

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TÒA PHÚC THẨM
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 141/2025/HC-PT

Ngày 05 tháng 9 năm 2025

V/v: “Khiếu kiện yêu cầu hủy các quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai”.

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 Lê Thị Tuyết Trinh

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thanh Duyên

Ông Nguyễn Văn Tửu

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trọng Tâm - 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 Trần Ngọc Đoàn - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 9 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 37/2025/TLPT-HC ngày 29/7/2025 về việc “Khiếu kiện yêu cầu hủy các quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 67/2025/HC-ST ngày 21 tháng 3 năm 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 973/2025/QĐPT-HC ngày 25 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Bà Huỳnh Thị S, sinh năm 1940 (vắng mặt);

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

Người đại diện theo ủy quyền của bà S: Ông Nguyễn Công H, sinh năm 1969 (có mặt).

Địa chỉ: Số G B Hậu Giang, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số G Bis H, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) (Theo Giấy ủy quyền số

công chứng 00009578 lập ngày 25/5/2023 tại Văn phòng C2, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh).

- **Người bị kiện:** Ủy ban nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T, Thành phố Hồ Chí Minh) (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Nhật T – Chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:

1/ Ông Nguyễn Văn T1 – Chức vụ: Phó Trưởng phòng Kinh tế xã T (vắng mặt).

2/ Bà Nguyễn Thị Thùy L - Chức vụ: Chuyên viên Phòng Kinh tế xã T (có mặt).

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Ủy ban nhân dân xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T, Thành phố Hồ Chí Minh);

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:

1/ Ông Nguyễn Văn T1 – Chức vụ: Phó Trưởng phòng Kinh tế xã T (vắng mặt).

2/ Bà Nguyễn Thị Thùy L - Chức vụ: Chuyên viên Phòng Kinh tế xã T (có mặt).

- **Người kháng cáo:** Người khởi kiện là bà Huỳnh Thị S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện ngày 06/6/2022 và ngày 29/8/2024, các tài liệu có trong hồ sơ vụ án người khởi kiện và người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện bà Huỳnh Thị S là ông Nguyễn Công H trình bày:

Ông Trương Văn T2 là bác bà con bên phía chồng của bà Huỳnh Thị S. Ngày 24/7/1990, ông T2 lập Giấy viết tay chuyển nhượng cho ông Trần B (chồng bà S) thửa đất 534, tờ bản đồ số 3, xã T, diện tích 650m² được Ủy ban nhân dân (UBND) xã xác nhận. Năm 2000 bà S làm đơn đăng ký kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ), thì UBND xã T trả lời cho bà S biết đây là đất của Nhà nước quản lý từ năm 1978, nên không đồng ý giải quyết đơn của bà. Bà S tiếp tục khiếu nại, ngày 26/6/2001 UBND huyện B ban hành Thông báo số 268/TB-UB với nội dung: “Giao UBND xã T lập thủ tục xác lập quyền sở hữu Nhà nước đối với toàn bộ phần đất ao xung quanh Trường C3 và kể cả đất đã xây dựng trường học. Xét hoàn cảnh bà Huỳnh Thị S (vợ ông Trần B) hiện nay đang gặp khó khăn về nhà ở và thực tế trước đây có nhận chuyển nhượng đất (nhưng chưa lập đầy đủ các thủ tục theo qui định), nên nhà nước chiếu cố xem xét giải quyết cấp 300m² đất để làm nhà ở, giao UBND xã T xem xét quỹ đất công để giải quyết cho bà S. Trường hợp không có quỹ đất công, UBND xã T xem xét kiến nghị UBND huyện giải quyết cấp cho bà Huỳnh Thị S 1 nền thổ cư nông thôn tại vị trí

mà ông Trần B (chồng bà S) nhận chuyển nhượng trước đây. Phần diện tích còn lại, UBND xã T lập thủ tục xác lập quyền sở hữu Nhà nước”. Tuy nhiên, UBND xã T không thực hiện theo sự chỉ đạo của Chủ tịch UBND huyện B. Năm 2003 bà S san lấp ao, làm nhà trên đất quản lý đến nay.

Năm 2005, Nhà nước đo vẽ thì mảnh đất này biến động thành 02 thửa gồm thửa 166 (diện tích 139,6m²), thửa 167 (diện tích 494,2m²) tổng diện tích giảm còn 633,8m². Năm 2017, UBND xã T vận động bà S giao thửa 167 diện tích 494,2m² để UBND xã xây trụ sở UBND xã và bà S đã chấp hành, còn lại thửa 166 (diện tích 139,6m²) gắn liền với nhà ở bà tiếp tục quản lý đến nay.

