| | |
|---|---|
| **TÒA PHÚC THẨM**<br>**TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO**<br>**TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 361/2025/HC-PT
Ngày: 25/9/2025
V/v: Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý Nhà nước về đất đai và giải quyết khiếu nại

**NHÂN DANH**
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA PHÚC THẨM**
**TOÀ 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 Võ Văn Khoa

*Các Thẩm phán:* Ông Phạm Văn Công

Bà Trần Thị Hoà Hiệp

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Châu Loan, Thư ký viên Tòa Phúc thẩm Toà 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 toà:*** Bà Trịnh Thị Hoàng L, Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa Phúc thẩm Toà án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 358/2025/TLPT-HC ngày 15/5/2025, về việc "Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý Nhà nước về đất đai và giải quyết khiếu nại".

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 63/2025/HC-ST ngày 20/3/2025 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 1310/2025/QĐ-PT ngày 03 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Người khởi kiện:*

1. Ông Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1968;

2. Bà Trần Thị Ngọc B, sinh năm 1966;

Cùng địa chỉ: A Ấp A, xã L, huyện B - nay là xã B, Thành phố Hồ Chí Minh (cùng có mặt);

*Người đại diện hợp pháp:* Ông Đào Minh P, sinh năm 1989; Địa chỉ: A Đ, Phường A, quận B - nay là phường G, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- *Người bị kiện:*

1. Ủy ban nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh

*Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của UBND và Chủ tịch UBND huyện B:* Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã B, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt);

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Chủ tịch UBND xã B:* Bà Trương Thị Minh T1 - Chuyên viên Phòng Kinh tế xã B (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Ngọc T và bà Trần Thị Ngọc B là người khởi kiện.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Ngọc T và bà Trần Thị Ngọc B trình bày:*

Phần đất có diện tích là 3.107,7m², thửa đất 501, tờ bản đồ số 6, tại A14/10, Ấp A, xã L, huyện B gia đình ông T và bà B đã trực tiếp sử dụng ổn định từ năm 1989 đến nay và đã được UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD411320 (số vào sổ) CH004592 (viết tắt là Giấy chứng nhận số CH004592) ngày 05/08/2016.

Sau khi được cấp giấy chứng nhận, ông T làm hồ sơ tách thửa một phần đất để cho con ông T. Sau khi kiểm tra hồ sơ, UBND huyện B chẳng những không thực hiện thủ tục cho tách thửa mà còn thu giữ Giấy chứng nhận số H.004592.

Ngày 28/10/2016, ông T đã làm đơn tố cáo đến Chủ tịch UBND huyện B về việc UBND huyện B tự thu giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T và bà B.

Ngày 22/12/2016, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện B mời ông T cùng bà B đến lập biên bản và trao Thông báo số 1179/TB-UBND (viết tắt là Thông báo số 1179) cho rằng việc cấp giấy chứng nhận của UBND huyện B là không đúng thẩm quyền. Không đồng ý, ông T đã làm đơn khiếu nại hành vi tự thu giữ giấy chứng nhận của UBND huyện B đến Chủ tịch Hội đồng nhân dân Thành phố H.

Ngày 07/07/2017, ông T và bà B nhận được thông báo của Hội đồng nhân dân Thành phố H mời đến UBND huyện B để giải quyết đơn khiếu nại. Tại buổi làm việc, UBND huyện B đã lập biên bản trao trả giấy chứng nhận cho ông T, đồng thời, tại Thông báo kết luận cuộc họp số 576/TB-VP ngày 02/11/2017 cũng có nội dung kết luận rằng ông T được thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình khi sử dụng Giấy chứng nhận số CH004592, trừ việc chuyển nhượng, tặng cho người thứ ba.

Ông T và bà B chấp hành đúng theo cam kết, chờ đợi Sở T3 phối hợp UBND huyện B bàn giao, giải thể Nông trường Láng Le hoàn thiện, sẽ có báo cáo trường hợp cấp giấy của ông T và bà B. Kể từ khi được chính quyền trao trả

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gia đình ông vẫn canh tác và an cư tại số A Ấp A, xã L, huyện B, trên phần đất 3.107,7m² đến nay.

Tuy nhiên, ngày 25/01/2024, ông T nhận Quyết định số 533/QĐ- UBND (viết tắt là Quyết định số 533) về việc thu hồi và hủy bỏ Giấy chứng nhận số CH004592 với lý do là cấp không đúng thẩm quyền.

Không đồng ý, ông T và bà B đã làm đơn khiếu nại đến Chủ tịch UBND huyện B xem xét để giải quyết sự việc trên.

