

**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: 23/2026/HC-PT

Ngày: 13 - 01 - 2026

V/v Khiếu kiện quyết định trong lĩnh
vực quản lý đất đai về hủy 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: Bà Trần Thị Hòa Hiệp

Các Thẩm phán: Ông Đặng Văn Ý

Ông Phạm Văn Công

- Thư ký phiên tòa: Bà Tiểu Phương Quyền - 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 Văn Nhân - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số: 940/2024/TLPT-HC ngày 05 tháng 11 năm 2024 về “*Khiếu kiện quyết định trong lĩnh vực quản lý đất đai về hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số: 296/2024/HC-ST ngày 18 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 3687/2025/QĐ-PT ngày 29 tháng 12 năm 2025 giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Cụ Đỗ Văn X, sinh năm 1930 (đã chết năm 2019);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Đỗ Văn X:

1. Bà Đỗ Minh L, sinh năm 1955 (vắng mặt);

2. Bà Đỗ Minh Thu H, sinh năm 1964 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Số D N, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Ông Đỗ Minh H1, sinh năm 1956 (đã chết, không vợ/con);

4. Ông Nguyễn Huy T, sinh năm 1962 (có mặt);

Địa chỉ: Số E L, Phường E, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh).

5. Ông Nguyễn Huy T1, sinh năm 1995 (có mặt);

6. Bà Đỗ Minh T2, sinh năm 1960 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số A B, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh).

7. Ông Đỗ Minh L1, sinh năm 1972 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số D X, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo Hợp đồng ủy quyền số 08023 ngày 05/8/2023 của các ông/bà Đỗ Minh L, Nguyễn Huy T1, Nguyễn Huy T, Đỗ Minh T2 và Đỗ Minh L1: Bà Đỗ Minh Thu H, sinh năm 1964 (có mặt);

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ Đỗ Văn X: Luật sư Nguyễn Thành L2, Văn phòng L3, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt);

Địa chỉ: Số E N, Phường C, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Người bị kiện:

1. Ủy ban nhân dân Thành phố H;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn T3 - Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố H (vắng mặt);

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:

1.1 Ông Hồ Phúc V - Phó Trưởng Phòng, Phòng Quản lý giá Sở T9 (có mặt);

1.2 Bà Võ Thị Kim N1 - Phó Trưởng Phòng Đăng ký và cấp Giấy chứng nhận thuộc Văn phòng đăng ký đất đai thành phố trực thuộc Sở N3 (có mặt);

1.3 Bà Lưu Lệ V1 – Chuyên viên Phòng Đăng ký và cấp Giấy chứng nhận thuộc Văn phòng đăng ký đất đai thành phố trực thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường (có mặt);

2. Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố H;

Người đại diện theo pháp luật: Bà Bùi Thị Bích T4 - Giám đốc (vắng mặt);

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:

2.1 Bà Võ Thị Kim N1 - Phó Trưởng Phòng Đăng ký và cấp Giấy chứng nhận thuộc Văn phòng đăng ký đất đai thành phố trực thuộc Sở N3 (có mặt);

2.2 Bà Lưu Lệ V1 – Chuyên viên Phòng Đăng ký và cấp Giấy chứng nhận thuộc Văn phòng đăng ký đất đai thành phố trực thuộc Sở N3 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Số A P, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Đặng Hữu H2, sinh năm 1957 (vắng mặt);

2. Bà Trần Thị Tuyết X1, sinh năm 1962 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ liên hệ: Số C H, Phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo Hợp đồng ủy quyền số 03324 ngày 04/10/2023 của ông Đặng Hữu H2 và bà Trần Thị Tuyết V2: Ông Đặng Trần Hà G, sinh năm 1993 (có mặt);

Địa chỉ: Số C H, Phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Ông Đặng Hữu P, sinh năm 1962 (vắng mặt);

4. Bà Trần Thanh T5, sinh năm 1968 (vắng mặt);

Người đại diện theo Giấy ủy quyền số 31409 ngày 23/11/2018: Ông Phan Quang Chiến T6, sinh năm 1977 (có mặt);

Địa chỉ: Số E T, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh).

