

**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: 149/2026/HC-PT
Ngày: 05 - 3 - 2026
V/v Khiếu kiện quyết định hành chính
trong lĩnh vực đất đai thuộc trường hợp
cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Thanh Dũng

Các Thẩm phán: Ông Phan Văn Yên

Ông Nguyễn Văn Minh

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Phạm Phú Cường - 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 3 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: 398/2025/TLPT-HC ngày 01 tháng 12 năm 2025 về việc “*Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực đất đai thuộc trường hợp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm 489/2025/HC-ST ngày 03 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 68/2026/QĐPT-HC ngày 09 tháng 02 năm 2026, giữa các đương sự:

- **Người khởi kiện:** Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1986 (có mặt);

Địa chỉ: Số I đường B, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, nay là số 935/12/3 đường B, phường R, thành phố Hồ Chí Minh.

- **Người bị kiện:** Ủy ban nhân dân thành phố V

Địa chỉ: Số H L, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân thành phố

V: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường R, Thành phố Hồ Chí Minh (xin vắng mặt).

Địa chỉ: Số A đường T, phường R, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường R: Ông Dương Văn T (có mặt) và bà Phan Thị Mỹ L (vắng mặt) - Chuyên viên Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường R.

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

1/. Ủy ban nhân dân phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân Phường T: Ủy ban nhân dân phường R, Thành phố Hồ Chí Minh (xin vắng mặt).

Địa chỉ: Số A đường T, phường R, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ủy ban nhân dân phường R: Ông Dương Văn T (có mặt) và bà Phan Thị Mỹ L (vắng mặt) - Chuyên viên Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường R.

2/. Ông Phạm Kim T1, sinh năm 1959 (vắng mặt) và bà Đoàn Thị M, sinh năm 1962 (có mặt).

Địa chỉ: Số A L, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, nay là số A L, phường R, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị D – Người khởi kiện.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ngày 26/9/2023, bà Nguyễn Thị D nộp hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất diện tích 198,1m² thuộc thửa đất số 136 và 153, tờ bản đồ số 41 tại phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Ngày 06/11/2023, Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố V ban hành Văn bản số 8740/UBND-TNMT về việc trả hồ sơ không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại phường T, thành phố V cho bà Nguyễn Thị D. Theo Văn bản số 8740/UBND-TNMT thì diện tích đất 198,1m² nêu trên nằm trong danh mục quỹ đất do nhà nước quản lý đã được UBND thành phố V ban hành Quyết định số 6195/QĐ-UBND ngày 29/11/2017 về việc xác lập, quản lý và sử dụng quỹ đất công trên địa bàn thành phố V.

Bà D không đồng ý đã khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy Văn bản số 8740/UBND-TNMT ngày 06/11/2023 của UBND thành phố V về việc trả hồ sơ không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở

hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

- Hủy một phần Quyết định số 6195/QĐ-UBND ngày 29/11/2017 của UBND thành phố V về việc xác lập, quản lý và sử dụng quỹ đất do Nhà nước quản lý trên địa bàn thành phố V liên quan đến diện tích đất 198,1m² thuộc thửa đất số 136 và 153, tờ bản đồ số 41 tại phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Buộc UBND thành phố V thực hiện nhiệm vụ, công vụ trong việc giải quyết hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất diện tích 198,1m² thuộc thửa đất số 136 và 153, tờ bản đồ số 41 tại phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho bà Nguyễn Thị D theo quy định của pháp luật.

