

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: 410/2025/HC-PT
Ngày: 29 - 9 - 2025
V/v: “Khiếu kiện quyết định hành
chính trong lĩnh vực quản lý đất đai”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA 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 Vũ Đức Toàn

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Hùng

Bà Bùi Thị Thu

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Kim Yến – 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:** Bà Lê Nguyệt Hà – Kiểm sát viên.

Ngày 25 và 29 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số: 868/2024/TLPT-HC ngày 18 tháng 10 năm 2024 về việc “Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai”.

Do bản án hành chính sơ thẩm số: 83/2024/HC-ST ngày 05 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận (nay là tỉnh Lâm Đồng) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1245/2025/QĐ-PT ngày 28 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- **Người khởi kiện:** Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1953 (vắng mặt);

Địa chỉ: Khu phố E, phường M, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (nay là Khu phố E, phường M, tỉnh Lâm Đồng).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Hoàng P, sinh năm 1988 (có mặt);

Địa chỉ: Số A N, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (nay là Số A N, phường P, tỉnh Lâm Đồng).

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp: Luật sư Nguyễn Văn H1, công ty L – Chi nhánh B (có mặt).

- **Người bị kiện:** Ủy ban nhân dân tỉnh B (nay là Ủy ban nhân dân tỉnh L) (vắng mặt);

Địa chỉ: Số D T, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng;

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

1. Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B (nay là Sở Nông nghiệp và môi trường tỉnh L) (vắng mặt);

Địa chỉ: Tầng 3,4 Trung tâm hành chính, số C T, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

2. Công ty TNHH thành phố M;

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

Người đại diện theo ủy quyền:

- Ông Nguyễn Đăng K (vắng mặt)

- Bà Phan Thị Thanh H2, sinh năm 1976 (có mặt);

Địa chỉ: C V, Phường C, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là C V, phường G, Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Ủy ban nhân dân phường H, thành phố P (nay là Ủy ban nhân dân phường M, tỉnh Lâm Đồng);

Địa chỉ: 3 N, khu phố C, phường M, tỉnh Lâm Đồng;

Người đại diện theo ủy quyền:

- Ông Châu Thế Đ (có mặt);

- Bà Phạm Thị Minh H3 (có mặt).

4. Ông Đặng Hùng A, sinh năm 1947 (vắng mặt);

Địa chỉ: Khu phố E, phường M, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (nay là Khu phố E, phường M, tỉnh Lâm Đồng).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Hoàng P, sinh năm 1988 (có mặt).

5. Ủy ban nhân dân thành phố P

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng: Ủy ban nhân dân phường M, tỉnh Lâm Đồng (vắng mặt).

Địa chỉ: 3 N, khu phố C, phường M, tỉnh Lâm Đồng;

6. Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Bình Thuận (nay là Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Lâm Đồng – chi nhánh Trung tâm phát triển quỹ đất số 1) (vắng mặt);

Địa chỉ: A P, phường P, tỉnh Lâm Đồng.

- *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH thành phố M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, người khởi kiện và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Vợ chồng ông, bà (Nguyễn Thị N và ông Đặng Hùng A) là chủ sử dụng đối với diện tích đất 50.832,4m², thửa đất số 2, tờ bản đồ số 23 (212473-1), 28 (212473-4), đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại khu phố D, phường H, Tp ., tỉnh Bình Thuận (theo Mảnh trích đo bản đồ vị trí khu đất đã được Công ty TNHH T - Đo đạc HTB đo vẽ và ký cấp ngày 8/12/2020). Thửa đất có nguồn gốc do ông bà khai hoang và nhận chuyển nhượng một phần từ năm 2003, sau đó tiến hành khai khẩn, hồi công và trồng cây đào cùng một số loại cây lâu năm khác. Năm 2009, bà có làm đơn xin đo đạc để làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Giấy CNQSDĐ) đối với thửa đất này nhưng không thực hiện được do lúc này Nhà nước đang có chủ trương cấp đất tại khu vực phường H cho Công ty TNHH thành phố M, trong đó có diện tích đất của bà.