5. Ngân hàng Thương mại Cổ phần X2 - Chi nhánh C;

Người đại diện theo Giấy ủy quyền số 47/2025/EIBCL/UQ-GĐ ngày 22/12/2025: Ông Huỳnh Vĩnh P1 và bà Nguyễn Thị Thùy N2 (đều vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người khởi kiện là các ông/bà Đỗ Minh Thu H, Đỗ Minh L, Đỗ Minh T2, Đỗ Minh L1, Nguyễn Huy T1

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Theo các đơn khởi kiện ngày 08/8/2016, 09/9/2016 và 23/11/2016; các đơn xác định yêu cầu khởi kiện ngày 14/11/2023 và 30/11/2023, người khởi kiện là cụ Đỗ Văn X trình bày:

Từ trước năm 1975, cụ Đỗ Văn X sở hữu miếng đất tổng diện tích 18,45 sào thuộc lô A385 và B269 xã T, huyện T, tỉnh Gia Định tọa lạc tại số A Xã T, huyện T nay là số E L, phường L, quận T.

Quyền sử dụng đất của cụ X được ghi nhận tại Phương án xử lý, giải thể xưởng CTHD cơ khí nông nghiệp 4 số 365/CN1 ngày 23/04/1999 của Sở Công nghiệp Thành phố H, “đất có bằng khoán của cụ Đỗ Văn X và vợ đứng tên, hiện nay phân đất này có giá trị lớn nhưng không được tính mà chỉ tính công san lấp 20.000đ/m² nên cổ đông chịu thiệt thòi nhiều”.

Ngày 06/5/1999, Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) Thành phố H ban hành Quyết định số 2558/QĐ-UB-KT về phê duyệt Phương án xử lý giải thể Xưởng Công tư hợp doanh Cơ khí nông nghiệp 4, chỉ tính tổng giá trị tài sản vốn bằng tiền của xưởng theo giá hiện hành, không tính giá trị quyền sử dụng đất của khu đất. Cụ Đỗ Văn X với tỷ lệ cổ phần 57%, nên nhận về số tiền mặt là 197.037.438 đồng. Nên quyền sử dụng đất của cụ Đỗ Văn X chưa được tính vào giá trị tài sản khi Nhà nước hoàn vốn cho bên tư.

Theo đơn khởi kiện ngày 08/8/2016, ngày 09/09/2016 và ngày 23/11/2016 cụ X yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1363/ĐCND ngày 20/3/2003 do UBND Thành phố H cấp cho ông Đặng Hữu P và bà Trần Thanh T5.

Văn bản xác định yêu cầu khởi kiện ngày 14/11/2023 và ngày 30/11/2023, bà Đỗ Minh Thu H là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ X và là người đại diện theo ủy quyền của bà L, bà T2, ông L1, ông T1 yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 1363/ĐCND ngày 20/3/2003 đối với nhà đất tọa lạc tại số A T- T, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh do UBND Thành phố H cấp cho ông Đặng Hữu P và bà Trần Thanh T5.

- Hủy cập nhật biến động chủ sử dụng và chủ sở hữu ngày 27/9/2004 cho ông Đặng Hữu H2 và bà Trần Thị Tuyết X1

Người bị kiện là Ủy ban nhân dân Thành phố H:

Không có văn bản nêu ý kiến, nhưng có các Văn bản số 2372/ VP-NCPC, số 8814/ VP-NCPC ngày 15/8/2018, số 8349/VP-NCPC ngày 08/8/2023 và số 9362/ VP-NCPC ngày 31/8/2023 gửi Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xác nhận

đã nhận được Thông báo thụ lý vụ án, thông báo phiên họp về việc kiểm tra công khai chứng cứ và đối thoại và Quyết định đưa vụ án ra xét xử.