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng tại Tòa án, người khởi kiện trình bày:

Bà Nguyễn Thị D sử dụng diện tích đất khoảng 400m², thuộc thửa đất số 136 và 153, bản đồ số 41 tại hẻm A đường L, Phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Đất có nguồn gốc do gia đình ông Lê Tiến T2 khai phá và đóng thuế đầy đủ từ trước năm 1990. Đến ngày 05/04/1992, gia đình ông Lê Tiến T2 chuyển nhượng lại cho ông Phạm Kim T1 và bà Đoàn Thị M. Ông T1, bà M sử dụng đất để trồng rau, thả cá và đóng thuế đầy đủ hàng năm. Quá trình sử dụng đất, ông T1 và bà M đã đi đăng ký kê khai và có tên trong bản đồ địa chính, sổ địa chính Phường I (cũ) thuộc thửa 144, tờ bản đồ số 03. Ông T1, bà M sử dụng đất đến ngày 12/4/2004 làm hợp đồng chuyển nhượng lại cho bà D.

Thời điểm năm 1999, khu đất của ông T1 và bà M được xác nhận có tổng diện tích là 886m². Trên bản đồ số hóa năm 2001, bà M đứng tên sử dụng diện tích đất 756,8m² thuộc thửa 153, tờ bản đồ 41. Tuy nhiên, không rõ lý do gì, diện tích đất bà M đăng ký sử dụng lại bị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 04 hộ gia đình khác một phần, diện tích còn lại khoảng 400m² chuyển nhượng cho bà D. Từ khi nhận chuyển nhượng đất, bà D sử dụng ổn định, không có tranh chấp với ai.

Tháng 5/2019, bà D làm thủ tục đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo diện tích đo vẽ thực tế là 338,1m² nhưng UBND thành phố V chỉ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà D với diện tích là 140m² đất thuộc thửa 389, tờ bản đồ số 41, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 032020 ngày 17/01/2023. Diện tích đất của bà D còn lại là 198,1m² chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 26/9/2023, bà D nộp hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất diện tích 198,1m² thuộc thửa 136 và 153, tờ bản đồ số 41. Ngày 06/11/2023, UBND thành phố V ban hành Văn bản số 8740/UBND-TNMT trả lời hồ sơ của bà D không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với lý do UBND thành phố đã có Quyết định số 6195/QĐ-UBND ngày 29/11/2017 về việc xác lập quỹ đất công đối với diện tích đất 198,1m² là không có cơ sở, trái pháp luật, xâm hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà D.

Diện tích đất 198,1m² có nguồn gốc rõ ràng, sử dụng ổn định, không tranh chấp nên đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vậy, bà D khởi kiện đến Tòa án với các yêu cầu như trên để bảo vệ quyền lợi của mình.

Ý kiến người bị kiện UBND thành phố V (Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường R):

Diện tích đất 198,1m² bà Nguyễn Thị D đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có 01 phần hiện nay nằm ngoài hàng rào phần đất bà D đang sử dụng là đường đất và đường bê tông, là lối đi vào thửa đất số 216, 212, 215 (là thửa đất các hộ dân đã được UBND tỉnh B cấp đất tháng 6/2004).

Vị trí thửa đất nằm trong danh mục quỹ đất công đã được UBND thành phố V ban hành Quyết định số 6195/QĐ-UBND ngày 29/11/2017 về việc xác lập, quản lý và sử dụng quỹ đất do Nhà nước quản lý trên địa bàn thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (số thứ tự 135, Danh mục số 1 - Đất xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp gồm đất trụ sở cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội; đất xây dựng các công trình sự nghiệp thuộc các ngành và lĩnh vực về kinh tế, văn hóa, xã hội, y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao, khoa học và công nghệ, môi trường, ngoại giao và các công trình sự nghiệp khác).

Thời điểm chuyển nhượng đất bằng giấy tay giữa bà Đoàn Thị M cho bà Nguyễn Thị D ghi ngày 12/4/2004 là không phù hợp. Lý do: Tại thời điểm năm 2006, theo nội dung Thông báo số 159/TB-UB ngày 29/3/2006 của UBND phường T thì người sử dụng đất trực tiếp vẫn là bà Đoàn Thị M. Bên cạnh đó, 04 hộ dân được UBND tỉnh B cấp giấy chứng nhận liền kề vào tháng 6/2004, nhưng giấy giấy sang nhượng đất viết tay ngày 12/4/2004 giữa bà Đoàn Thị M và bà Nguyễn Thị D đã thể hiện phía đông giáp các hộ đã cấp. Ngoài ra, bà D không cung cấp được hồ sơ, giấy tờ chứng cứ liên quan đến việc sử dụng đất từ ngày 12/4/2004 theo khoản 2 Điều 21 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Quá trình sử dụng đất, bà D đã bị lập biên bản vi phạm hành chính và ban hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính. Trường hợp sử dụng đất của bà D không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo khoản 2 Điều 8 Luật Đất đai năm 2013 và khoản 1, khoản 2, khoản 5 Điều 19 Nghị định số 43/2014/NĐ-

CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của bà D.

Ý kiến người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Ý kiến UBND phường T (Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là UBND phường R):

UBND Phường T thống nhất với ý kiến của người bị kiện, không bổ sung gì thêm.

- Ý kiến ông Phạm Kim T1 và bà Đoàn Thị M:

Ông T1, bà M vắng mặt, từ chối nhận văn bản tố tụng, không gửi cho Tòa án ý kiến về việc giải quyết vụ án.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 489/2025/HC-ST ngày 03 tháng 9 năm 2025, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ Điều 100 và khoản 2 Điều 101 Luật Đất đai năm 2013; Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị D về việc:

- Hủy Văn bản số 8740/UBND-TNMT ngày 06/11/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố V (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường R, Thành phố Hồ Chí Minh) về việc trả hồ sơ không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại phường T, thành phố V (nay là phường R, Thành phố Hồ Chí Minh) cho bà Nguyễn Thị D.

- Hủy một phần Quyết định số 6195/QĐ-UBND ngày 29/11/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố V (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường R, Thành phố Hồ Chí Minh) về việc xác lập, quản lý và sử dụng quỹ đất do Nhà nước quản lý trên địa bàn thành phố V đối với phần đất bà Nguyễn Thị D đang sử dụng diện tích 198,1m² thuộc thửa 136 và 153, tờ bản đồ số 41 tại phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường R, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Buộc Ủy ban nhân dân thành phố V (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường R, Thành phố Hồ Chí Minh) thực hiện nhiệm vụ, công vụ giải quyết hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất diện tích 198,1m² thuộc thửa

đất số 136 và 153, tờ bản đồ số 41 tại phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường R, Thành phố Hồ Chí Minh) cho bà Nguyễn Thị D theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo vụ án theo quy định pháp luật.

Ngày 11/9/2025, bà Nguyễn Thị D có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người khởi kiện là bà Nguyễn Thị D trình bày vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà D, hủy các quyết định hành chính bị kiện vì Ủy ban nhân dân phường T và Ủy ban nhân dân thành phố V đã xác minh và cấp giấy chứng nhận 01 phần đất cho bà D, Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng khi đó bà D chưa đủ 18 tuổi là không đúng vì thực tế bà sinh năm 1985 và đã có xác nhận của ủy ban nơi khai sinh. Việc bị lập biên bản vi phạm hành chính bà D đã có khiếu nại và được giải quyết chấp nhận khiếu nại. Đất có nguồn gốc của ông Lê Tiến T2 tạo lập, sau đó bán cho ông T1 bà M. Bà M ông T1 đã đăng ký quyền sử dụng đất, sau đó chuyển nhượng cho bà D và bà cũng đã được cấp giấy chứng nhận một phần diện tích đất này. Từ đó đến nay nhà nước không có quyết định thu hồi đất nào nên không thể có việc đất này là đất công.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Chủ tịch Ủy ban nhân dân và Ủy ban nhân dân phường R là ông Dương Văn T trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm vì phần đất tranh chấp do Ủy ban nhân dân phường I đăng ký, đứng tên sổ mục kê từ năm 1989, hiện trạng là đất giao thông, thuộc quỹ đất do Ủy ban nhân dân thành phố V (nay là phường R) quản lý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đoàn Thị M trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà D.

Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- 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: Tòa án cấp sơ thẩm xử có căn cứ, đúng pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà D kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ hợp pháp nào mới chứng minh nên đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo và giữ nguyên

bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị D nằm trong hạn luật định, hợp lệ về hình thức nên được Hội đồng xét xử xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Ngày 08/4/2019, bà Nguyễn Thị D làm đơn đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất diện tích 338,1m² tại hẻm L, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Ngày 17/01/2023, bà D được UBND thành phố V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 032020 đối với diện tích đất 140m², loại đất trồng cây hàng năm thuộc thửa đất số 389, tờ bản đồ số 41 tại phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Ngày 26/9/2023, bà D tiếp tục nộp hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 198,1m² thuộc thửa đất số 136 và 153, tờ bản đồ số 41 tại phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường R, thành phố Hồ Chí Minh). Ngày 06/11/2023, UBND thành phố V ban hành Văn bản số 8740/UBND-TNMT về việc trả hồ sơ không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà D.

Do đó, bà D khởi kiện yêu cầu hủy Văn bản số 8740/UBND-TNMT nêu trên và các văn bản có liên quan; buộc UBND phường T (nay là phường R) giải quyết hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất diện tích 198,1m² cho bà D.

[2.2] Xét thấy, theo hồ sơ địa chính năm 1993 thể hiện diện tích đất 198,1m² trong đó có 17,5m² thuộc một phần thửa đất số 138, tờ bản đồ 03, diện tích 5.780m², loại đất ao và 180,6m² thuộc một phần thửa đất số 144, tờ bản đồ 03, diện tích 940m², loại đất “Hg” do U (cũ) kê khai đăng ký; Hồ sơ địa chính năm 2002 thể hiện diện tích đất 198,1m² trong đó có 32,1m² thuộc một phần thửa đất số 136, tờ bản đồ 41, diện tích 220,3m², loại đất “GT” do UBND phường quản lý và diện tích 166m² thuộc một phần thửa đất số 153, tờ bản đồ 41, diện tích 756,8m², loại đất “Ao” do bà Đoàn Thị M đứng tên kê khai đăng ký; theo hồ sơ địa chính năm 2015 thể hiện diện tích đất 198,1m² trong đó có 32,3m² thuộc một phần thửa đất số 136, tờ bản đồ 41, diện tích 187,7m², loại đất “DGT” do UBND phường quản lý và diện tích 165,8m² thuộc một phần thửa đất số 153, tờ bản đồ

41, diện tích 389,4m², loại đất “BHK” không có tên kê khai đăng ký.

Diện tích 198,1m² đất đã được UBND thành phố V đưa vào quỹ đất công theo Quyết định số 6195/QĐ-UBND ngày 29/11/2017 về việc xác lập, quản lý và sử dụng quỹ đất do Nhà nước quản lý trên địa bàn thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (số thứ tự 135, Danh mục số 1 - Đất xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp gồm đất trụ sở cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội; đất xây dựng các công trình sự nghiệp thuộc các ngành và lĩnh vực về kinh tế, văn hóa, xã hội, y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao, khoa học và công nghệ, môi trường, ngoại giao và các công trình sự nghiệp khác).

[2.3] Bà Nguyễn Thị D cho rằng phần diện tích đất khiếu nại nằm trong tổng diện tích đất bà D đã nhận chuyển nhượng từ ông T1, bà M. Để chứng minh, bà D cung cấp giấy sang nhượng đất viết tay ngày 12/4/2004 giữa ông Phạm Kim T1, bà Đoàn Thị M và bà Nguyễn Thị D, không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền. Tuy nhiên, tại thời điểm năm 2006, theo nội dung Thông báo số 159/TB-UB ngày 29/3/2006 của UBND phường T thì người trực tiếp sử dụng đất vẫn là bà M. Mặt khác, 04 hộ dân liên kề được UBND tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào tháng 6/2004 nhưng giấy sang nhượng đất viết tay ngày 12/4/2004 giữa ông T1, bà M và bà D đã thể hiện phía đông giáp các hộ đã cấp là chưa phù hợp với thực tế. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng đất theo giấy tay thì bà D cũng chưa đủ 18 tuổi nên không có cơ sở xác định có việc thực hiện giao dịch trên thực tế. Về hiện trạng sử dụng đất, theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/12/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, hiện trạng diện tích đất 198,1m² có một phần bà D đã rào lại, trên đất bà D trồng 01 cây vú sữa, có 02 mái tạm và 01 mái tôn để xe; phần diện tích đất còn lại là đường đất và đường bê tông.

