

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 59/2026/HC-PT

Ngày: 28/8/2026

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 ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Thanh Hùng

Các Thẩm phán:

Bà Lâm Thị Thu Lan

Ông Nguyễn Khắc Vương

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thụy Bích Vân – Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Đại diện viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên
tòa:* Ông Nguyễn Thị Sen - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 8 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử công khai vụ án hành chính phúc thẩm thụ lý số 18/2026/TLHC-PT ngày 21/4/2026 về việc: “*Khiếu kiện Quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*”. Do Bản án hành chính sơ thẩm số 05/2026/HC-ST ngày 06/02/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 11, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo. Vụ án được đưa ra xét xử phúc thẩm theo Quyết định số 5442/2026/QĐ-PT ngày 18/8/2026, giữa các đương sự:

1. *Người khởi kiện:* Ông **Bùi Thanh H**, sinh năm 1971;

Địa chỉ: **Số H đường C, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.**

*Người đại diện theo ủy quyền của ông **Bùi Thanh H**:* Bà **Ngô Thị Thanh H1**, sinh năm 1965;

Địa chỉ: **Số B, đường N, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.**

(Theo Văn bản ủy quyền được **Văn phòng công chứng Đoàn Huy Quỳnh phường V** chứng thực số 1657/2026/CCGD ngày 04/6/2026).

2. *Người bị kiện:* **Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường P, Thành phố Hồ Chí Minh**

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Việt D**, chức vụ Chủ tịch **Ủy ban nhân dân phường P**, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông **Huỳnh Anh T** – Chuyên viên Phòng Kinh tế Hạ tầng và Đô thị **phường P**.

Cùng trụ sở làm việc: **Số G đường N, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.**

Người bị kiện có đơn xin xét xử vắng mặt; bà **Ngô Thị Thanh H1**, ông **Huỳnh Anh T** có mặt;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*1/ Theo đơn khởi kiện ngày 07/11/2025 (theo Biên bản nhận của Tòa), các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, người khởi kiện ông **Bùi Thanh H** và người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Nguồn gốc diện tích 29.998,5m² thuộc một phần diện tích 81.509m² của thửa đất số 11 + 14 + 25 (số cũ thuộc một phần thửa 1, 45, 21), tờ bản đồ số 90 (cũ tờ 2, 4) tọa lạc tại **Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh)** do ông **Bùi Văn B**, bà **Lê Thị T1** (cha mẹ ruột ông **H**) khai phá trước năm 1975 và kê khai, đăng ký, sử dụng ổn định đến nay, có nộp thuế phí đầy đủ.

Năm 1998, ông **B** chết không để lại di chúc, gia đình đã lập Văn bản phân chia di sản thừa kế đối với di sản là 81.509m² đất thuộc thửa đất số 1 + 2 tờ số 4; thửa 45, tờ số 2 và thửa 7, tờ số 3 được **Ủy ban nhân dân Phường A** chứng thực, trong đó:

- Bà **Bùi Thị L** được chia 23.000m².
- Ông **Bùi Thanh D1** được chia 29.000m².
- Ông **Bùi Thanh H** được chia 29.000m².

Ông **H** được chia 29.000m² có ranh giới rõ ràng, trên đất ông xây dựng một nhà tiền chế khoảng 40m². Qua đo đạc khi làm hồ sơ cấp Giấy chứng nhận diện tích ông **H** đang quản lý sử dụng thực tế là 29.998,5m² thuộc một phần thửa đất số 11 + 14 + 25 tờ bản đồ số 90, tọa lạc tại **phường P, Thành phố Hồ Chí Minh** được các chủ sử dụng liên kê ký xác nhận.

Ngày 20/8/2025, ông **H** nộp hồ sơ kê khai, đăng ký xin cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất. Sau khi bổ sung đầy đủ về giấy tờ nguồn gốc, bản vẽ, ký giáp ranh và niêm yết công khai không ai khiếu nại/tranh chấp, nhưng ngày 31/10/2025 Chủ tịch **Ủy ban nhân dân phường P** ra Thông báo số 378/TB-ĐKĐĐ có nội dung: “*Đối với thửa đất đăng ký - không đủ điều kiện đăng ký theo quy định tại khoản 1 Điều 132 Luật Đất đai năm 2024; không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 151 Luật Đất đai năm 2024*”.