Người bị kiện Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H có Văn bản số 1990/VPĐK-ĐK ngày 03/4/2024 trình bày:

Tại thời điểm cập nhật biến động chủ sở hữu cho ông Đặng Hữu H2 và bà Trần Thị Tuyết X1, hồ sơ chuyển nhượng được giải quyết theo quy định của Luật đất đai năm 2003, trình tự thủ tục chuyển nhượng quy định tại Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai, qua kiểm tra hồ sơ lưu phù hợp theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Hữu P và bà Trần Thanh T5, có đại diện theo ủy quyền là ông Phan Quan Chiến T7 có Bản tự khai ngày 01/11/2023 trình bày:

Việc xác lập quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở tại Giấy chứng nhận có số hồ sơ gốc 1363/ĐCHĐ của vợ chồng ông Đặng Hữu P và bà Trần Thanh T5 đã được thực hiện theo đúng các trình tự theo quy định của pháp luật. Cụ thể:

Ngày 07/11/1999 trên báo S giải phòng đã đăng thông báo về việc bán đấu giá nhà xưởng tại số A T, Quận T (Căn cứ theo biên bản của Hội đồng thẩm định giá nhà xưởng thuộc sở hữu nhà nước tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 23/08/2000 ông Đặng Hữu P đã ký hợp đồng kinh tế số 40/HĐKT.2000 với Công ty cơ khí dân dụng về việc mua bán mặt bằng nhà xưởng tại địa chỉ trên.

Ngày 21/3/2002, Sở Địa Chính – nhà đất UBND Thành phố H đã có phiếu báo “Hồ sơ hợp lệ - đủ điều kiện mua bán chuyển dịch”. Đề nghị phòng thuế trước bạ và thu khác cho vợ chồng ông P bà T5 được nộp thuế.

Ngày 29/1/2003, ông P và bà T5 đã nộp tiền vào ngân sách nhà nước và có Giấy xác nhận của Chi cục thuế huyện T.

Ngày 20/3/2003, ông P và bà T5 được cấp Giấy chứng nhận như đã nêu ở trên.

Ngày 16/7/2004 vợ chồng ông P bà T5 chuyển nhượng nhà đất nêu trên cho vợ chồng ông bà Đặng Hữu H2 và Trần Thị Tuyết X1 tại trụ sở Phòng C1 Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông P và bà T5 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 1363/ĐCND ngày 20/3/2003 do UBND Thành phố H đối với nhà đất tọa lạc tại số A T- T, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh là đúng quy định của pháp luật nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ X. Đồng thời, ông P và bà T5 không yêu cầu giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất với cụ X.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Hữu H2 và bà Trần Thị Tuyết X1 có đại diện theo ủy quyền là Đặng Trần Hà G có Bản tự khai ngày 04/01/2024 trình bày như sau:

Cụ X không có quyền khởi kiện do đã hết thời hiệu khởi kiện. Cụ X biết rõ giá trị nhà xưởng Công ty H3 thuộc Sở Công nghiệp và đã đồng ý với phương án bán thanh lý nhà xưởng và quyền sử dụng đất gắn liền tại địa chỉ 5 L, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. Nên đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đình chỉ giải quyết vụ án hoặc bác yêu cầu khởi kiện của cụ Đỗ Văn X. Đồng thời, ông H2 và bà X1 không yêu cầu giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất với cụ X.