Đầu năm 2020, để bảo đảm việc sử dụng đất hợp pháp theo quy định của pháp luật, bà đã làm Đơn xin đo đạc thửa đất. Sau khi tiến hành đo đạc và xác định ranh giới, mốc giới thửa đất, bà đã liên hệ với Ủy ban nhân dân phường H nộp hồ sơ theo quy trình một cửa liên thông để đăng ký cấp Giấy CNQSDĐ đối với diện tích đất 50.832,4m² mà bà đang quản lý và sử dụng. Tuy nhiên, đến nay việc đăng ký cấp Giấy CNQSDĐ đối với diện tích đất 50.832,4m² vẫn chưa có kết quả.

Không hiểu lý do tại sao các cơ quan có thẩm quyền lại chần chừ, gây trở ngại trong việc giải quyết hồ sơ nên bà đã trực tiếp liên hệ Ủy ban nhân dân phường H để hỏi rõ nguyên nhân. Tại đây, bà được cán bộ phường cho biết toàn bộ diện tích đất 50.832,4m² mà bà đang quản lý, sử dụng hiện nay nằm trong Dự án Khu biệt thự nhà vườn cao cấp tại phường H, thành phố P với quy mô diện tích là 42,95ha đã được Ủy ban nhân dân tỉnh B chấp thuận chủ trương đầu tư cho Công ty TNHH thành phố M vào tháng 3/2018. Hơn nữa, tổng diện tích đất 50.832,4m² của bà hiện nay lại chồng lấn toàn bộ trong khu đất có diện tích 19,6ha mà Ủy ban nhân dân tỉnh B đã có Quyết định thu hồi đất giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh tổ chức đấu giá tại Quyết định số 1470/QĐ-UBND ngày 06/7/2011 và sau này là quyết định thu hồi đất giao cho Ủy ban nhân dân thành phố P quản lý tại Quyết định số 1653/QĐ-UBND ngày 20/6/2017. Bà cho rằng Ủy ban nhân dân tỉnh B ký và ban hành Quyết định thu hồi đất giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh tổ chức đấu giá tại Quyết định số 1470/QĐ-UBND ngày 06/7/2011 và sau này là quyết định thu hồi đất giao cho Ủy ban nhân dân thành phố P quản lý tại Quyết định số 1653/QĐ-UBND ngày 20/6/2017 là không đúng theo quy định của pháp luật nên khởi kiện, đề nghị Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Hủy một phần quyết định số 1470/QĐ-UBND ngày 06/7/2011 của Ủy ban nhân dân tỉnh B về việc thu hồi khu đất có diện tích 19,6ha tọa lạc tại phường H giao cho Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh tổ chức đấu giá đối với phần diện tích 38.494,6m² đất tranh chấp;

- Hủy một phần quyết định số 1653/QĐ-UBND ngày 20/6/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh B về việc thu hồi khu đất có diện tích 19,6ha tọa lạc tại phường H giao cho Ủy ban nhân dân thành phố P quản lý đối với phần diện tích 38.494,6m² đất tranh chấp.

Quá trình giải quyết vụ án, người bị kiện Ủy ban nhân dân tỉnh B không có văn bản trình bày ý kiến; người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ủy ban nhân dân tỉnh B trình bày: Với tư cách là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ủy ban nhân dân tỉnh B, ông xác định việc Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành quyết định số 1470/QĐ-UBND ngày 06/7/2011 và Quyết định 1653/QĐ-UBND ngày 20/6/2017 là đúng quy định. Do đó, đề nghị không chấp nhận yêu cầu của người khởi kiện.

Tại Văn bản trình bày ý kiến số 1530/STNMT-CCQLĐĐ ngày 02/4/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở T trình bày:

- Về hồ sơ pháp lý liên quan khu đất có diện tích 196.467m² tại phường H, thành phố P.

Ngày 27/3/2009, Công ty TNHH thành phố M được Ủy ban nhân dân tỉnh C1 Giấy chứng nhận đầu tư số 48121000348 để đầu tư dự án Khu B tại phường H, thành phố P với diện tích 42,95ha. Để triển khai dự án, Công ty hợp đồng với Trung tâm K1 để đo đạc hiện trạng sử dụng đất trong khu vực dự án để triển khai các bước tiếp theo.