Ngày 16/3/2022, UBND huyện B ban hành Quyết định số 1360/QĐ-UBND về thu hồi 633,8m² đất của UBND xã T mang số thửa 166, 167 tờ bản đồ số 38 để xây dựng trụ sở UBND xã. Ngày 16/3/2022, UBND huyện B ban hành Quyết định số 1375/QĐ-UBND phê duyệt Phương án số 456/PA-HĐBT hỗ trợ đất, bồi thường công trình hoa màu cho bà Huỳnh Thị S với tổng số tiền 211.021.480 đồng (trong đó: hỗ trợ về đất 155.052.000 đồng; bồi thường hỗ trợ về công trình 46.825.378 đồng; bồi thường về cây trồng hoa màu 9.144.102 đồng).

Đây là đất của bà S mua 1990, nhưng UBND huyện B cho rằng đây là đất của UBND xã T. Dẫn đến khi thu hồi xác định đất của Nhà nước, không bồi thường cho bà S, mà chỉ hỗ trợ về đất là gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà S. Vì vậy, bà S khởi kiện yêu cầu Tòa xét xử:

- Tuyên hủy Quyết định số 1360/QĐ-UBND ngày 16/3/2022 của UBND huyện B về thu hồi đất do UBND xã T sử dụng (hộ bà Huỳnh Thị S lấn chiếm) tại xã T để thực hiện Dự án xây dựng trụ sở UBND xã T, huyện B;

- Tuyên hủy Quyết định số 1375/QĐ-UBND ngày 16/3/2022 của UBND huyện B về phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ do UBND xã T sử dụng (hộ bà Huỳnh Thị S lấn chiếm) để thực hiện dự án xây dựng trụ sở UBND xã T, huyện B.

Trong quá trình khởi kiện đến Tòa, bà S biết thửa đất 534, tờ bản đồ số 3 đã được UBND huyện cấp cho UBND xã T theo Giấy chứng nhận số 1089/QSDĐ/1993 ngày 15/7/1993. Ngày 20/3/2024, bà S khởi kiện bổ sung yêu cầu: Hủy GCNQSDĐ số 1089/QSDĐ/1993 ngày 15/7/1993 của UBND huyện B cấp cho UBND xã T; yêu cầu UBND huyện B thực hiện nội dung Thông báo số 268/TB-UB ngày 26/6/2001 theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa, người khởi kiện thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện:

- Tuyên hủy một phần GCNQSDĐ số 1089/QSDĐ/1993 ngày 15/7/1993 của UBND huyện B cấp cho UBND xã Tân Kiên đối với thửa đất 534, tờ bản đồ số 3, xã T (nay là các thửa 166, 167 tờ bản đồ số 38 xã T);

- Hủy Quyết định số 1360/QĐ-UBND ngày 16/3/2022 của UBND huyện B về thu hồi đất do UBND xã T sử dụng (hộ bà Huỳnh Thị S lấn chiếm) tại xã T để thực hiện Dự án xây dựng trụ sở UBND xã T, huyện B;

- Hội Quyết định số 1375/QĐ-UBND ngày 16/3/2022 của UBND huyện B về phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ do UBND xã T sử dụng (hộ bà Huỳnh Thị S lấn chiếm) để thực hiện dự án xây dựng Trụ sở UBND xã T, huyện B;

- Buộc UBND huyện B phải bồi thường quyền sử dụng đất cho bà S khi thu hồi thửa đất 166, 167 tờ bản đồ số 38 như nội dung Thông báo số 268/TB-UB ngày 26/6/2001 của UBND huyện B.

Ngoài ra, bà S không yêu cầu Tòa xem xét giải quyết nội dung nào khác.

** Tại Văn bản số 1402/UBND ngày 16/4/2024, Văn bản số 718/UBND ngày 26/02/2025 và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, người bị kiện UBND huyện B trình bày:*

Ngày 16/3/2022, UBND huyện B ban hành Quyết định số 1360/QĐ-UBND về thu hồi thửa 166, 167 tờ bản đồ số 38 của UBND xã T (hiện bà Huỳnh Thị S lấn chiếm) để thực hiện dự án xây dựng trụ sở UBND xã T và Quyết định số 1375/QĐ-UBND ngày 16/3/2022 phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ số 534/PA-HĐBT cho hộ bà Huỳnh Thị S (khi thu hồi đất của UBND xã T) với tổng số tiền 211.021.480 đồng (trong đó: hỗ trợ 633,8m² đất là 155.052.000 đồng; bồi thường hỗ trợ 28m² nhà xây trên đất là 46.825.378 đồng; bồi thường cây trồng trên đất là 9.144.102 đồng).