Tại Biên bản đối thoại ngày 09/8/2023, bà Đỗ Minh Thu H là đại diện theo ủy quyền của các ông/bà L, T, T1, T2 và L1 xác định không tranh chấp quyền sử dụng đất tọa lạc tại số A Xã T, huyện T nay là số E L, phường L, quận T mà chỉ khởi kiện vụ án hành chính yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cập nhật biến động chủ sở hữu và sử dụng. Không khởi kiện các Quyết định số 6205/QĐ-UB-KT ngày 19/11/1998, số 2558/QĐ-UB-Kt ngày 06/5/1999 và Phương án xử lý giải thể hoàn vốn CTHD số 365/CN1 ngày 23/4/1999 do đã hết thời hiệu khởi kiện.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số: 296/2024/HC-ST ngày 18 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Căn cứ các Điều 3, Điều 32, Điều 116, Điều 123, Điều 143, Điều 157, điểm a khoản 2 Điều 193, Điều 194 và Điều 206 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015.

Căn cứ Luật Đất đai năm 2003.

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

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của cụ Đỗ Văn X cụ thể:

1.1. Bác yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 1363/ĐCND ngày 20/3/2003 đối với nhà đất tọa lạc tại số A T - T, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh do UBND Thành phố H cấp cho ông Đặng Hữu P và bà Trần Thanh T5.

1.2. Bác yêu cầu hủy cập nhật biến động chủ sử dụng và chủ sở hữu ngày 27/9/2004 cho ông Đặng Hữu H2 và bà Trần Thị Tuyết X1.

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

Ngày 02/8/2024, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người khởi kiện là các ông bà Đỗ Minh Thu H, Đỗ Minh L, Đỗ Minh T2, Đỗ Minh L1, Nguyễn Huy T8 đơn kháng cáo đề nghị sửa toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người khởi kiện có bà Đỗ Minh Thu H Luật sư Nguyễn Thành L2 thống nhất trình bày:

Bản án sơ thẩm đã xác định rõ nguồn gốc thửa đất diện tích 1.845 m² (thực tế khoảng 2.300 m²) tại số E L là do vợ chồng cụ Đỗ Văn X nhận chuyển nhượng hợp pháp trước năm 1975 và có bằng khoán theo chế độ cũ. Theo Quyết định số 88/QĐ-UB ngày 14/7/1980 về việc thành lập Xưởng Công tư hợp doanh Cơ khí Nông nghiệp 4 không quy định cơ cấu vốn góp, không xác định quyền sử dụng đất là phần vốn góp của cụ X. Phương án giải thể Xưởng số 365/CN1 ngày 23/4/1999 của Sở Công nghiệp Thành phố H chỉ xác định tài sản góp vốn của bên tư là nhà xưởng, máy móc, thiết bị..., không bao gồm quyền sử dụng đất có bằng khoán của cụ Đỗ Văn X. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm kết luận đất là vốn góp và tính lãi là không phù hợp; tỷ lệ góp vốn 57% của cụ X chỉ được xác định trên giá trị tài sản trên đất.

Việc bản án sơ thẩm viện dẫn Chỉ thị số 278/CT ngày 09/10/1989 của Hội đồng Bộ trưởng là không có căn cứ, vì Chỉ thị này chỉ điều chỉnh việc xử lý tài sản, không điều chỉnh đất hoặc quyền sử dụng đất của cụ X. Tương tự, Quyết định số 2558/QĐ-UB-KT ngày 06/5/1999 phê duyệt phương án giải thể xưởng cũng không có nội dung xử lý đất của cụ X, và UBND Thành phố H không có văn bản phản đối yêu cầu khởi kiện của cụ Đỗ Văn X.

Năm 2000 UBND Thành phố H sử dụng đất của cụ Đỗ Văn X khi không có quyết định thu hồi theo Luật Đất đai 1993 để chuyển nhượng và cấp Giấy chứng nhận cho người khác là trái pháp luật, vi phạm điểm d khoản 2 Điều 3 Nghị định 17/1999/NĐ-CP và cần bị hủy bỏ. Mặc dù, Tòa án yêu cầu nhưng người bị kiện không cung cấp tài liệu để chứng minh vấn đề này.

Từ đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Đỗ Văn X, sửa bản án sơ thẩm.