Việc Thông báo không cấp Giấy chứng nhận như trên là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông. Ông **H** khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố hành vi không đăng ký đất đai và không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Văn bản số 378/TB-ĐKĐĐ ngày 31/10/2025 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường P, Thành phố Hồ Chí Minh là trái pháp luật.

- Hủy Thông báo số 378/TB-ĐKĐĐ ngày 31/10/2025 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Buộc Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường P, Thành phố Hồ Chí Minh thực hiện nhiệm vụ công vụ, giải quyết việc cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho ông Bùi Thanh H đối với phần đất có diện tích 29.998,5m² thuộc thửa đất số 11+14+25, tờ bản đồ số 90, tọa lạc tại Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) theo quy định pháp luật.

Tại buổi đối thoại ngày 15/01/2026, ông H thay đổi yêu cầu khởi kiện và tại phiên tòa, ông H chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết các nội dung sau:

- Hủy Thông báo số 378/TB-ĐKĐĐ ngày 31/10/2025 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường P, thành phố Hồ Chí Minh.

- Buộc Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường P, Thành phố Hồ Chí Minh thực hiện nhiệm vụ công vụ, giải quyết việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho ông Bùi Thanh H đối với phần đất có diện tích 29.998,5 m² thuộc thửa đất số 11+14+25, tờ bản đồ số 90, tọa lạc tại Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) theo quy định pháp luật.

Ngoài ra, ông H không có yêu cầu khởi kiện nào khác.

2/ Tại văn bản 2391/UBND-KTHTĐT ngày 04/12/2025, văn bản số 3021/UBND – VP ngày 01/6/2026, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường P, Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến trình bày: Căn cứ hồ sơ địa chính lưu trữ, thì phần đất ông H xin cấp Giấy chứng nhận, qua các thời kỳ kê khai đăng ký thể hiện thông tin như sau:

-Tại hồ sơ địa chính năm 1993: Diện tích 29.998,5m² thuộc một phần các thửa đất số 45, tờ bản đồ số 02; thửa đất số 01+21, tờ bản đồ số 04. Trong đó, thửa đất số 45 có diện tích 9.029m² đăng ký loại đất Đùn, thửa đất số 01 có diện tích 50.482m² đăng ký loại đất Đùn và thửa đất số 21 có diện tích 1.344m² đăng ký loại đất Ao, đều do ông Bùi Văn B (cha ruột ông H) kê khai đăng ký trong hồ sơ quản lý đất đai.

- Tại hồ sơ địa chính năm 2002: Diện tích 29.998,5m² thuộc một phần các thửa đất số 11+14+25, tờ bản đồ số 90. Trong đó, thửa đất số 11 có diện tích 81.509m² đăng ký loại đất Đùn, do ông Bùi Văn B kê khai đăng ký.

- Tại hồ sơ địa chính năm 2015: Diện tích 29.998,5m² thuộc một phần các thửa đất số 11+14+25, tờ bản đồ số 90. Trong đó, thửa đất số 11 có diện tích 81.508,6m² đất NTS, không ghi tên người quản lý, sử dụng; thửa đất số 14 có diện tích 3.526,1m² đất “DGT” và thửa đất số 25 có diện tích 66.239,4m² đất “SON”, do Nhà nước quản lý.

Ngày 05/8/2002, Ủy ban nhân dân tỉnh B ban hành Quyết định số 6271/QĐ.UB giao diện tích 1.672ha đất rừng và đất lâm nghiệp (nằm ngoài quy hoạch lâm nghiệp) cho Ủy ban nhân dân thành phố V quản lý, bảo vệ và sử dụng. Trong diện tích 1.672ha có phần đất 29.998,5m² của ông H xin cấp Giấy chứng nhận. Ngày 31/12/2019, Ủy ban nhân dân tỉnh B ban hành Quyết định số 3693/QĐ - UBND về giao các khu đất trên cho các phường quản lý, theo phụ lục 5 đất của gia đình ông H nằm trong khu vực được phân công cho Phường A (nay phường P) quản lý.