Ngày 26/06/2024, Chủ tịch UBND huyện B ban hành Quyết định số 4680/QĐ-UBND (viết tắt là Quyết định số 4680) giải quyết khiếu nại theo đó, không công nhận nội dung khiếu nại của ông T và bà B, giữ nguyên Quyết định số 533 về thu hồi, hủy bỏ giấy chứng nhận số CH004592 ngày 05/08/2016.

Việc UBND huyện B ban hành Quyết định số 533 là không đúng với quy định của pháp luật, gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T và bà B, trái với quy định pháp luật.

Do đó, ông T và bà B khởi kiện yêu cầu huỷ Quyết định số 533, Quyết định số 4680.

*Người bị kiện là Ủy ban nhân dân huyện B có Văn bản số 5018/UBND ngày 15/11/2024 trình bày ý kiến đối với yêu cầu của người khởi kiện như sau:*

* Đối với Quyết định số 533:

- Vị trí, quá trình kê khai, đăng ký, nguồn gốc, quá trình sử dụng đất: Khu đất thuộc thửa 501 (phân chiết từ một phần các thửa 2, 3), tờ bản đồ số 06 (BĐĐC) tương ứng một phần thửa 243, tờ bản đồ số 01 (tài liệu 299/TTg) thuộc bộ địa chính xã L, huyện B, có diện tích 3.107,7m$^2$.

- Quá trình kê khai, đăng ký:

Theo tài liệu 299/TTg: tương ứng một phần thửa 243, tờ bản đồ số 01, loại đất: Q do Nông trường Lê Minh X đăng ký.

Theo tài liệu BĐĐC: tương ứng một phần thửa số 02, loại đất RSX, diện tích: 3.054,2m$^2$, một phần thửa số 03, loại đất: XD, diện tích: 53,5m$^2$, tờ bản đồ số 06 do Công viên L đăng ký.

- Nguồn gốc, quá trình sử dụng đất:

Đất do Nông trường Quốc doanh Lê Minh X quản lý năm 1975, đến năm 1986 UBND Thành phố giao cho Nông trường L quản lý. Đến năm 1989, ông T sử dụng và tự xây dựng nhà ở, canh tác trên khu đất *(theo xác nhận của UBND xã L ngày 08/7/2015 tại đơn đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do ông T và bà B lập ngày 25/5/2015).* Từ năm 1993 đến năm 2005, Nông trường L cho Công viên Văn hóa L thuê. Năm 2005, Nông trường L giải thể, đến nay chưa hoàn tất thủ tục. Ông T và bà B được UBND huyện cấp Giấy chứng nhận số CH004592.

Phần đất nêu trên thuộc khu đất có diện tích 273,13ha đã được UBND Thành phố ban hành Quyết định số 3308/QĐ-UBND ngày 29/6/2016 về việc phê duyệt phương án giải thể Nông trường L.

- Về thông tin quy hoạch:

Căn cứ Quyết định số 2591/QĐ-UBND ngày 26/5/2014 của UBND Thành phố H về duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, kế hoạch sử dụng đất 5 năm (2011-2015) của huyện B, vị trí khu đất thuộc quy hoạch một phần đất cơ sở văn hóa và một phần đất giao thông;

Căn cứ Quyết định số 4483/QĐ-UBND ngày 17/10/2019 của UBND Thành phố H về phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, kế hoạch sử dụng đất năm đầu của điều chỉnh quy hoạch huyện B, vị trí khu đất thuộc quy hoạch một phần đất khu vui chơi, giải trí công cộng và một phần đất giao thông;

Căn cứ Quyết định số 6013/QĐ-UBND ngày 26/11/2012 của UBND Thành phố H về duyệt Đồ án quy hoạch chung xây dựng huyện B đến năm 2020, vị trí khu đất thuộc chức năng quy hoạch một phần đất công viên cây xanh và một phần đất giao thông;

Căn cứ Quyết định số 6545/QĐ-UBND ngày 21/10/2013 của UBND huyện B về duyệt Đồ án quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã L, huyện B, vị trí khu đất thuộc quy hoạch một phần đất tôn giáo tín ngưỡng, một phần đất công trình công cộng nông thôn và một phần đất giao thông.

- Quá trình phát hiện sai sót, thẩm tra, thu hồi và giải quyết khiếu nại đối với Giấy chứng nhận số CH004592:

Ngày 05/8/2016, UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận số CH004592 cho ông T, bà B đối với phần đất nêu trên.

