ý sử dụng đất mà không được cơ quan quản lý nhà nước về đất đai cho phép”, nên Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T2 xác định nguồn gốc sử dụng đất của bà H là “lấn, chiếm đất của Nhà nước” là có căn cứ.

3. Về sự phù hợp với quy hoạch: Theo UBND huyện C thì tại Quyết định số 8023/QĐ-UBND ngày 30/9/2002 của UBND tỉnh B về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư S- Trung tâm C thì diện tích đất bà H đang sử dụng thuộc một phần Thửa số 31, Tờ bản đồ số 31 được quy hoạch là đất nhà ở độc lập quy hoạch mới (lô A-khu A II-12). Hiện tại, cứ bản đồ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và cập nhật kế hoạch sử dụng đất năm đầu của điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất huyện C được UBND tỉnh B phê duyệt tại Quyết định số 549/QĐ-UBND ngày 12/3/2019 thì vị trí một phần thửa đất số 16, tờ bản đồ số 23 đường P, Khu dân cư S được quy hoạch là đất thương mại dịch vụ. Do đó, có căn cứ xác định việc sử dụng đất của bà H là không phù hợp với quy hoạch.

Như vậy, việc sử dụng đất của bà H từ năm 2005, nguồn gốc do lấn chiếm đất của Nhà nước và không phù hợp với quy hoạch nên UBND huyện C ban hành Công văn số 3198/UBND-TNMT ngày 07/11/2018 xác định bà H không đủ điều kiện cấp giấy CNQSDĐ là đúng quy định tại khoản 5 Điều 19, Điều 20, Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính Phủ là đúng quy định của pháp luật.

[5] Nhận định của Tòa án: Xét thấy, cấp sơ thẩm xét xử chưa phù hợp theo quy định của pháp luật, tại phiên tòa phúc thẩm Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của người bị kiện, sửa bản án hành chính sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Thành phố Hồ Chí Minh).

Tại phiên tòa phúc thẩm, vị đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị chấp nhận đơn kháng cáo của Người bị kiện, sửa bản án sơ thẩm là phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Do kháng cáo của người bị kiện được chấp nhận nên không phải chịu tiền án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng khoản 2 Điều 241 của Luật tổ tụng hành chính năm 2015

Áp dụng Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án

Căn cứ nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về việc thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận kháng cáo của Người bị kiện Ủy ban nhân dân huyện C (Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân Đ, Thành phố Hồ Chí Minh).

Sửa bản án hành chính số 49/2022/HC-ST ngày 26/5/2022 về việc khiếu kiện Quyết định hành chính trong lĩnh vực đất đai thuộc trường hợp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Thành phố Hồ Chí Minh).

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Sầm Thị H về yêu cầu hủy Công văn số 3198/UBND-TNMT ngày 07/11/2018 của Ủy ban nhân dân huyện C, về việc trả lời hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu di dời tài sản trên đất và trả lại đất trống cho Nhà nước quản lý.

2. Về án phí: Ủy ban nhân dân huyện C (Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân Đ, Thành phố Hồ Chí Minh) không phải chịu tiền án phí hành chính phúc thẩm, trả lại người bị kiện 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 000346 ngày 26/7/2022, của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Thi hành án dân sự Thành phố H).

Buộc bà Sầm Thị H phải chịu 300.000 đồng tiền án phí hành chính sơ thẩm.

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

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 14 tháng 8 năm 2025).

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VCTVKSXXPT tại TP Hồ Chí Minh (1);
- TAND TP Hồ Chí Minh (1);
- VKSND TP Hồ Chí Minh (1);
- THADS TP Hồ Chí Minh (1);
- Người khởi kiện (1);
- Người bị kiện (1);
- Lưu hồ sơ (2), VP (6), 15b. (LMA).

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

(đã ký)

Phan Văn Yên