Việc UBND huyện B thu hồi đất nhưng không bồi thường về đất, không tái định cư mà chỉ hỗ trợ về đất, bồi thường hoa màu và công trình trên đất là đúng, vì: 633,8m² đất thu hồi có nguồn gốc của ông Trương Văn T2 sử dụng trồng lúa trước năm 1975, sau năm 1975 ông T2 không sử dụng. Khoảng năm 1977 đất này đưa vào tập đoàn sản xuất, đến năm 1978 UBND xã T sử dụng làm trường học (cụ thể đào lấy đất để đắp nền xây Trường C3, sau khi đào trở thành ao trũng thuộc đất trường học). UBND xã T đăng ký kê khai đứng tên theo tài liệu 299/TTg mang thửa 367, tờ bản đồ số 02, diện tích 706m² loại đất chuyên dùng khác; đến tài liệu 02/CT (1992) Trường C3 kê khai đăng ký đứng tên mang số thửa 534, tờ số 03, loại đất Ao, diện tích 706m².

Ngày 24/7/1990, ông T2 viết giấy chuyển nhượng cho ông Trần B (chồng bà Huỳnh Thị S1), UBND xã T xác nhận: “*có trình tờ sang quyền sử dụng RD (ruộng đất) và đền bù thành quả lao động cho cháu*”.

Thửa đất này, ngày 15/7/1993 UBND huyện B cấp GCNQSDĐ thửa 534, tờ số 03, diện tích 706m², loại đất Ao cho UBND xã T theo Giấy chứng nhận số 1089/QSDĐ/1993.

Ngày 04/5/2000, bà S1 nộp đơn xin cấp GCNQSDĐ. Ngày 08/5/2000, UBND xã T có Văn bản số 62/UB trả lời cho bà S1 biết thửa đất này là đất công, từ năm 1978 UBND xã T đã sử dụng làm đất Trường học nên không giải quyết thủ tục cấp GCNQSDĐ theo đơn bà S1.

Sau đó, bà S1 có gửi đơn đến UBND huyện B. Qua nhiều lần họp giải quyết đơn, ngày 26/6/2001 UBND huyện B có Thông báo số 268/TB-UB gửi UBND xã

T với nội dung: “Giao UBND xã T lập thủ tục xác lập quyền sở hữu Nhà nước đối với toàn bộ phần đất ao xung quanh Trường C3 và kể cả đất đã xây dựng trường học. Xét hoàn cảnh bà Huỳnh Thị S (vợ ông Trần B) hiện nay đang gặp khó khăn về nhà ở và thực tế trước đây có nhận chuyển nhượng đất (nhưng chưa lập đầy đủ các thủ tục theo qui định), nên nhà nước **chiếu cố** xem xét giải quyết cấp 300m² đất để làm nhà ở. Giao UBND xã T xem xét quỹ đất công để giải quyết cho bà S. Trường hợp không có quỹ đất công, UBND xã T xem xét kiến nghị UBND huyện giải quyết cấp cho bà Huỳnh Thị S 01 nền thổ cư nông thôn tại vị trí mà ông Trần B (chồng bà S) nhận chuyển nhượng trước đây. Phần diện tích còn lại, UBND xã T lập thủ tục xác lập quyền sở hữu Nhà nước”. Ngày 05/9/2001, Ủy ban nhân dân xã có Văn bản số 65/UB gửi Ủy ban nhân dân huyện là không thực hiện được với lý do: “đất làm trường học không chỉ của bà S, mà còn của 03 hộ khác là Huỳnh Thị C, Hoa Thị Á, Huỳnh Văn H1, nếu giải quyết cho bà S thì các hộ khác xin lại sẽ ảnh hưởng đến khuôn viên trường học. Đề nghị UBND huyện B có hướng giải quyết khác”.

Năm 2003, bà S tự ý đến san lấp ao tiến hành làm nhà diện tích 28m² trên đất, bị UBND xã lập biên bản vi phạm ngày 25/3/2003. Ngày 09/4/2003, Chủ tịch UBND huyện B ban hành Quyết định số 1046/QĐ-UB xử phạt bà S 10.400.000 đồng (về hành vi lấn chiếm 28m² đất và xây dựng công trình trên đất lấn chiếm; buộc tháo dỡ công trình, khôi phục hiện trạng ban đầu, trả lại đất lấn chiếm).

Bà S tiếp tục khiếu nại việc không cấp GCNQSDĐ đến UBND huyện B, ngày 11/10/2004 Chủ tịch UBND huyện B ban hành Quyết định số 2493/QĐ-UB giải quyết bác đơn của bà Huỳnh Thị S về xin cấp GCNQSDĐ đối với thửa 534, diện tích 706m², tờ bản đồ số 3 xã T với lý do đất này của Nhà nước.