Ngày 12/6/2025, Ủy ban nhân dân tỉnh B ban hành Quyết định số 1680/QĐ-UBND về phê duyệt điều chỉnh “Quy hoạch tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2050”, thì đất này thuộc quy hoạch đất rừng phòng hộ (RPH) và đất sông (SON).

Khi ông H nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận Ủy ban nhân dân phường P đã tổng hợp đầy đủ hồ sơ, công khai Danh sách. Kết quả, công khai từ ngày 14/10/2025 đến ngày 28/10/2025, Ủy ban nhân dân Phường không nhận bất kỳ đơn khiếu nại hay tranh chấp đất nào với ông H, cũng không nhận bất kỳ văn bản nào của các cơ quan có thẩm quyền cho ý kiến là đất đang có tranh chấp.

Đất này, thực tế gia đình ông H trực tiếp quản lý sử dụng từ năm 1975 đến nay, nhưng do Ủy ban nhân dân tỉnh B cơ quan Nhà nước quản lý sử dụng theo các Quyết định viện dẫn nêu trên, nên không đủ điều kiện đăng ký đất lần đầu theo qui định tại khoản 1 Điều 132 Luật Đất đai năm 2024, và không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 151 Luật Đất đai năm 2024 nên việc Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường P ban hành Thông báo số 378/TB-ĐKĐĐ ngày 31/10/2025 trả lời không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận cho ông H là đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử bác đơn khởi kiện của ông H.

*** Bản án hành chính sơ thẩm số 05/2026/HC – ST ngày 06/02/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 11 Thành phố Hồ Chí Minh, tuyên xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Thanh H.

- Hủy Thông báo số 378/TB-ĐKĐĐ ngày 31/10/2025 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Buộc Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường P, Thành phố Hồ Chí Minh thực hiện nhiệm vụ, công vụ nhận lại hồ sơ và giải quyết cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Bùi Thanh H đối với diện tích đất đang sử dụng thuộc các thửa đất số 11+14+25, tờ bản đồ số 90 tại phường P, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định pháp luật. Diện tích đất cụ thể do cơ quan có thẩm quyền xác định khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

2. Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ đã thực hiện xong.

3. Án phí: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường P, Thành phố Hồ Chí Minh phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí hành chính sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông Bùi Thanh H 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0037355 ngày 12/11/2025 của Thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo, kháng nghị và thi hành án.

* Ngày 25/02/2026, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường P có đơn kháng cáo cho rằng diện tích đất ông H xin cấp Giấy chứng nhận nằm trong phần đất giao theo Quyết định 6271/QĐ.UB ngày 05/8/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh B với diện tích 1.672ha, đến ngày 31/12/2019 Ủy ban nhân dân tỉnh B ban hành Quyết định số 3693/QĐ – UBND giao các khu đất trên cho Phường 12 quản lý (kèm theo phụ lục 5), nên không thể cấp Giấy chứng nhận theo hồ sơ của ông H. Đề nghị sửa Bản án sơ thẩm – bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Thanh H.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người khởi kiện giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo giữ nguyên nội dung kháng cáo.

* Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho người bị kiện cho rằng: Mặc dù đất này gia đình ông H canh tác sử dụng từ năm 1975 đến nay, đã thực hiện nộp thuế từ năm 1982 và kê khai từ năm 1993. Tuy nhiên, phần đất này Ủy ban nhân dân tỉnh B đã giao cho Ủy ban nhân dân Phường A quản lý nên là đất công, mặc dù Ủy ban nhân dân phường P đã có Báo cáo 101/BC–UBND gửi Sở Xây dựng và Ủy ban nhân dân Thành phố H, đề nghị Ủy ban nhân dân Thành phố H thu hồi hủy bỏ Quyết định 6271/QĐ.UB, nhưng đến nay chưa thu hồi Quyết định nên 6271/QĐ.UB nên Ủy ban nhân dân phường không có cơ sở để cấp Giấy chứng nhận cho ông H là đúng. Đề nghị Tòa bác yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Thanh H.

* Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự chấp hành đúng quy định pháp luật Tố tụng Hành chính 2015; đơn kháng cáo của

người bị kiện làm trong hạn luật định là hợp lệ nên được xem xét giải quyết.