Sau khi được cấp giấy chứng nhận, ông T xin tách thửa đất nông nghiệp trên diện tích 3.107,7m$^2$. Hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận do tách thửa của ông T được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai và Phòng T thẩm tra và kiểm tra. Trong quá trình kiểm tra, tham mưu, UBND huyện B phát hiện phần đất thuộc Giấy chứng nhận số CH.04592 đang bị điều chỉnh bởi Quyết định số 3308/QĐ-UBND ngày 29/6/2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

Tại Báo cáo số 258/BC-TTH-M ngày 02/12/2016 của Thanh tra Huyện về kết quả thẩm tra Giấy chứng nhận số CH004592 thì việc cấp Giấy chứng nhận số H.004592 cho ông T, bà B là không đúng thẩm quyền, UBND Huyện ban hành Thông báo số 1179 có nội dung:

*Ngày 29/6/2016, UBND Thành phố ban hành Quyết định số 3308/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án giải thể Nông trường L, tại khoản 1 Điều 2 của Quyết định, có nội dung:" Đối với diện tích của các dự án chưa có quyết định giao đất (10 dự án với diện tích là 273,13ha): Giao UBND huyện B tạm quản lý; sau khi Nông trường Láng Le kết thúc giải thể, UBND huyện B có trách*

*nhiệm phối hợp với Sở T3 trình UBND Thành phố phương án xử lý, quy hoạch đối với diện tích 273,13ha.*

*Như vậy, phần đất có diện tích 3.107,7m$^2$ thuộc thửa số 501 (phân chiết từ một phần thửa 2, 3), tờ bản đồ số 06 (tài liệu BĐĐC), Bộ địa chính xã L, thuộc thẩm quyền quyết định xử lý của UBND Thành phố. UBND Huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD411320 (số vào sổ CH004592) ngày 05/8/2016 cho ông T và bà B, tại xã L, đối với phần diện tích 3.107,7m$^2$ thuộc thửa số 501, tờ bản đồ số 06 (tài liệu BĐĐC), Bộ địa chính xã L, là không đúng theo nội dung tại khoản 1 Điều 2 của Quyết định số 3308/QĐ-UBND ngày 29/6/2016 của UBND Thành phố.*

*Do đó, UBND Huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD411320 (số vào sổ CH004592) ngày 05/8/2016 cho ông T và bà B, tại xã L, đối với phần diện tích 3.107,7m$^2$ thuộc thửa số 501, tờ bản đồ số 06 (tài liệu BĐĐC), Bộ địa chính xã L, là không đúng thẩm quyền".*

Không đồng ý với Thông báo 1179, ông T đã làm đơn khiếu nại, UBND Huyện thụ lý và ban hành Thông báo thụ lý giải quyết khiếu nại lần đầu số 214/TB-UBND ngày 14/3/2017 đối với ông T.

Ngày 12/4/2017, Ban Pháp chế Hội đồng nhân dân Thành phố có Biên bản làm việc với đại diện UBND Huyện (Phòng T, Thanh tra Huyện), có nội dung đề nghị UBND huyện B trả Giấy chứng nhận số CH004592 cho ông T và bà B.

Ngày 07/7/2017, ông T và bà B có đơn xin rút lại đơn khiếu nại đề ngày 11/01/2017 về việc khiếu nại Thông báo số 1179 và bổ sung cam kết không thực hiện chuyển nhượng, tặng cho người thứ 3 liên quan đến khu đất này.

Ngày 10/7/2017, Văn phòng H1 truyền đạt ý kiến của ông Phạm Đức H tại Thông báo kết luận số 390/TB-VP, có nội dung đề nghị UBND huyện B trao trả Giấy chứng nhận số CH.04592 cho ông T và ông T được thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình khi sử dụng Giấy chứng nhận số CH05492, trừ việc chuyển nhượng, tặng cho người thứ 3 như đã cam kết.

Ngày 10/8/2017, Chủ tịch UBND huyện B ban hành Quyết định số 10495/QĐ-UBND đình chỉ giải quyết khiếu nại đối với ông T, do ông T rút đơn khiếu nại.

Ngày 02/11/2017, Văn phòng H1 có Thông báo kết luận số 576/TB-VP về nội dung kết luận của ông Phạm Đức H, Phó Chủ tịch Hội đồng nhân dân Thành phố tiếp công dân ông T, có nội dung:

*"1. UBND huyện B trao trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông T và bà B tại buổi tiếp công dân.*

*2. Số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH004592 ngày 05/8/2016 của Giấy chứng nhận CD411320 về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông T và bà B, phải bổ sung cụ thể tại phần ghi chú của Giấy chứng nhận với nội dung: Vị trí khu đất nằm trong phương án xử lý và quy hoạch phần đất 273,13ha thuộc Quyết định số 3308/QĐ-UBND ngày 29 tháng 6 năm 2016 của UBND Thành phố về phê duyệt phương án giải nông trường L.*