Những người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện thống nhất đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác kháng cáo của người khởi kiện, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Hữu H2, bà Trần Thị Tuyết X1, cùng có người đại diện theo ủy quyền là ông Đặng Trần Hà G và ông Đặng Hữu P, bà Trần Thanh T5, cùng có người đại diện theo ủy quyền là ông Phan Quang Chiến T6, thống nhất đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác kháng cáo của phía người khởi kiện, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án như sau:

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, xét kháng cáo của người khởi kiện là không có cơ sở; tại phiên tòa phúc thẩm người khởi kiện không cung cấp tài liệu chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác kháng cáo của phía người khởi kiện, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Hội đồng xét xử căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng công khai tại phiên tòa, có đủ cơ sở để kết luận: Toàn bộ diễn biến vụ án như phần tóm tắt nội dung đã được viện dẫn ở trên. Xét kháng cáo của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Đỗ Văn X (bà Đỗ Minh Thu H, bà Đỗ Minh L, bà Đỗ Minh T2, ông Đỗ Minh L1 và ông Nguyễn Huy T1), trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, ý kiến của các đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Người bị kiện Ủy ban nhân dân Thành phố H, Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố H đều vắng mặt và có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần X2 - Chi nhánh C đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không rõ lý do. Căn cứ khoản 2, khoản 4 Điều 225 Luật Tố tụng hành chính 2015, Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[1.2] Về đối tượng khởi kiện, thời hiệu khởi kiện và thẩm quyền giải quyết:

Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 1363/ĐCND ngày 20/3/2003 cấp cho ông Đặng Hữu P và bà Trần Thanh T5, cập nhật biến động chủ sử dụng và chủ sở hữu ngày 27/9/2004 cho ông Đặng Hữu H2

và bà Trần Thị Tuyết X1 đối với nhà đất tọa lạc tại số A T - T, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số E đường L, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh) là quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai, thuộc đối tượng khởi kiện của vụ án hành chính tại Tòa án theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015.

Ngày 08/01/2016, cụ Đỗ Văn X biết được phần diện tích đất 1.186,12 m²/2.300m² (mà cụ X có bằng khoán cũ) được cấp cho ông Đặng Hữu P. Tại đơn khởi kiện ngày 08/8/2016, và các đơn khởi kiện bổ sung ngày 09/9/2016 và ngày 23/11/2016, đơn xác định yêu cầu khởi kiện ngày 14/11/2023 và ngày 30/11/2023, cụ X yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phân cấp nhật biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên là còn thời hiệu khởi kiện và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 3 Điều 32; điểm a khoản 2 Điều 116 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025); Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của các Tòa án nhân dân.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét nguồn gốc đất và quá trình thành lập Công tư hợp doanh

Trước năm 1975, vợ chồng cụ Đỗ Văn X mua và sở hữu một phần đất có diện tích khoảng 1.845m² tọa lạc tại số A xã T, huyện T nay là số E L, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau năm 1975, Nhà nước ban hành chính sách công tư hợp doanh tại miền N Việt Nam để tập trung cải tạo công thương nghiệp tư bản tư doanh, đưa các thành phần kinh tế tư nhân (công thương nghiệp) vào hình thức hợp tác với Nhà nước theo Thông tư số 288/TTg ngày 22/8/1975 của Thủ tướng Chính phủ.

Ngày 16/12/1977, Ủy ban nhân dân Thành phố H ban hành Quyết định số 1688/QĐ-UB thành lập Công tư hợp doanh cơ khí nông nghiệp 4 thuộc Xí nghiệp C2. Tài sản vào Công tư hợp doanh của phía bên tư gồm nhà xưởng, máy móc thiết bị, phương tiện vận tải, vật tư, phụ tùng (đất có bằng khoán của cụ Đỗ Văn X).