Bà S tiếp tục khiếu nại lần 2 đến UBND Thành phố H. Ngày 07//2009, Chủ tịch UBND Thành phố ban hành Quyết định số 1423/QĐ-UBND về giải quyết: “Công nhận nội dung Quyết định số 2493/QĐ-UB ngày 11/10/2004 của Chủ tịch UBND huyện B. Giao UBND xã T lập kế hoạch quản lý, sử dụng phần đất này phù hợp quy hoạch và theo đúng quy định pháp luật đất đai”.

Ngày 28/10/2016, UBND huyện B ban hành Quyết định số 10321/QĐ-UBND phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình trụ sở UBND xã T (trên cơ sở khuôn viên đất trụ sở của Trường C3). Ngày 16/3/2022, UBND huyện B ban hành Quyết định số 1360/QĐ-UBND về thu hồi 633,8m² đất của UBND xã T mang thửa 166, 167 tờ bản đồ số 38 (hiện do hộ bà Huỳnh Thị S lấn chiếm) để thực hiện dự án xây dựng trụ sở UBND xã.

Như vậy, diện tích 633,8m² đất thu hồi để làm trụ sở UBND xã T là đất của Nhà nước sử dụng từ năm 1978, đã kê khai đăng ký năm 1980 và 1992, đến năm 1993 UBND xã T được cấp Giấy chứng nhận. Theo khoản 6 Điều 1 theo Quyết định số 3008/QĐ-UBND ngày 18/8/2021 của UBND Thành phố H về phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất để tính bồi thường, hỗ trợ và mức hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề nghiệp, tìm kiếm việc làm của dự án xây dựng trụ sở UBND xã T, huyện B, có nội dung: “Trường hợp đất không đủ điều kiện được bồi thường thì áp dụng

quy định tại Quyết định số 28/2018/QĐ-UBND ngày 09 tháng 8 năm 2018 của UBND Thành phố H để tính hỗ trợ cho bà Huỳnh Thị S”.

Ngày 16/3/2022, UBND huyện B ban hành Quyết định số 1375/QĐ-UBND về phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ số 534/PA-HĐBT cho bà Huỳnh Thị S, khi thu hồi thửa đất 166, 167 của UBND xã T để thực hiện dự án xây dựng trụ sở UBND xã T, với tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ: 211.021.480 đồng. Vì đây là đất nhà nước (do UBND xã T được cấp Giấy chứng nhận) hiện bà S lấn chiếm, nên nội dung Phương án không bồi thường về đất, mà chỉ hỗ trợ về đất là đúng do thuộc trường hợp lấn chiếm sử dụng sử dụng trước ngày 01/7/2004 (Luật đất đai 2003 có hiệu lực thi hành).

Từ những cơ sở trên, UBND huyện B đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử bác toàn bộ nội dung khởi kiện của bà Huỳnh Thị S.

** Tại văn bản số 4323/UBND ngày 12/8/2024, văn bản số 649/UBND ngày 21/02/2025, UBND xã T trình bày:*

Thửa đất 166, 167 tờ bản đồ số 38 (nguyên là thửa 534) xã T được UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận cho UBND xã T vào năm 1993, có nguồn gốc trước năm 1975 là của ông Trương Văn T2 thực tế sử dụng (ông T2 không kê khai, không có giấy tờ tạo lập đất). Khoảng năm 1977, thực hiện chủ trương làm ăn tập thể nên đất này đưa vào tập đoàn sản xuất. Năm 1978, UBND xã T sử dụng đất này cùng một số thửa lân cận (có nguồn gốc của hộ bà Huỳnh Thị C1, hộ bà Hoa Thị Á, hộ ông Huỳnh Văn H1) để xây dựng Trường C3. Thời điểm năm 1978, thửa 534 hiện trạng là đất ruộng, UBND xã T đào lấy đất đắp làm nền trường học và đất này thuộc Trường C3. Sau khi xây trường học xong thì rào xung quanh khuôn viên trường, nhưng Ban giám hiệu nhà trường sợ các em học sinh rút xuống ao nguy hiểm tính mạng, vì vậy khi rào chừa phần đất ao (thửa 534) ra ngoài khuôn viên Trường C3.

Năm 1980, UBND xã T kê khai đứng tên (theo 299/TTg) mang số thửa 367, tờ bản đồ số 02, diện tích 706m²; đến tài liệu 02/CT (năm 1992) thì Trường cấp I xã C3 kê khai đứng tên mang số thửa 534, diện tích 706m².