+ Về nội dung: Viện kiểm sát cho rằng nội dung đơn kháng cáo của Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường P về yêu cầu sửa án sơ thẩm (bác yêu cầu khởi kiện) là không có căn cứ. Vì đất này Ủy ban nhân dân phường P xác nhận gia đình ông H khai phá trước năm 1975 và quản lý sử dụng từ đó đến nay, có chứng từ nộp thuế từ năm 1982 và chứng cứ kê khai đăng ký trong sổ mục kê từ năm 1993, lập di chúc phân chia thừa kế được phường chứng nhận vào năm 1998. Nhưng đến năm 2002, Ủy ban nhân dân tỉnh B lại ban hành Quyết định 6271/QĐ.UB giao diện tích 1.672ha đất rừng và đất lâm nghiệp (nằm ngoài quy hoạch lâm nghiệp) cho Ủy ban nhân dân thành phố V để bảo vệ, quản lý sử dụng (trong diện tích 1.672ha có phần đất 29.998,5m² đất ông H xin cấp Giấy chứng nhận), nhưng không thực hiện thủ tục thu hồi đất do người dân quản lý sử dụng, đã nộp thuế, kê khai đăng ký là trái Điều 21 Luật Đất đai 1993, dẫn đến các Quyết định số 3693/QĐ – UBND giao các khu đất trên cho Phường 12 quản lý (theo phụ lục 5) là chưa phù hợp. Đồng thời, đối với các trường hợp người dân xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc trường hợp đất điều chỉnh theo Quyết định 6271/QĐ. UB, thì ngày 16/01/2026 Cục Q đã có Văn bản số 21/QLĐĐ – ĐĐĐKĐĐ, ngày 06/3/2026 Cục Q đã có Văn bản số 543/QLĐĐ – ĐĐĐKĐĐ trả lời về nội dung cấp Giấy chứng nhận cho công dân, ngày 16/3/2026 Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố H đã có Văn bản số 6332/SNNMT – QLĐ hướng dẫn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cá nhân, gia đình sử dụng đất trong phạm vi Quyết định 6271/QĐ.UB, nên Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường P không thực hiện là xâm phạm đến quyền lợi hợp pháp của ông Bùi Thanh H.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận nội dung kháng cáo của người bị kiện, giữ nguyên Bản án sơ thẩm. Người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về tố tụng:

[1.1]. Về thủ tục tố tụng: Cấp sơ thẩm xác định đối tượng khởi kiện, quan hệ pháp luật, thời hiệu khởi kiện và thẩm quyền giải quyết là đúng qui định tại Điều 3, Điều 30, Điều 31 và điểm a khoản 2 Điều 116 Luật Tố tụng Hành chính 2015. Quá trình thu thập chứng cứ và các thủ tục tố tụng khác, Tòa cấp sơ thẩm

thực hiện đầy đủ, đúng trình tự thủ tục và thẩm quyền; các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo luật định.

[1.2]. Về kháng cáo: Ngày 06/02/2026, Tòa án nhân dân Khu vực 11 Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm và tuyên án cùng ngày vắng mặt người bị kiện là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường P. Ngày 13/02/2025, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường P nhận được Bản án hành chính sơ thẩm số 05/2026/HC-ST. Ngày 25/02/2026, người bị kiện nộp kháng cáo trực tiếp tại Tòa (dấu công văn đến). Vậy, đơn kháng cáo của Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường P làm trong hạn 15 ngày tính từ ngày nhận được Bản án là hợp lệ, nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[1.3]. Về xét xử vắng mặt: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường P có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 4 Điều 225 Luật Tổ tụng Hành chính 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt người kháng cáo là đúng pháp luật.

[2]. Xét nội dung kháng cáo nhận thấy rằng:

[2.1]. Về nguồn gốc, đăng ký kê khai, quản lý sử dụng: Diện tích đất 29.998,5m² thuộc một phần các thửa đất số 45 tờ bản đồ số 02, thửa đất số 01+21 tờ bản đồ số 04 có nguồn gốc do ông Bùi Văn B, bà Lê Thị T1 khai phá, sử dụng trước năm 1975; ông B đã kê khai, đăng ký tại hồ sơ địa chính các năm 1993, 2002 loại đất “đùn”, “ao”, “NTS”; nộp thuế từ năm 1982, thể hiện tại các biên lai số 426/TTV ngày 06/12/1982, biên lai số 032965 ngày 01/4/2010, biên lai số 010556 ngày 01/12/2020. Đồng thời, Văn bản số 2391/UBND-KTHTĐT ngày 04/12/2025 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường P xác nhận nguồn gốc đất: “do ông Bùi Văn B – bà Lê Thị T1 khai phá trước năm 1975, gia đình ông H trực tiếp canh tác sử dụng liên tục, ổn định từ đó đến nay và không tranh chấp”.