Điều 2 Nghị quyết số 23/2003/QH11 của Quốc hội cũng quy định: “*Nhà nước hoàn thành thủ tục pháp lý về sở hữu toàn dân đối với các loại nhà đất mà nhà đất đã quản lý, bố trí sử dụng trong quá trình thực hiện các chính sách dưới đây: ...Cải tạo công thương nghiệp tư bản tư doanh liên quan trực tiếp đến nhà đất*”.

Như vậy, phần đất cụ X có bằng khoán của chế độ cũ trước năm 1975 nhưng sau năm 1975 đã được Nhà nước xác lập quyền sở hữu. Từ năm 1977, phần diện tích nhà xưởng nêu trên (bao gồm cả nhà xưởng, đất và khuôn viên) đã được góp vốn vào Công tư hợp doanh với Nhà nước để cùng kinh doanh sản xuất tại Xí nghiệp X3 thuộc Xí nghiệp C2. Căn cứ vào quy định của Chỉ thị số 278/CT ngày 09/10/1989 đã viện dẫn ở trên thì phần diện tích đất 1.186,12m²/2300m² trước đây của cụ X là tài sản cố định góp vào xí nghiệp, đã trở thành tài sản chung của xí nghiệp; khi giải thể, phần nhà xưởng nêu trên (bao gồm cả nhà xưởng, đất và khuôn viên) được Nhà nước quản lý và bán đấu giá thanh lý theo quy định.

[2.2] Quá trình thanh lý, giải thể Xưởng công tư hợp danh cơ khí nông nghiệp 4.

Ngày 06/5/1999, Ủy ban nhân dân Thành phố H ban hành Quyết định số 2558/QĐ-UBND phê duyệt phương án giải thể Xưởng công tư hợp danh cơ khí nông nghiệp 4.

Ngày 11/6/1994, Ủy ban nhân dân Thành phố H có Biên bản định giá đối với khu nhà xưởng của Xưởng công tư hợp danh cơ khí nông nghiệp 4 trong đó, Giá trị quyền sử dụng đất 2300m² x 400.000 đ/m² = 920.000.000 đồng.

Ngày 17/7/1998, Sở Công nghiệp Thành phố H có Văn bản số 1552/CN1 thông tin Phương án giải thể tới bên tư, trong đó phần diện tích 1.186,12m²/23.00m² đất nhà xưởng được nhà nước quản lý và bán đấu giá thanh lý.

Ủy ban nhân dân Thành phố H đã ban hành các Quyết định 6205/QĐ-UB-KT ngày 19/11/1998 về Phê duyệt Phương án xử lý giải thể Xưởng công tư hợp danh Cơ khí nông nghiệp 4, Quyết định số 365/CN1 ngày 23/4/1999 và Quyết định số 2558/QĐ-UB-KT ngày 06/5/1999 có nội dung xử lý đối với nhà xưởng và quyền sử dụng đất tọa lạc tại số A Xã T, huyện T.

Tại Chỉ thị số 278/CT ngày 09/10/1989 của Hội đồng Bộ trưởng quy định: *“Khi tham gia xí nghiệp công tư hợp doanh, các chủ tư nhân đã thống nhất định giá trị tài sản cố định góp vào xí nghiệp cũng như tỷ lệ trả vốn và lãi suất hàng năm. Trong quá trình sản xuất kinh doanh hơn 10 năm qua, các thiết bị máy móc, phương tiện vận tải, nhà xưởng... đã trở thành tài sản chung của xí nghiệp, được thay thế, bổ sung, sửa chữa, trang bị mới nhằm đáp ứng nhu cầu sản xuất kinh doanh. Vì vậy không đặt vấn đề trả lại các thiết bị, máy móc, phương tiện vận tải, nhà xưởng...”*

Đồng thời, tại Điều 1 Nghị quyết số 23/2003/QH11 của Quốc Hội quy định: *“Nhà nước không xem xét lại chủ trương, chính sách và việc thực hiện các chính sách về quản lý nhà đất và chính sách cải tạo cải tạo XHCN liên quan đến nhà*

đất ban hành trước ngày 01/7/1991. Nhà nước không thừa nhận việc đòi lại nhà đất mà Nhà nước đã quản lý, bố trí sử dụng trong quá trình thực hiện các chính sách về quản lý nhà đất và chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa liên quan đến nhà đất”.