Ngày 03/6/1992, bà S làm đơn xin cấp Giấy chứng nhận thửa đất 534, nhưng Hội đồng hợp xét không đồng ý với lý do đất này sử dụng làm trường học cấp I đã được UBND xã đứng tên kê khai từ năm 1980.

Ngày 15/7/1993, UBND huyện B cấp GCNQSDĐ số 1089/QSDĐ/1993 cho UBND xã T đứng tên 14 thửa với tổng diện tích 10.865m² (trong đó có thửa 534, diện tích 706m², loại đất Ao). Ngày 04/5/2000, bà S tiếp tục gửi đơn đến UBND xã xin cấp Giấy chứng nhận, ngày 08/5/2000 UBND xã có Công văn số 62/UB trả lời cho bà S biết đất này là đất công, UBND xã T sử dụng làm trường học năm 1978 nên không giải quyết cấp Giấy cho bà S. Bà S gửi đơn đến huyện B, năm 2001 UBND huyện có Thông báo số 268/TB- UB giao UBND xã T xem xét hoàn cảnh của bà S để bố trí cho bà 300m² đất ở vị trí khác hoặc bố trí một lô đất tại vị trí thửa 534 để bà làm nhà ở. Qua họp tìm hướng giải quyết, ngày 05/9/2001 UBND xã ban hành Văn bản số 65/UB gửi UBND huyện là không thực

hiện nội dung Thông báo 268/TB-UB với lý do: “*đất làm trường học không chỉ của bà S, mà còn của 03 hộ khác là Huỳnh Thị C, Hoa Thị Á, Huỳnh Văn H1, nếu giải quyết cho bà S thì các hộ khác xin lại sẽ ảnh hưởng đến khuôn viên trường học. Đề nghị UBND huyện B có hướng giải quyết khác*”.

Năm 2003, bà S tự ý san lấp ao với diện tích 28m² tiến hành làm nhà tôn chiếm đất, thì bị lập biên bản xử phạt 10.400.000 đồng và buộc tháo dỡ công trình trả lại đất lần chiếm nhưng bà S không chấp hành, mà để nhà tồn tại tới nay. Làm nhà tôn xong bà S chiếm đất chứ không ở.

Bà S tiếp tục khiếu nại việc không cấp Giấy chứng nhận cho bà, thì chủ tịch UBND huyện B giải quyết lần 1 và Chủ tịch UBND Thành phố H đã giải quyết lần 2 đều bác đơn khiếu nại của bà, xác định đây là đất công của Nhà nước.

Đồng thời, bà S cũng gửi đơn yêu cầu UBND xã bố trí đất cho bà theo Thông báo 268/TB-UB của UBND huyện năm 2001. Ngày 15/11/2010, UBND xã T tiếp tục có Công văn số 757/UBND trả lời bà S với nội dung: “*qua rà soát các thửa đất công trên địa bàn do UBND xã T quản lý có diện tích nhỏ hẹp và có vị trí nằm trong hàng lang bảo vệ sông, rạch và lộ giới, không phù hợp xây dựng nhà ở riêng lẻ, nên không thể cấp đất cho bà Huỳnh Thị S theo Thông báo 268/TB-UB*”.

Năm 2017, UBND xã san lấp thửa 167 diện tích 494,2m² để xây dựng trụ sở Ủy ban nhân dân, riêng thửa 166 (diện tích 139,6m²) có nhà tôn của bà S đã nhiều lần vận động bà S tháo dỡ giao trả cho UBND xã nhưng bà S không chấp hành, nên nhà và thửa đất 166 bà S vẫn chiếm giữ tồn tại đến nay. Đề nghị Tòa giải quyết bác đơn khởi kiện của bà S.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 67/2025/HC-ST ngày 21/3/2025 của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đã quyết định:

Căn cứ khoản 2 Điều 3, khoản 1 Điều 30, khoản 3 và 4 Điều 32, điểm a khoản 2 Điều 116, khoản 1 Điều 158, Điều 193, Điều 194, Điều 204, khoản 1 Điều 206, Điều 211, khoản 1 Điều 213 Luật Tổ tụng hành chính 2015; Quyết định số 28/2018/QĐ-UBND ngày 09/8/2018 của UBND thành phố H; khoản 1 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Bác toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị S về:

- Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1089/QSDĐ/1993 ngày 15/7/1993 của Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho Ủy ban nhân dân xã T đối với thửa đất 534, tờ bản đồ số 3 xã T (nay là các thửa 166, 167 tờ bản đồ số 38 xã T);

- Hủy Quyết định số 1360/QĐ-UBND ngày 16/3/2022 của Ủy ban nhân dân huyện B về thu hồi đất do Ủy ban nhân dân xã T sử dụng (hộ bà Huỳnh Thị S lấn chiếm) tại xã T để thực hiện Dự án xây dựng Trụ sở Ủy ban nhân dân xã T, huyện B;