*3. Đề nghị Sở T3 thống nhất phối hợp với UBND huyện B về việc trình phương án xử lý và quy hoạch phần đất 273,13ha trong Quyết định số 3308/QĐ-UBND ngày 29/6/2016 của UBND Thành phố. Trong đó có trường hợp cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông T theo quy định tại Điều 22 và Điều 36 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính Phủ…".*

Thực hiện Thông báo số 390/TB-VP ngày 10/7/2017 và Thông báo kết luận số 576/TB-VP ngày 02/11/2017 của Văn phòng H1, UBND huyện B đã trao trả bản chính Giấy chứng nhận số CH004592 cho ông T và bà B. Trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có ghi chú nội dung: *"Vị trí khu đất nằm trong diện tích 273.13ha theo Quyết định số 3308/QĐ-UBND ngày 29/6/2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố về phê duyệt phương án giải thể Nông trường L".*

Như vậy, Thông báo số 1179 vẫn còn hiệu lực.

- Quá trình xin ý kiến và hướng dẫn của Sở ngành Thành phố liên quan trường hợp của ông T, bà B:

Ngày 23/5/2017, UBND huyện B có Văn bản số 1187/UBND xin ý kiến hướng dẫn của Sở T3 liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất này thuộc Quyết định số 3308/QĐ-UBND ngày 29/6/2016 của UBND Thành phố.

Ngày 28/6/2017, Sở T3 có Văn bản số 6291/STNMT-TTr phúc đáp Văn bản số 1187, xác định điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp của ông T là có cơ sở do ông T đã có hành vi lấn, chiếm đất của Nông trường L sử dụng ổn định từ năm 1989 đến nay. Tuy nhiên, nội dung Văn bản số 6291/STNMT-TTr ngày 28/6/2017 của Sở T3 chưa đề cập đến việc UBND Huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T là có đảm bảo đúng nội dung Quyết định 3308/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân Thành phố không.

Do đó, UBND huyện B tiếp tục có Công văn số 4649/UBND ngày 21/12/2022, Công văn số 409/UBND ngày 16/02/2023 và Công văn số 3963/UBND ngày 12/9/2023 xin ý kiến hướng dẫn nghiệp vụ trong việc xử lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T.

Ngày 27/4/2023, đồng chí Nguyễn Toàn T2 - Giám đốc Sở T3 có buổi làm việc với UBND Huyện về hỗ trợ, hướng dẫn, phối hợp thực hiện công tác quản lý Nhà nước về tài nguyên, môi trường trên địa bàn huyện B.

Ngày 08/5/2023, Sở T3 có Thông báo số 3899/TB-STNMT-VP về kết luận của đồng chí Nguyễn Toàn T2 - Giám đốc Sở T3 tại buổi làm việc với U về hỗ trợ, hướng dẫn, phối hợp thực hiện công tác quản lý Nhà nước về tài nguyên, môi trường trên địa bàn huyện B, có nội dung:

*"...đề nghị huyện B rà soát phần diện tích đất hộ gia đình cá nhân đang sử dụng nêu trên có thuộc phần diện tích đất Công ty TNHH MTV Cây trồng Thành phố H đang xây dựng Đề án sắp xếp, đổi mới và phát triển, nâng cao hiệu quả hoạt động của Công ty N - Công ty TNHH MTV Cây trồng Thành phố H theo Nghị định 118/2014/NĐ-CP ngày 17/12/2014 của Chính phủ hay không. Trường hợp thuộc thì sau khi Đề án sắp xếp, đổi mới của Công ty TNHH MTV C được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt có thể hiện khu đất nêu trên thuộc quỹ đất Công ty TNHH MTV C bàn giao cho địa phương quản lý và UBND Thành phố phê duyệt nội dung phương án sử dụng đối với quỹ đất bàn giao cho địa phương thì UBND huyện B căn cứ vào phương án sử dụng đất được phê duyệt để xem xét, xử lý việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định.*

*Trường hợp phần diện tích đất nêu trên không thuộc diện tích đất Công ty TNHH MTV Cây trồng Thành phố H đang xây dựng Đề án sắp xếp, đổi mới và phát triển, nâng cao hiệu quả hoạt động theo Nghị định 118/2014/NĐ-CP ngày 17/12/2014 của Chính phủ thì đề nghị huyện B đề xuất phương án xử lý bằng văn bản gửi Sở T3 thẩm định, báo cáo UBND Thành phố xem xét, giải quyết theo quy định".*