Điều 1, Điều 2, Điều 3 Nghị quyết số 755/2005/NQ-UBTVQH11 ngày 02/4/2005 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định:

“Điều 1. Nghị quyết này quy định việc giải quyết đối với một số trường hợp cụ thể sau đây:

1. Nhà đất mà chủ sở hữu tuy thuộc diện thực hiện các chính sách quy định tại Điều 2 của Nghị quyết số 23/2003/QH11 ngày 26 tháng 11 năm 2003 của Quốc hội khoá XI về nhà đất do Nhà nước đã quản lý, bố trí sử dụng trong quá trình thực hiện các chính sách quản lý nhà đất và chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa trước ngày 01 tháng 7 năm 1991 (sau đây gọi chung là Nghị quyết số 23/2003/QH11) nhưng đến ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành, cơ quan nhà nước chưa có văn bản quản lý, **chưa bố trí sử dụng** nhà đất đó;

2. Nhà đất mà Nhà nước đã có văn bản quản lý nhưng thực tế **chưa quản lý, chưa bố trí sử dụng;**”

“Điều 2. Đối với các loại nhà đất mà Nhà nước đã quản lý, bố trí sử dụng trong quá trình thực hiện các chính sách quản lý nhà đất và chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa trước ngày 01 tháng 7 năm 1991 nhưng không quy định tại Nghị quyết này thì thực hiện theo quy định tại Điều 1 và Điều 2 của Nghị quyết số 23/2003/QH11”.

“Điều 3. Trong Nghị quyết này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau: ... **Nhà đất quy định tại Nghị quyết này bao gồm nhà ở kể cả khuôn viên (nếu có) và các loại nhà khác”.**

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người khởi kiện kháng cáo cho rằng khi xử lý giải thể Xưởng Công tư hợp doanh Cơ khí nông nghiệp 4, Nhà nước chỉ tính tổng giá trị tài sản vốn bằng tiền của xưởng theo giá hiện hành, không tính giá trị quyền sử dụng đất của khu đất. Cụ Đỗ Văn X với tỷ lệ cổ phần 57%, nhận về số tiền mặt là 197.037.438 đồng nên quyền sử dụng đất của cụ Đỗ Văn X chưa được tính vào giá trị tài sản khi Nhà nước hoàn vốn cho bên tư.

Tuy nhiên, như đã phân tích ở trên và theo Luật Đất đai năm 1987, năm 1993 không phân biệt nhà với đất, đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước thống nhất quản lý, người sử dụng đất được Nhà nước giao đất và được hưởng kết quả đầu tư trên đất, không được quyền định đoạt và chuyển nhượng đất đai, không tách bạch quyền sở hữu nhà ở (tài sản trên đất) với quyền sử dụng đất, nhà ở và đất ở là một khối gắn liền với nhau. Phần diện tích nhà xưởng (bao gồm cả nhà

xưởng, đất và khuôn viên) mà cụ X có bằng khoán cũ đã được góp vốn vào Công ty hợp doanh với Nhà nước; khi giải thể, phần nhà xưởng nêu trên đã được Nhà nước quản lý và bán đấu giá thanh lý theo quy định.

[2.2] Về trình tự, thủ tục, thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cập nhật biến động

Ngày 07/11/1999, trên báo S giải phòng đã đăng thông báo về việc bán đấu giá nhà xưởng tại số A T, Quận T (Căn cứ theo biên bản của Hội đồng thẩm định giá nhà xưởng thuộc sở hữu nhà nước tại Thành phố Hồ Chí Minh).