Ngày 06/7/2011, Ủy ban nhân dân tỉnh B1 Quyết định số 1470/QĐ-UBND thu hồi diện tích 196.467m² (19,6ha) gồm thửa số 3/1.009m², thửa số 7/156.221m², thửa số 57/39.237m² tại phường H, thành phố P và giao diện tích đất trên cho Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định; với mục đích sử dụng đất là đất sản xuất kinh doanh.

Ngày 21/7/2011, Sở T phối hợp với các cơ quan liên quan tiến hành xác định mốc và bàn giao đất thực địa cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh để tổ chức bán đấu giá quyền sử dụng đất. Tại thời điểm này, trên khu đất mốc giới chưa đầy đủ, đồng thời có 01 ngôi nhà tạm, chưa thể tiến hành thủ tục bàn giao được. Do đó, Sở T có Công văn số 1963/STNMT-CCQLĐĐ ngày 02/8/2011 đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố P giao Ủy ban nhân dân phường H giải quyết di dời căn nhà tạm có trên khu đất và Trung tâm K1 phục hồi lại các mốc để Sở Tài nguyên và Môi trường bàn giao đất cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh tổ chức bán đấu giá.

Ngày 21/4/2014, Sở T tiếp tục phối hợp với các cơ quan liên quan tiến hành xác định mốc giới và bàn giao đất thực địa cho Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh để tổ chức bán đấu giá quyền sử dụng đất. Tại thời điểm bàn giao, hiện trạng trên đất có 06 ngôi nhà xây gạch, mái tôn và một số cây đào. Do đó, đoàn đề nghị Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh phối hợp với Ủy ban nhân dân phường H xác định danh sách cụ thể 06 hộ dân và thực hiện các thủ tục tiếp theo.

Ngày 29/4/2014, Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh có Công văn số 1229/PTQĐ-QLQĐ đề nghị Ủy ban nhân dân phường H xác định nguồn gốc đất của 06 hộ dân nằm trong khu đất có diện tích 196.467m² tại phường H.

Theo kết quả kiểm tra, xác định hiện trạng khu đất của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh phối hợp với Ủy ban nhân dân phường H ngày 22/5/2014 thì phát hiện có thêm 13 hộ đang canh tác trên khu đất trên. Do đó, ngày 03/6/2014, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh có Công văn số 1590/PTQĐ-QLQĐ đề nghị

Ủy ban nhân dân phường H tổ chức xác minh hợp xét nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất của 19 hộ nêu trên.

Ngày 01/6/2015, Ủy ban nhân dân phường H có Công văn số 91/UBND-ĐC về việc xác định tính pháp lý nguồn gốc đất của 11 hộ dân nằm trong khu đất có diện tích 196.467m²; theo đó, Ủy ban nhân dân phường H xác định tất cả đất 11 hộ dân đang sử dụng là đất chưa sử dụng (đôi động) do nhà nước quản lý.

Do quá trình xác lập hồ sơ thực hiện đấu giá gặp khó khăn do khu đất không có đường vào, không thể xác định giá đất cụ thể. Do đó, Sở T có Công văn số 1828/STNMT-TTPTQĐ ngày 10/3/2017 trình Ủy ban nhân dân tỉnh thu hồi đất khu đất 196.467m² tại phường H để giao lại cho địa phương quản lý. Trên cơ sở đó, ngày 20/6/2017 Ủy ban nhân dân tỉnh có Quyết định số 1653/QĐ-UBND về việc thu hồi đất khu đất có diện tích 196.467m² tại phường H, thành phố P để giao lại cho Ủy ban nhân dân thành phố P quản lý. Thực hiện Quyết định 1653/QĐ-UBND ngày 20/6/2017, Sở T phối hợp với các cơ quan liên quan tiến hành bàn giao đất trên thực địa diện tích 196.467m² cho Ủy ban nhân dân thành phố P quản lý vào ngày 15/9/2017.

- *Ý kiến của Sở T:* Quá trình thực hiện việc thu hồi, ngày 06/2014, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh có Công văn số 1590/PTQĐ-QLQĐ đề nghị Ủy ban nhân dân phường H tổ chức xác minh hợp xét nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất của các hộ nêu trên. Tại Công văn số 91/UBND-ĐC ngày 01/6/2015 của Ủy ban nhân dân phường H đã xác định các hộ dân đang sử dụng là đất chưa sử dụng (đôi động) do Nhà nước quản lý. Như vậy, từ thời điểm 2009 đến thời điểm năm 2015, Ủy ban nhân dân phường H vẫn xác định diện tích 196.467m² là đất do Nhà nước quản lý.