Ngày 02/10/2023, Sở T3 có Công văn số 9232/STNMT-QLĐ về liên quan hướng dẫn nghiệp vụ trong việc xử lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T, với nội dung: *"Do đó, căn cứ quy định nêu trên, nguyên tắc sử dụng đất là "đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và đúng mục đích sử dụng đất"; thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận của hộ gia đình, cá nhân thuộc UBND cấp huyện; việc thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp cho hộ gia đình, cá nhân đối với trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai sẽ do UBND cấp huyện quyết định sau khi đã có kết luận của cơ quan thanh tra cùng cấp. Do đó, liên quan việc xử lý đối với Giấy chứng nhận số CH004592 ngày 05/8/2016 cấp cho ông T, Sở T3 đề nghị UBND huyện B nghiên cứu các quy định nêu trên để xem xét, quyết định theo thẩm quyền quy định".*

Ngày 07/11/2023, Sở T3 có Thông báo số 10414/TB-VP về kết luận của đồng chí Nguyễn Toàn T2 - Giám đốc Sở T3 tại buổi làm việc với UBND huyện B về hỗ trợ, hướng dẫn, phối hợp thực hiện công tác quản lý Nhà nước về tài nguyên, môi trường trên địa bàn huyện B ngày 18/10/2023, trong đó có trường hợp cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T.

- Cơ sở pháp lý ban hành Quyết định số 533:

Căn cứ khoản 2 Điều 105 Luật Đất đai năm 2013 quy định về thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

Căn cứ điểm d khoản 2 và khoản 3 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013 quy định Nhà nước thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp;

Căn cứ khoản 4 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ được sửa đổi bổ sung tại khoản 26 Điều 1 Nghị định số 148/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ;

Căn cứ Quyết định số 3308/QĐ-UBND ngày 29/6/2016 của UBND Thành phố ban hành về việc phê duyệt phương án giải thể Nông trường L, tại khoản 1, Điều 2 có nội dung: *"Đối với diện tích đất của các dự án chưa có quyết định giao đất (10 dự án với diện tích đất là 273,13 ha): giao UBND huyện B tạm quản lý; sau khi Nông trường Láng Le kết thúc giải thể, UBND huyện B có trách nhiệm phối hợp với Sở T3 trình UBND Thành phố phương án xử lý, quy hoạch đối với diện tích đất 273,13 ha".*

Như vậy, phần đất diện tích 3.107,7m$^2$ thuộc thửa 501 (phân chiết từ thửa 2, 3), tờ bản đồ số 06, tài liệu BĐĐC, Bộ địa chính Lê Minh X thuộc thẩm quyền quyết định xử lý của UBND Thành phố; việc UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận số CH004592 cho ông T và bà B là không đúng theo nội dung tại khoản 1, Điều 2 của Quyết định số 3308/QĐ-UBND ngày 29/6/2016 của UBND Thành phố. Do đó, việc UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận số CH004592 cho ông T và bà B là không đúng thẩm quyền.

* Đối với Quyết định số 4680:

- Về trình tự, thủ tục ban hành quyết định:

Ngày 07/3/2024, UBND huyện B có nhận được Đơn khiếu nại đề ngày 05/3/2024 của ông T, bà B.

Ngày 15/3/2024, Phòng T có Biên bản làm việc số 211/BB-TNMT với ông T, bà B xác định nội dung Đơn đề ngày 05/3/2024.

Ngày 25/3/2024, UBND huyện B ban hành Thông báo số 934/TB-UBND về việc thụ lý giải quyết khiếu nại và Quyết định số 2360/QĐ-UBND về việc giao nhiệm vụ xác minh nội dung khiếu nại cho Phòng T huyện.

Ngày 10/4/2024, Phòng T có Báo cáo số 2550/BC-TNMT về kết quả xác minh nội dung khiếu nại của ông T, bà B.

Ngày 23/5/2024, UBND huyện B có Biên bản số 371/BB-UBND đối thoại khiếu nại với ông T, bà B.

Ngày 26/5/2024, Chủ tịch UBND huyện B ban hành Quyết định số 4680/QĐ-UBND, về việc giải quyết khiếu nại lần đầu của ông T, bà B, với nội dung:

*"Giữ nguyên toàn bộ Quyết định số 533/QĐ-UBND ngày 25/01/2024 của UBND huyện B về thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH004592 do UBND huyện B cấp ngày 05/8/2016 cho ông T và bà B.*

*Không công nhận toàn bộ nội dung khiếu nại đề nghị thu hồi Quyết định số 533/QĐ-UBND ngày 25/01/2024 của UBND huyện B về thu hồi, hủy bỏ Giấy*

*chứng nhận quyền sử dụng đất số CH004592 do UBND huyện B cấp ngày 05/8/2016 cho ông T và bà B".*

Như vậy, việc Chủ tịch UBND huyện B ban hành Quyết định số 4680 là đảm bảo trình tự, thủ tục theo quy định tại Luật Khiếu nại 2011, Thông tư số 07/2013/TT-TTCP ngày 31/10/2013 và Thông tư số 02/2016/TT-TTCP ngày 20/10/2016 của Thanh tra Chính phủ.