Năm 1998 ông Bùi Văn B chết không để lại di chúc. Gia đình ông B lập Văn bản phân chia di sản thừa kế được Ủy ban nhân dân Phường A chứng thực ngày 08/5/2009 - phần ông Bùi Thanh H được chia 29.000m². Ông H sử dụng và nộp thuế theo qui định. Kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai số 37 Thành phố H ngày 03/10/2025, thì diện tích đất ông H đang quản lý sử dụng thực tế là 29.998,5m², loại đất nuôi trồng thủy sản.

Ông H nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận. Sau khi kiểm tra, bổ sung đầy đủ hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận, Ủy ban nhân dân phường P đã niêm yết công khai danh sách hồ sơ cấp Giấy chứng nhận. Kết quả niêm yết đất không có tranh chấp. Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 06/01/2025 thể hiện hiện trạng đất nuôi trồng thủy sản do ông H trực tiếp quản lý, sử dụng, trên đất có một số cây mắm, vẹt..., và có một căn nhà diện tích khoảng 40m² (kết cấu mái tôn, khung sắt, nền gạch) do ông H đang quản lý sử dụng.

Từ những chứng cứ trên, thể hiện đất gia đình ông **H** khai phá sử dụng công khai, ổn định, liên tục từ năm 1975 (trước 18/12/1980) đến nay, không bị xử lý hành chính và không tranh chấp. Gia đình cùng ông **H** đã kê khai trong sổ mục kê từ năm 1993, 2002, 2005 và nộp thuế từ năm 1982 đến nay.

[2.2]. Về quản lý, qui hoạch của cơ quan Nhà nước: Ngày 05/8/2002, Ủy ban nhân dân tỉnh **B** ban hành Quyết định số 6271/QĐ.UB về giao 1.672ha đất rừng và đất lâm nghiệp (nằm ngoài quy hoạch phát triển Lâm nghiệp) cho Ủy ban nhân dân thành phố **V** để quản lý, sử dụng. Một trong những căn cứ để ban hành Quyết định số 6271/QĐ.UB là Quyết định số 245/1998/QĐ-TTg ngày 21/12/1998 của Thủ tướng chính phủ quy định về thực hiện trách nhiệm quản lý nhà nước của các cấp về rừng và đất lâm nghiệp, tại Điều 4 Quyết định số 245/1998/QĐ-TTg quy định: “Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn là cơ quan giúp Ủy ban Nhân dân cấp tỉnh thực hiện chức năng quản lý Nhà nước về quản lý rừng, sử dụng rừng và phát triển rừng trên địa bàn tỉnh; Chi cục Kiểm lâm là cơ quan thực hiện trách nhiệm kiểm tra giám sát việc thi hành pháp luật về quản lý bảo vệ và phát triển rừng trên địa bàn tỉnh. Trong trường hợp đặc biệt, tổ chức phối hợp với lực lượng Quân đội, Công an trên địa bàn để tuần tra truy quét bọn lâm tặc bảo vệ rừng và phòng chống cháy rừng”. Trên cơ sở qui định trên, ngày 25/7/2002 Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tỉnh **B** có Tờ trình số 69/TTNN – LN về giao đất rừng và đất lâm nghiệp nằm ngoài quy hoạch đất lâm nghiệp cho Ủy ban nhân dân thành phố **V** quản lý, để Ủy ban nhân dân tỉnh ký ban hành Quyết định 6271/QĐ.UB.

Xét Quyết định số 6271/QĐ.UB ngày 05/8/2002 của Ủy ban nhân dân tỉnh **B** có nội dung: Điều 1 “Nay giao rừng và đất lâm nghiệp nằm ngoài quy hoạch phát triển lâm nghiệp đã xác định mốc giới cho Ủy ban nhân dân Thành phố **V** để quản lý, bảo vệ và sử dụng theo kế hoạch sử dụng đất hàng năm được phê duyệt với diện tích như sau:

Tổng diện tích: 1.672ha; Phường 1: 139ha; ...; Phường **A**: 650ha.