Do đó, việc bà Nguyễn Thị N khởi kiện yêu cầu hủy 02 Quyết định số 1470/QĐ-UBND ngày 06/7/2011 và Quyết định số 1653/QĐ-UBND ngày 20/6/2017 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh L1 không có cơ sở.

Tại Văn bản số 302/UBND-ĐC ngày 01/6/2022 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân phường H trình bày:

- *Kết quả kiểm tra, đo đạc xác định diện tích đất chồng lấn của hộ ông Đặng Hùng A, bà Nguyễn Thị N:* Ngày 30/7/2021, Ủy ban nhân dân phường H phối hợp với Chi nhánh Văn phòng Đ1 tiến hành kiểm tra, đo đạc xác định diện tích đất của hộ ông Đặng Hùng A, bà Nguyễn Thị N liên quan đến Đơn khiếu nại. Kết quả kiểm tra, đo đạc như sau:

Theo bản đồ hiện trạng vị trí thửa đất tỉ lệ 1/5.000 do Chi nhánh Văn phòng Đ1 đo đạc và ký duyệt ngày 19/8/2021 thì thửa đất hộ ông Đặng Hùng A, bà Nguyễn Thị N khiếu nại có tổng diện tích là 49.709,6m², trong đó:

+ Diện tích nằm trong ranh khu đất 196.467m² theo Quyết định 1653/QĐ-UBND ngày 20/6/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh B là: 38.494,6m².

+ Diện tích nằm ngoài ranh khu đất 196.467m² theo Quyết định 1653/QĐ-UBND ngày 20/6/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh B là: 11.215,1m².

- *Kết quả kiểm tra, xác minh hiện trạng thửa đất:* Ngày 28/10/2021, Ủy ban nhân dân phường H tổ chức kiểm tra, xác minh hiện trạng thửa đất của hộ ông Đặng Hùng A, bà Nguyễn Thị N. Kết quả như sau:

Hiện trạng trên đất ông A, bà N đang sử dụng trồng các loại cây như:

+ Đào: 518 cây

+ Keo lá tràm nằm rải rác.

Do thửa đất của ông A, bà N trồng chủ yếu cây đào nằm trải đều trên đất, đồng thời diện tích chồng lấn theo Quyết định 1653/QĐ-UBND ngày 20/6/2017 lớn nên Đoàn kiểm tra chỉ xác định vị trí cây đào trồng nằm ngoài ranh Quyết định 1653/QĐ-UBND ngày 20/6/2017 có tổng cộng 34 cây đào/518 cây đào.

- *Kết quả giám định tuổi cây trồng:* Theo Phiếu kết quả giám định tuổi cây gỗ số 111/2021/KĐ ngày 24/11/2021 do Trung tâm N1, giấy và bột giấy thuộc Trường Đại học Nông lâm thành phố H xác nhận các cây đào trên đất của hộ ông Đặng Hùng A, bà Nguyễn Thị N được giám định có tuổi cây thấp nhất là 13 năm cao nhất là 22 năm.

- *Kết quả xác minh, lấy ý kiến khu dân cư về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất của hộ ông Đặng Hùng A, bà Nguyễn Thị N:* Qua xác minh, làm việc trực tiếp với các nhân chứng sống lâu năm tại khu vực chuyển nhượng đất và có đất giáp ranh thửa đất của hộ ông A, bà N đều thể hiện chung ý kiến về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất của hộ ông A, bà N là do gia đình ông Phan Văn C khai hoang, canh tác sản xuất nông nghiệp vào trước năm 1990, đến khoảng năm 2002-2003 thì hồi công một phần diện tích khoảng 2ha cho hộ ông A, bà N. Sau khi nhận hồi công từ ông Phan Văn C thì vợ chồng ông A, bà N đã khai hoang thêm diện tích để trồng cây lâu năm (đào, keo lá tràm) và sử dụng ổn định, liên tục cho đến nay.