* Về thẩm quyền:

Căn cứ Điều 18 Luật Khiếu nại năm 2011 quy định về thẩm quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện *"1. Giải quyết khiếu nại lần đầu đối với quyết định hành chính, hành vi hành chính của mình"*;

Căn cứ Quyết định số 533 về thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận số CH004592;

Như vậy, việc Chủ tịch UBND huyện B ban hành Quyết định số 4680 là đảm bảo thẩm quyền theo quy định.

- Về nội dung: Chủ tịch UBND huyện B ban hành Quyết định số 4680 là đúng quy định.

Đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc T và bà Trần Thị Ngọc B.

*Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 63/2025/HC-ST ngày 20/3/2025, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:*

Căn cứ vào khoản 1 Điều 30, Điều 32, Điều 116, Điều 157, Điều 158, điểm a khoản 2 Điều 193, Điều 206 Luật Tố tụng hành chính;

Căn cứ vào Luật Khiếu nại năm 2011;

Căn cứ vào Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ vào Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ vào Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết 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,

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc T và bà Trần Thị Ngọc B yêu cầu:

Hủy Quyết định số 533/QĐ-UBND ngày 25/01/2024 của Ủy ban nhân dân huyện B về thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH004592 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 05/8/2016 cho ông Nguyễn Ngọc T và bà Trần Thị Ngọc B.

Hủy Quyết định số 4680/QĐ-UBND ngày 26/06/2024 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện B về việc giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Ngọc T và bà Trần Thị Ngọc B.

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

Ngày 27/3/2025, ông T và bà B kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông bà, huỷ Quyết định số 533 và Quyết định số 4680.

*Diễn biến tại phiên tòa phúc thẩm:* Ông Nguyễn Ngọc T, bà Trần Thị Ngọc B và người đại diện hợp pháp là ông Đào Minh P không thay đổi, bổ sung, không rút đơn khởi kiện; không thay đổi, bổ sung và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo ban đầu; người bị kiện vắng mặt tại phiên toà nên không thể hiện ý kiến; các đương sự không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ và không tự thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

*Trong phần tranh luận, các đương sự trình bày như sau:*

1. Ông Đào Minh P: Quyết định số 3308 không phải là quyết định thu hồi đất mà chỉ là quyết định phê duyệt giải thể Nông trường L, nhưng bản án sơ thẩm đã căn cứ vào quyết định này để không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bà B là không đúng. Mặt khác, tại Điều 2 của quyết định giao cho Ban thanh lý của Nông trường thực hiện quyết định này, nhưng việc bàn giao như thế nào thì chưa được làm rõ. Mặc dù diện tích đất đã cấp giấy chứng nhận cho ông T, bà B do Nhà nước quản lý trên giấy tờ nhưng trên thực tế do ông bà T, B sử dụng. Việc UBND huyện B cấp giấy chứng nhận cho hộ gia đình bà B, ông T là đúng quy định của Luật Đất đai năm 2013. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông T, bà B, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T, bà B.

2. Ông Nguyễn Ngọc T và bà Trần Thị Ngọc B: Đồng ý với ý kiến và yêu cầu của ông P.

3. Bà Trương Thị Minh T1: Xin bảo lưu các ý kiến đã trình bày và được bản án sơ thẩm ghi nhận. Bà T1 bổ sung, diện tích đất đã cấp giấy chứng nhận cho ông T, bà B do Nông trường đăng ký, kê khai từ trước đến nay, điều này thể hiện Nhà nước đã quản lý diện tích đất này. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông T, bà B và 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 ý kiến như sau:*

1. Việc tuân theo pháp luật: Thẩm phán chủ toạ phiên toà, các thành viên Hội đồng xét xử, thư ký phiên toà và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ và chấp hành đúng các quy định của Luật Tố tụng hành chính năm 2015 từ giai đoạn thụ lý đến giai đoạn xét xử phúc thẩm.

2. Về tính hợp lệ của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của ông T, bà B làm trong hạn luật định, đúng hình thức. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận về mặt hình thức.