- Hủy Quyết định số 1375/QĐ–UBND ngày 16/3/2022 của Ủy ban nhân dân huyện B về phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ do Ủy ban nhân dân xã T sử dụng (hộ bà Huỳnh Thị S lấn chiếm) để thực hiện dự án xây dựng Trụ sở Ủy ban nhân dân xã T, huyện B

- Buộc Ủy ban nhân dân huyện B phải bồi thường quyền sử dụng đất cho bà S khi thu hồi thửa đất 166, 167 tờ bản đồ số 38 như nội dung Thông báo số 268/TB–UB ngày 26/6/2001 của Ủy ban nhân dân huyện B.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 27/3/2025, người khởi kiện là bà Huỳnh Thị S có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà S.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Nguyễn Công H trình bày: Bà Huỳnh Thị S kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà S.

Bà Nguyễn Thị Thùy L trình bày: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm bác yêu cầu kháng cáo của bà Huỳnh Thị S, 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:

- Về tố tụng: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án, từ khi thụ lý đến thời điểm hiện nay thấy rằng Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Luật Tố tụng hành chính, không có vi phạm.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử bác yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị S là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bà Huỳnh Thị S, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét khách quan, toàn diện và đầy đủ chứng cứ, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

Về tố tụng:

[1] Đơn kháng cáo của bà Huỳnh Thị S làm trong hạn luật định và hợp lệ nên được xem xét tại cấp phúc thẩm theo quy định tại Điều 206 Luật Tố tụng hành chính năm 2015.

[2] Người bị kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 225 Luật Tố tụng hành chính.

[3] Tòa án cấp sơ thẩm xác định đối tượng khởi kiện, thẩm quyền giải quyết và thời hiệu khởi kiện là đúng theo quy định tại Điều 30, Điều 32, khoản 2 Điều 116 Luật Tố tụng hành chính năm 2015.

Về nội dung:

[4] Đối với yêu cầu hủy một phần GCNQSDĐ số 1089/QSDĐ/1993 ngày 15/7/1993 của UBND huyện B cấp cho UBND xã T đối với thửa đất 534, tờ bản đồ số 3 xã T (nay là các thửa 166, 167 tờ bản đồ số 38 xã T); Xét:

Các thửa đất số 166, 167 tờ bản đồ số 38 (theo tài liệu 299/TTg là thửa số 367, tài liệu 02/CT là thửa số 534) có tổng diện tích 633,8m² bị thu hồi theo Quyết định số 1360/QĐ-UBND ngày 16/3/2022 của UBND huyện B để thực hiện dự án xây dựng trụ sở UBND xã T có nguồn gốc của ông Trương Văn T2 sử dụng trước năm 1975. Năm 1978, UBND xã T xây dựng Trường C3, khi xây dựng UBND xã T có sử dụng nhiều thửa đất để làm trụ sở Trường học, trong đó có thửa 367 UBND xã Tân Kiên sử dụng đào lấy đất đắp nền trường học, nên thửa đất này từ đất ruộng sâu trũng trở thành đất Ao.

Năm 1980, thực hiện theo Chỉ thị 299/TTg UBND xã T kê khai đứng tên thửa 367 (ông T2 không kê khai), sau đó năm 1992 thực hiện theo Chỉ thị 02/CT Trường C3 đứng tên kê thửa 534 (thửa cũ là 367).

Năm 1990, ông Trương Văn T2 có làm đơn xin sang quyền sử dụng ruộng đất diện tích 650m² (không ghi số thửa, tờ bản đồ, nhưng ghi năm sát Trường phổ thông cơ sở cấp I xã T) được UBND xã xác nhận: “*Có tờ trình sang quyền sử dụng RD và thành quả lao động cho cháu*”. Ngày 03/6/1992, bà Huỳnh Thị S có đơn xin cấp Giấy chứng nhận 02 thửa (534, diện tích 706m², loại đất Ao và thửa 1094, diện tích 931m², loại đất Mùa, đều thuộc tờ bản đồ số 3 xã T). Tại biên bản họp và danh sách được cấp Giấy chứng nhận kèm theo Quyết định số 188 QĐ/UB ngày 13/10/1992 của UBND huyện B, thì bà Huỳnh Thị S chỉ được Hội đồng xét cấp Giấy chứng nhận chấp thuận cấp Giấy chứng nhận 1 thửa mang số 1094, diện tích 931m², loại đất Mùa); còn thửa 534, diện tích 706m², loại đất Ao không được chấp nhận với lý do đây là đất công của Nhà nước (giao cho trường học).