Điều 2: Sở NN&PTNT và Chi cục Kiểm lâm có trách nhiệm bàn giao toàn bộ hồ sơ, tài liệu, ranh giới cọc mốc rừng có liên quan đến việc quản lý 1.885ha đưa ra ngoài quy hoạch lâm nghiệp cho UBND thành phố **V** theo quy định”. Như vậy, Quyết định 6271/QĐ.UB là quyết định phân cấp thẩm quyền quản lý Nhà nước về đất đai. Đồng thời, tại Biên bản làm việc ngày 28/01/2026, Hạt kiểm lâm **P** cho biết trong quá trình bàn giao hồ sơ qua các thời kỳ, thì không có hồ sơ liên quan đến phần đất trên.

Ngày 31/12/2019, Ủy ban nhân dân tỉnh **B** ban hành Quyết định số 3693/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 (kèm phụ lục 5), trong đó có ghi diện tích đất

thuộc quỹ “đất nằm ngoài quy hoạch bảo vệ và phát triển rừng” tại Phường A là 25.000m², tại Phường A là 2.137.000m² (không xác định cụ thể thửa đất, thuộc tờ bản đồ nào mà chỉ quy định diện tích chung) nên tổng cộng là 2.161.000m² = 216,1ha. Tại thời điểm ban hành Quyết định 6271/QĐ.UB thì toàn Phường 11 diện tích 650ha, nhưng theo Quyết định số 3693/QĐ-UBND thì đất tại cả hai Phường A và Phường A là 216,1ha, nên diện tích nhỏ hơn 650ha ban đầu. Điều 4 Quyết định số 3693/QĐ-UBND quy định Ủy ban nhân dân cấp huyện có các trách nhiệm như: “(1) xác định ranh giới các khu đất đang quản lý; (2) hàng năm phải ban hành kế hoạch thanh tra, kiểm tra toàn diện việc quản lý, sử dụng đất công trên địa bàn, lập hồ sơ vi phạm; (3) báo cáo tình hình quản lý và sử dụng đất công về Sở TNMT định kỳ vào ngày 05 tháng 12 hàng năm”. Với quy định trách nhiệm trên, nhưng lời trình bày của người bị kiện và tài liệu cung cấp thể hiện: Thực tiễn từ 2002 đến nay Ủy ban nhân dân thành phố V cũng như Ủy ban nhân dân phường P chưa có kế hoạch sử dụng đất hàng năm đối với phần đất này. Đồng thời, Điều 21 Luật Đất đai 1993 qui định: “Việc quyết định giao đất đang có người sử dụng cho người khác chỉ được tiến hành sau khi có quyết định thu hồi đất đó”, nên cơ quan hành chính tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu chưa thực hiện thủ tục thu hồi, nhưng giao đất là không phù hợp luật định.

Thực tiễn tại địa phương thành phố B (cũ) có rất nhiều trường hợp người dân khai phá sử dụng đất từ trước ngày 18/12/1980, không bị xử lý vi phạm hành chính và không có tranh chấp, đến năm 2002 bị điều chỉnh bởi Quyết định 6271/QĐ.UB, dẫn đến một số trường hợp vướng mắc khi lập hồ sơ cấp Giấy chứng nhận. Ngày 29/8/2025, Ủy ban nhân dân phường P có Báo cáo số 101/BC – UBND gửi Sở Xây dựng và Ủy ban nhân dân Thành phố H kiến nghị thu hồi hủy bỏ Quyết định 6271/QĐ.UB ngày 05/8/2002 của Ủy ban nhân dân tỉnh B, để công dân thực hiện quyền và nghĩa vụ đất đai theo qui định, nhưng đến nay Ủy ban nhân dân Thành phố H chưa có văn bản trả lời là thu hồi Quyết định hay không. Tại Văn bản số 21/QLĐĐ – ĐĐĐKĐĐ ngày 16/01/2026 của Cục Q, Văn bản số 543/QLĐĐ – ĐĐĐKĐĐ ngày 06/3/2026 của Cục Q và Môi trường trả lời về trường hợp cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cá nhân, gia đình sử dụng đất trong phạm vi Quyết định 6271/QĐ.UB.