3. Về nội dung kháng cáo: Diện tích đất mà UBND huyện B cấp giấy chứng nhận cho ông T, bà B có nguồn gốc của Nông trường Lê Minh X quản lý từ năm 1975; sau đó giao cho Nông trường L quản lý, sử dụng. Tại Quyết định số 3308 của UBND Thành phố H đã giao cho UBND huyện B tạm quản lý, trình UBND Thành phố H xem xét quyết định. Việc UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận số CH004592 cho ông T, bà B là không đúng thẩm quyền. Do đó, Quyết định số 533 thu hồi Giấy chứng nhận số CH004592 là đúng pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật Tố tụng hành chính không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T, bà B và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc T, bà Trần Thị Ngọc B làm trong hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Chủ tịch UBND xã B là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của UBND huyện B và Chủ tịch UBND huyện B, tham gia tố tụng với tư cách là người bị kiện. Toà án đã hai lần triệu tập hợp lệ các đương sự này tham gia phiên toà, nhưng cả 02 lần đều vắng mặt, không thuộc trường hợp bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Do đó, Toà án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này theo quy định tại khoản 4 Điều 225 Luật Tố tụng hành chính.

[3] Về đối tượng khởi kiện, thời hiệu khởi kiện và thẩm quyền giải quyết vụ án: Quyết định số 533 của UBND huyện B ban hành ngày 25/01/2024, có nội dung thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận số CH004592 do UBND huyện cấp ngày 05/8/2016 cho ông T và bà B; Quyết định số 4680 của Chủ tịch UBND huyện B ban hành ngày 26/06/2024, có nội dung giải quyết khiếu nại lần đầu của ông T và bà B. Đây là các quyết định hành chính của UBND và Chủ tịch UBND cấp huyện trong lĩnh vực quản lý Nhà nước về đất đai và giải quyết khiếu nại. Ông T, bà B nộp đơn khởi kiện yêu cầu huỷ các quyết định nêu trên vào ngày 08/7/2024. Do đó, Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý, xét xử vụ án là đúng quan hệ pháp luật, đúng thẩm quyền và còn thời hiệu khởi kiện, phù hợp với các quy định tại các khoản 1, 2 Điều 3; khoản 1 Điều 30; khoản 4 Điều 32, điểm a khoản 2 Điều 116 của Luật Tố tụng hành chính.

[4] Xét kháng cáo của ông T, bà B, nhận thấy:

[4.1] Về trình tự, thẩm quyền ban hành:

- Đối với Quyết định số 533:

UBND huyện B là cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận số CH004592 và là cơ quan có thẩm quyền ban hành quyết định thu hồi giấy chứng nhận đã cấp.

Trước khi ban hành quyết định này, Thanh tra huyện B ban hành Thông báo số 1179/TB-UBND, thông báo kết quả thẩm tra Giấy chứng nhận số CH004592, theo đó giấy chứng nhận nêu trên cấp cho ông T, bà B là không đúng thẩm quyền; khi ông T, bà B khiếu nại thì UBND huyện B đã ban hành Thông báo thụ lý giải quyết khiếu nại lần đầu số 214/TB-UBND. Do đó, Quyết định số 533 được ban hành đúng trình tự, thẩm quyền, phù hợp với quy định tại khoản 1, điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai 2013; Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, về việc hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2013.

- Đối với Quyết định số 4680: Trước khi ban hành Quyết định số 4680, Chủ tịch UBND huyện B đã chỉ đạo các cơ quan có thẩm quyền thụ lý giải quyết khiếu nại, báo cáo xác minh việc khiếu nại, tổ chức đối thoại khiếu nại với người khiếu nại (ông T, bà B). Do đó, Quyết định số 4680 được ban hành đúng trình tự, thẩm quyền, phù hợp với các quy định tại khoản 1 Điều 18 Luật Khiếu nại.

[4.2] Về yêu cầu huỷ Quyết định 533, nhận thấy:

Phần đất có diện tích 3.107,7m$^2$ thuộc thửa 501 (phân chiết từ một phần các thửa 2, 3), tờ bản đồ số 06 (BĐĐC) tương ứng một phần thửa 243, tờ bản đồ số 01 (tài liệu 299/TTg) thuộc bộ địa chính xã L, huyện B có nguồn gốc thuộc khu đất 273,13 ha do Nông trường Quốc doanh Lê Minh X quản lý năm 1975. Đến năm 1986, UBND Thành phố H giao cho Nông trường L quản lý. Năm 2005, Nông trường L cho Công viên Văn hóa L thuê. Năm 2005, UBND Thành phố H ban hành Quyết định số 6358/QĐ-UBND ngày 15/12/2005 giải thể Nông trường L.