Ngày 15/7/1993, UBND xã T UBND được UBND huyện B cấp GCNQSDĐ số 1089/QSDĐ/1993 với diện tích 10.865m² gồm 14 thửa đất (trong đó có thửa 534, tờ số 03, diện tích 706m², loại đất Ao).

Ngày 04/5/2000, bà S tiếp tục gửi đơn đến UBND xã xin cấp Giấy chứng nhận thửa 534, diện tích 706m², loại đất ao. Ngày 08/5/2000, UBND xã ban hành Văn bản số 62/UB trả lời cho bà S biết đất này là đất công đã được UBND huyện B cấp GCNQSDĐ cho UBND xã T, UBND xã T đang sử dụng làm trường học, nên không giải quyết cấp Giấy cho bà S.

Bà S gửi đơn lên huyện B, năm 2001 UBND huyện ban hành Thông báo số 268/TB-UB giao UBND xã T xem xét hoàn cảnh của bà S để bố trí cho bà 300m² đất ở vị trí khác hoặc bố trí một lô đất tại vị trí thửa 534 để bà làm nhà ở. Ngày 05/9/2001, UBND xã T ban hành Văn bản số 65/UB gửi UBND huyện là không thực hiện được nội dung của Thông báo số 268/TB-UB với lý do: “*đất làm trường*”

học không chỉ của bà S, mà còn của 03 hộ khác là Huỳnh Thị C, Hoa Thị Á, Huỳnh Văn H1, nếu giải quyết cho bà S thì các hộ khác xin lại sẽ ảnh hưởng đến khuôn viên trường học. Đề nghị UBND huyện B có hướng giải quyết khác”.

Năm 2003, bà S đến san lấp phần đất ao thuộc đất công do UBND xã T quản lý để làm nhà trên đất, thì bị UBND xã T lập biên bản vi phạm hành chính; Trên cơ sở đó ngày 09/4/2003 Chủ tịch UBND huyện B ban hành Quyết định số 1046/QĐ-UBND xử phạt 10.400.000 đồng và bà Huỳnh Thị S tháo dỡ công trình trả lại đất lần chiếm.

Không đồng ý với Quyết định xử phạt vi phạm hành chính nêu trên bà S tiếp tục khiếu nại, ngày 11/10/2004 Chủ tịch UBND huyện B ban hành Quyết định số 2493/QĐ-UBND giải quyết khiếu nại đối với bà S, xác định thửa đất 534 là đất công và không thừa nhận việc ông T2 bán cho ông B (chồng của bà S); Nên, không cấp GCNQSDĐ thửa 534 cho bà S và bác đơn khiếu nại của bà. Bà S khiếu nại đến UBND Thành phố H, ngày 07/4/2009 Chủ tịch UBND Thành phố H ban hành Quyết định 1423/QĐ-UBND giải quyết khiếu nại lần 2 có nội dung bác đơn của bà S, giữ nguyên Quyết định số 2493/QĐ-UBND của Chủ tịch UBND huyện B.

Thấy rằng, thửa đất 534 từ năm 1978, UBND xã T đã sử dụng xây trường học cấp 1, năm 1980 UBND xã T kê khai theo 299/TTg và năm 1992 tiếp tục kê khai theo tài liệu 02/CT, còn ông Trương Văn T2 không có đăng ký kê khai thửa 534. Nên, ngày 15/7/1993, UBND huyện B cấp GCNQSDĐ cho UBND xã T đối với diện tích 10.865m² gồm 14 thửa đất (trong đó có thửa 534, tờ số 03, diện tích 706m², loại đất Ao) và bác khiếu nại của bà Huỳnh Thị S về đề nghị cấp GCNQSDĐ đối với thửa 534 là đúng quy định pháp luật.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của bà S về yêu cầu hủy một phần GCNQSDĐ do UBND huyện B cấp cho UBND xã T đối với thửa 534 là phù hợp với quy định của pháp luật.

[5] Đối với Quyết định số 1360/QĐ-UBND ngày 16/3/2022 của UBND huyện B về thu hồi đất do UBND xã T sử dụng (hộ bà Huỳnh Thị S lấn chiếm); Quyết định số 1375/QĐ-UBND ngày 16/3/2022 của UBND huyện B về phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ:

Thực hiện Dự án đầu tư xây dựng công trình trụ sở UBND xã T được phê duyệt vào năm 2016. Ngày 16/3/2022, UBND huyện B ban hành Quyết định số 1360/QĐ-UBND thu hồi 633,8m² đất thuộc thửa 166, 167 (thửa cũ là 534) của UBND xã T (hiện bà S lấn chiếm diện tích 28m²) để xây dựng công trình trụ sở UBND xã T.