Như vậy, bà D không cung cấp được tài liệu chứng cứ liên quan đến việc sử dụng đất từ ngày 12/4/2004 đến thời điểm nộp hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo khoản 2 Điều 21 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; không có giấy tờ về đất đai theo Điều 100 Luật Đất đai 2013 và Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Quá trình sử dụng đất, ngày 19/9/2019, bà D bị UBND phường T lập biên bản vi phạm hành chính về hành vi chiếm đất nhà nước đang quản lý để dựng hàng rào tôn và hàng rào lưới B40. Ngày 12/10/2019, Chủ tịch UBND phường T ban hành Quyết định số 255/QĐ-XPVPHC về việc xử phạt vi phạm hành chính đối với bà D. Do đó, bà D không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo khoản 2 Điều 101 Luật Đất đai 2013. UBND thành phố V ban hành Văn bản số 8740/UBND-TNMT ngày 06/11/2023 trả lời hồ sơ của bà D không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là phù hợp, đúng quy định pháp luật.

[2.4] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm

bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị D là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Kháng cáo của bà Nguyễn Thị D không có cơ sở chấp nhận; cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị D phải chịu án phí hành chính phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật Tổ tụng hành chính.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị D.

Giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 489/2025/HC-ST ngày 03 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Áp dụng Điều 100 và khoản 2 Điều 101 Luật Đất đai năm 2013; Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/. Bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị D về việc:

- Hủy Văn bản số 8740/UBND-TNMT ngày 06/11/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố V (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường R, Thành phố Hồ Chí Minh) về việc trả hồ sơ không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại phường T, thành phố V (nay là phường R, Thành phố Hồ Chí Minh) cho bà Nguyễn Thị D.

- Hủy một phần Quyết định số 6195/QĐ-UBND ngày 29/11/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố V (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường R, Thành phố Hồ Chí Minh) về việc xác lập, quản lý và sử dụng quỹ đất do Nhà nước quản lý trên địa bàn thành phố V đối với phần đất bà Nguyễn Thị D đang sử dụng diện tích 198,1m² thuộc thửa 136 và 153, tờ bản đồ số 41 tại phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường R, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Buộc Ủy ban nhân dân thành phố V (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường R, Thành phố Hồ Chí Minh) thực hiện nhiệm vụ, công vụ giải quyết hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất diện tích 198,1m² thuộc thửa đất số 136 và 153, tờ bản đồ số 41 tại phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng

Tàu (nay là phường R, Thành phố Hồ Chí Minh) cho bà Nguyễn Thị D theo quy định của pháp luật.

2/. Án phí hành chính sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị D phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn) án phí hành chính sơ thẩm. Chuyển 300.000 đồng (ba trăm ngàn) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0000079 ngày 24/11/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh) thành tiền án phí. Bà Nguyễn Thị D đã nộp đủ án phí hành chính sơ thẩm.

3/. Án phí hành chính phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị D phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng. Chuyển 300.000 đồng (ba trăm ngàn) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0022816 ngày 03/10/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh thành tiền án phí. Bà Nguyễn Thị D đã nộp đủ án phí hành chính phúc thẩm.

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&KSXXPT tại TP.HCM;
- TAND TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- THADS TP.HCM;
- Đương sự;
- Lưu VP, HS.16b.PPC.

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

Hoàng Thanh Dũng