[2.3] Về điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Với nguồn gốc đất, quá trình quản lý sử dụng, kê khai, nộp thuế về đất của gia đình ông H như tại phần [2.1], [2.2], đối chiếu với qui định pháp luật về cấp Giấy chứng nhận như sau:

Tại khoản 1, 6 Điều 138 Luật Đất đai năm 2024 qui định: “Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với

trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định mà không có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 137 của Luật này, không thuộc trường hợp quy định tại Điều 139 và Điều 140 của Luật này được thực hiện theo quy định như sau:

1. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất trước ngày 18 tháng 12 năm 1980, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

6. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định vào mục đích thuộc nhóm đất nông nghiệp, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với diện tích đất đang sử dụng nhưng không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp cho cá nhân quy định tại Điều 176 của Luật này; thời hạn sử dụng đất tính từ ngày được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; diện tích đất nông nghiệp còn lại (nếu có) phải chuyển sang thuê đất của Nhà nước”.

Tại khoản 4 Điều 76 Luật Đất đai 2024 qui định: “Trường hợp qui hoạch sử dụng đất đã được công bố công khai mà chưa có kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện, thì người sử dụng đất được tiếp tục sử dụng đất và thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo qui của luật này”.

Điều 150 Luật Đất đai 2024 qui định: “Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất mà trước đây Nhà nước đã có quyết định quản lý đất đai, tài sản đó trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước, nhưng thực tế Nhà nước chưa thực hiện Quyết định thì người đang sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng và được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo qui định pháp luật”.

Từ các phân tích tại mục [2.1], [2.2], [2.3], thì thấy Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường P ban hành Thông báo số 378/TB-ĐKĐĐ ngày 31/10/2025 trả lời không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại một phần các thửa đất số 11+14+25, tờ bản đồ số 90 phường P, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông H là xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của ông H. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H là đúng. Do đó, kháng cáo của Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường P yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm – bác đơn khởi kiện của ông H là không có cơ sở chấp nhận.

[3]. Nội dung đề nghị y án sơ thẩm của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với tài liệu chứng cứ, phù hợp qui định pháp luật đã được Hội đồng xét xử phân

tích, đánh giá, nên được chấp nhận. Tuy nhiên, về phần tuyên buộc thực hiện nhiệm vụ công vụ trong phần Quyết định của Bản án sơ thẩm chưa phù hợp quy định tại điểm b khoản 2 Điều 193 Luật Tổ tụng Hành chính 2015 và Văn bản số 207/TANDTC – PC ngày 30/10/2024 của TAND tối cao về giải đáp vướng mắc trong xét xử án hành chính, do đó điều chỉnh lại nội dung cách tuyên.

[4]. Nội dung đề nghị của người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của người bị kiện, không phù hợp với tài liệu chứng cứ, không phù hợp với qui định pháp luật đã được Hội đồng xét xử nhận định, phân tích nên không được chấp nhận.

[5]. Người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm theo qui định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 241 và Điều 242 Luật Tổ tụng Hành chính 2015; căn cứ khoản 1 Điều 34 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Tuyên xử:

1. Bác nội dung đơn kháng cáo của Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường P - giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 05/2026/HC-ST ngày 06/02/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Hủy Thông báo số 378/TB-ĐKĐĐ ngày 31/10/2025 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Buộc Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường P, Thành phố Hồ Chí Minh thực hiện nhiệm vụ, công vụ nhận lại hồ sơ và xem xét, giải quyết cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Bùi Thanh H theo qui định của pháp luật và phù hợp với nhận định trong Bản án này.

2. Án phí: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường P phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí hành chính phúc thẩm. Và được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí người kháng cáo đã nộp theo Biên lai ký hiệu BLTU/25E số 0015857 ngày 13/3/2026 của 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:

- TAND tối cao;
- Tòa phúc thẩm TANDTC tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Viện phúc thẩm VKSNDTC tại TP.HCM;
- THADS TP.HCM;
- TAND Khu vực 11;
- Đương sự;
- Lưu HS,VP

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phạm Thanh Hùng