Ngày 23/08/2000, ông Đặng Hữu P ký hợp đồng kinh tế số 40/HĐKT.2000 với Công ty C3 về việc mua bán mặt bằng nhà xưởng tại địa chỉ trên.

Ngày 21/3/2002, Sở Địa Chính - nhà đất Thành phố H có phiếu báo “Hồ sơ hợp lệ - đủ điều kiện mua bán chuyển dịch”. Đề nghị phòng thuế trước bạ và thu khác cho vợ chồng ông P bà T5 được nộp thuế.

Ngày 29/1/2003, ông P và bà T5 nộp tiền vào ngân sách Nhà nước và có Giấy xác nhận của Chi cục thuế huyện T.

Ngày 20/3/2003, Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1363/ĐCND cho ông Đặng Hữu P và bà Trần Thanh T5 là đúng trình tự, thủ tục, thẩm quyền theo quy định Điều 147 Bộ luật Dân sự năm 1993.

Ngày 16/7/2004, vợ chồng ông P bà T5 chuyển nhượng nhà đất nêu trên cho vợ chồng ông bà Đặng Hữu H2 và Trần Thị Tuyết X1. Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H cập nhật biến động chủ sử dụng và chủ sở hữu ngày 27/9/2004 cho ông Đặng Hữu H2 và bà Trần Thị Tuyết X1 là đúng quy định của Luật đất đai và Bộ luật Dân sự năm 1993.

Từ những căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét và không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Đỗ Văn X (gồm có bà Đỗ Minh Thu H, bà Đỗ Minh L, bà Đỗ Minh T2, ông Đỗ Minh L1, ông Nguyễn Huy T1), giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

[3] Các quyết định khác của bản án hành chính sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

[4] Về án phí hành chính phúc thẩm: Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Đỗ Văn X (gồm có bà Đỗ Minh Thu H, bà Đỗ Minh L, bà Đỗ Minh T2, ông Đỗ Minh L1, ông Nguyễn Huy T1) phải chịu do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận. Tuy nhiên bà Đỗ Minh Thu H, bà Đỗ Minh L, bà Đỗ Minh T2 là người cao tuổi và có đơn xin miễn tiền lệ phí, án phí phúc thẩm nên Hội

đồng xét xử phúc thẩm xem xét miễn án phí hành chính phúc thẩm cho bà H, bà L, bà T2 theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật tổ tụng hành chính năm 2015;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Bác kháng cáo của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Đỗ Văn X (gồm có bà Đỗ Minh Thu H, bà Đỗ Minh L, bà Đỗ Minh T2, ông Đỗ Minh L1, ông Nguyễn Huy T1), giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của cụ Đỗ Văn X cụ thể:

1.1. Bác yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 1363/ĐCND ngày 20/3/2003 đối với nhà đất tọa lạc tại số A T- T, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh do UBND Thành phố H cấp cho ông Đặng Hữu P và bà Trần Thanh T5.

1.2. Bác yêu cầu hủy cập nhật biên động chủ sử dụng và chủ sở hữu ngày 27/9/2004 cho ông Đặng Hữu H2 và bà Trần Thị Tuyết X1.

2. Án phí hành chính phúc thẩm:

2.1 Ông Đỗ Minh L1, ông Nguyễn Huy T1, mỗi người phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí hành chính phúc thẩm, được cân trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng đã nộp (đều do bà Đỗ Minh Thu H nộp thay) theo các biên lai thu số 0041241 và số 0041240 cùng ngày 27/8/2024 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Thi hành án dân sự Thành phố H).

2.2 Bà Đỗ Minh Thu H, bà Đỗ Minh L, bà Đỗ Minh T2: được miễn án phí hành chính phúc thẩm.

3. Các quyết định khác của bản án hành chính sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

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

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phạm Văn Công

Đặng Văn Ý

Trần Thị Hòa Hiệp