Như đã nhận định nêu trên, việc UBND huyện B cấp GCNQSDĐ cho UBND xã T đối với thửa 534 (nay là thửa 166, 167) là đúng tượng sử dụng đất, không ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của bà S, phù hợp với quy định của pháp luật. Tại thời điểm UBND huyện B ban hành quyết định thu hồi đất thì GCNQSDĐ đã cấp cho UBND xã T vẫn còn giá trị pháp lý. Còn việc bà S tự ý

sáp lấp lấn chiếm một phần thửa đất 534 để xây nhà đã bị xử phạt vi phạm hành chính và buộc tháo dỡ công trình trên đất.

Căn cứ theo quy định của pháp luật đất đai thì đối tượng có quyền sử dụng đất hợp pháp bị thu hồi đất là UBND xã T, không phải là bà Huỳnh Thị S. Nên, UBND huyện B ban hành Quyết định 1360/QĐ-UBND về thu hồi diện tích 633,8m² thuộc thửa 166, 167 (thửa cũ là 534) của UBND xã T là đúng quy định của pháp luật.

Theo đó, bà S không thuộc đối tượng có quyền sử dụng đất hợp pháp bị thu hồi nên UBND huyện B không bồi thường giá trị đất bị thu hồi cho bà S là phù hợp với quy định của Luật đất đai năm 2013.

Tuy nhiên, trên đất tồn tại công trình do bà S xây dựng trái phép vào năm 2003, nhưng chính quyền địa phương không cưỡng chế buộc tháo dỡ mà vẫn cho tồn tại đến nay. Nên, tại Quyết định số 1375/QĐ-UBND ngày 16/3/2022 của UBND huyện B về phê duyệt Phương án số 456/PA-HĐBT có nội dung hỗ trợ về đất cho bà S là đã đảm bảo quyền lợi hợp pháp của bà sáu.

Do đó, bà S khởi kiện yêu cầu hủy quyết định thu hồi, bồi thường nêu trên và buộc UBND huyện B bồi thường quyền sử dụng đất đối với thửa 166, 167 cho bà S là không có cơ sở chấp nhận.

[6] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử thống nhất với quan điểm của đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm, không chấp nhận kháng cáo của bà Huỳnh Thị S; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[7] Về án phí hành chính phúc thẩm: Bà Huỳnh Thị S là người cao tuổi nên không phải chịu theo quy định tại Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

[8] Quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Luật đất đai năm 2013;

Nghị định 47/2014/NĐ-CP của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ; tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; Quyết định số 28/2018/QĐ-UBND ngày 09/8/2018 của UBND thành phố H;

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Huỳnh Thị S; Giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 67/2025/HC-ST ngày 21/3/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bác toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị S về:

- Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1089/QSDD/1993 ngày 15/7/1993 của Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho Ủy ban nhân dân xã T đối với thửa đất 534, tờ bản đồ số 3 xã T (nay là các thửa 166, 167 tờ bản đồ số 38 xã T);

- Hủy Quyết định số 1360/QĐ-UBND ngày 16/3/2022 của Ủy ban nhân dân huyện B về thu hồi đất do Ủy ban nhân dân xã T sử dụng (hộ bà Huỳnh Thị S lấn chiếm) tại xã T để thực hiện Dự án xây dựng Trụ sở Ủy ban nhân dân xã T, huyện B;

- Hủy Quyết định số 1375/QĐ-UBND ngày 16/3/2022 của Ủy ban nhân dân huyện B về phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ do Ủy ban nhân dân xã T sử dụng (hộ bà Huỳnh Thị S lấn chiếm) để thực hiện dự án xây dựng Trụ sở Ủy ban nhân dân xã T, huyện B

- Buộc Ủy ban nhân dân huyện B phải bồi thường quyền sử dụng đất cho bà S khi thu hồi thửa đất 166, 167 tờ bản đồ số 38 như nội dung Thông báo số 268/TB-UB ngày 26/6/2001 của Ủy ban nhân dân huyện B.

3. Về án phí hành chính phúc thẩm: Bà Huỳnh Thị S không phải nộp. Hoàn trả cho bà Huỳnh Thị S 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000382 ngày 25/6/2025 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Thi hành án dân sự Thành phố H).

4. Quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao; (1)
- VCT&KSXXPT tại TP.HCM; (1)
- TAND TP.HCM; (1)
- VKSND TP.HCM; (1)
- THADS TP.HCM; (1)
- Người khởi kiện; (1)
- Người bị kiện; (2)
- NCQLNVLQ; (1)
- Lưu VT (5), HS (2) (Án-Tâm).

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

Lê Thị Tuyết Trinh