Ngày 25/5/2015, ông T và bà B có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích là 3.107,7m$^2$ thuộc thửa 501 (phân chiết từ một phần các thửa 2, 3), tờ bản đồ số 06 (BĐĐC). Theo đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do ông T và bà B lập ngày 25/5/2015, có xác nhận của UBND xã L ngày 08/7/2015 thì phần đất này ông T sử dụng từ năm 1989, tự xây dựng nhà ở và canh tác trên khu đất.

Ngày 05/8/2016, UBND huyện B đã cấp Giấy chứng nhận số CH004592 cho ông T và bà B đối với phần diện tích 3.107,7m$^2$ thuộc thửa số 501, tờ bản đồ số 06 (tài liệu BĐĐC), bộ địa chính xã L.

Ngày 29/6/2016, UBND Thành phố H ban hành Quyết định số 3308/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án giải thể Nông trường L, trong đó, tại khoản 1 Điều 2 có nội dung: *"Đối với diện tích đất của các dự án chưa có quyết định giao đất (10 dự án với diện tích đất là 273,13 ha): giao Ủy ban nhân dân huyện B tạm quản lý; sau khi Nông trường Láng Le kết thúc giải thể, Ủy ban nhân dân huyện B có trách nhiệm phối hợp với Sở T3 trình Ủy ban nhân dân Thành phố P xử lý, quy hoạch đối với diện tích đất 273,13 ha".*

Như vậy, phần đất mà ông T, bà B được cấp Giấy chứng nhận số H.004592 là một phần trong tổng diện tích 273,13 ha đất của Nông trường Láng Le quản lý, thuộc thẩm quyền quyết định của UBND Thành phố H, được UBND Thành phố H giao cho UBND huyện B tạm quản lý cho đến khi Nông trường Láng Le kết thúc giải thể. Việc UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận số CH004592 cho ông T và bà B là không đúng theo nội dung tại khoản 1 Điều 2 của Quyết định số 3308/QĐ-UBND 29/6/2016 của UBND Thành phố H và không đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 37 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai. Do đó, Quyết định số 533 thu hồi Giấy chứng nhận số CH004592 là đúng pháp luật.

Ông T và bà B yêu cầu hủy Quyết định số 533 là không có căn cứ để chấp nhận.

[4.3] Về yêu cầu huỷ Quyết định số 4680: Do Quyết định số 533 được ban hành đúng trình tự, thủ tục, đúng thẩm quyền và có nội dung đúng quy định của Luật Đất đai năm 2013, nên khi ông T, bà B khiếu nại thì Chủ tịch UBND huyện B ban hành Quyết định số 4680, có nội dung không chấp nhận khiếu nại và giữ nguyên Quyết định số 533 là có căn cứ, đúng pháp luật.

[5] Từ những phân tích nêu trên, nhận thấy bản án sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bà B là có căn cứ, đúng pháp luật. Tại cấp phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của ông T, bà B không xuất trình được chứng cứ nào mới. Do đó, kháng cáo của ông T, bà B là không có căn cứ để chấp nhận. Cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà.

[6] Về án phí hành chính phúc thẩm: Ông T và bà B mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính phúc thẩm.

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

Vì các lẽ trên,

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 241 của Luật Tố tụng hành chính,

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc T và bà Trần Thị Ngọc B. Giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 63/2025/HC-ST ngày 20/3/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ vào các khoản 1, 2 Điều 3, khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32, điểm a khoản 2 Điều 116 của Luật Tố tụng hành chính;

Căn cứ vào khoản 1, điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ vào khoản 1 Điều 18 Luật Khiếu nại;

Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 37, Điều 87 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án,

[1] Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc T và bà Trần Thị Ngọc B, về việc yêu cầu huỷ các quyết định hành chính sau đây:

- Quyết định số 533/QĐ-UBND ngày 25/01/2024 của Ủy ban nhân dân huyện B, về việc thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH004592 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 05/8/2016 cho ông Nguyễn Ngọc T và bà Trần Thị Ngọc B.

- Quyết định số 4680/QĐ-UBND ngày 26/06/2024 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện B, về việc giải quyết khiếu nại lần đầu của ông Nguyễn Ngọc T và bà Trần Thị Ngọc B.

[2] Về án phí hành chính phúc thẩm: Ông Nguyễn Ngọc T và bà Trần Thị Ngọc B mỗi người phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp theo các biên lai thu số 0070332, 0070331 cùng ngày 08/4/2025 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Ông T và bà B đã nộp đủ án phí hành chính phúc 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 thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

***Nơi nhận:***
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện CT và KSXXPT tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- THADS TP. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, HCTP (NTCL).

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

**Võ Văn Khoa**