- *Kết quả lấy ý kiến Ban Q:* Ngày 14/4/2022, Ban Q có Công văn số 69/BQL-HP phúc đáp Công văn số 176/UBND-ĐC ngày 08/4/2022 của Ủy ban nhân dân phường H; nội dung xác định diện tích đất hộ ông Đặng Hùng A và bà Nguyễn Thị N nằm ngoài diện tích đất rừng do Ban Q quản lý.

- *Kết quả họp xét tính pháp lý của Hội đồng xét tính pháp lý phường:* Ngày 29/4/2022, Hội đồng xét tính pháp lý phường H đã tổ chức họp xét và kết luận nguồn gốc, quá trình sử dụng đất của hộ ông Đặng Hùng A, bà Nguyễn Thị N như sau: Trong tổng diện tích 49.709,6m² thì có khoảng 4.000m² đất, Hội đồng thống nhất không xét tính pháp lý đối với diện tích này, vì: hiện trạng phần diện tích này không có cây trồng hoặc có thì cây trồng được trồng vào khoảng tháng 11/2021. Phần diện tích còn lại khoảng 45.709,6m² có nguồn gốc do vợ chồng Đặng Hùng A và bà Nguyễn Thị N nhận chuyển nhượng vào năm 2002-2003 và khai hoang thêm trước ngày 01/7/2004, sử dụng liên tục cho đến nay.

Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH thành phố M: Công ty TNHH thành phố M trong đơn yêu cầu độc lập và tại phiên tòa, đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N, lý do việc khiếu kiện của bà N kéo dài gây khó khăn cho công ty trong việc triển khai dự án, ảnh hưởng

đến tiến độ thực hiện dự án gây thiệt hại về tài chính của Công ty. Vì vậy yêu cầu bà Nguyễn Thị N phải bồi thường thiệt hại 750.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, Ủy ban nhân dân thành phố P, Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Bình Thuận không có văn bản trình bày ý kiến.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 83/2024/HC-ST ngày 05 tháng 7 năm 2024, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận (nay là tỉnh Lâm Đồng) đã quyết định như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N, về việc:
 - Hủy một phần quyết định số 1470/QĐ-UBND ngày 06/7/2011 của Ủy ban nhân dân tỉnh B về việc thu hồi khu đất có diện tích 19,6ha tọa lạc tại phường H giao cho Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh tổ chức đấu giá đối với phần diện tích 38.494,6m² đất tranh chấp;
 - Hủy một phần quyết định số 1653/QĐ-UBND ngày 20/6/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh B về việc thu hồi khu đất có diện tích 19,6ha tọa lạc tại phường H giao cho Ủy ban nhân dân thành phố P quản lý đối với phần diện tích 38.494,6m² đất tranh chấp.

Buộc Ủy ban nhân dân tỉnh B thực hiện nhiệm vụ công vụ theo quy định của pháp luật.

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của Công ty TNHH thành phố M.

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

Ngày 08/7/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Công ty TNHH thành phố M có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo – Công ty TNHH thành phố M có người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Không cung cấp chứng cứ, tình tiết mới, giữ nguyên tất cả lời trình bày từ trước đến nay như ở giai đoạn sơ thẩm và trong nội dung đơn kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty TNHH thành phố M, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

Người khởi kiện – bà Nguyễn Thị N có người đại diện theo ủy quyền và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp trình bày:

Không cung cấp chứng cứ, tình tiết mới, giữ nguyên tất cả lời trình bày từ trước đến nay như ở giai đoạn sơ thẩm. Phía người kháng cáo không đưa ra được chứng cứ, tình tiết mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo. Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện là có căn cứ, phù hợp với các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nên đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của người bị kiện, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ủy ban nhân dân phường H (nay là Ủy ban nhân dân phường M) có người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ủy ban nhân dân phường H đã có công văn trình bày gửi Tòa án, do việc quản lý có sai sót nên xác nhận của Ủy ban nhân dân phường là đất đồi, căn cứ vào kết quả giám định tuổi cây nên có căn cứ xác định bà N có quá trình sử dụng đất, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

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

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của Công ty TNHH thành phố M làm trong hạn luật định nên hợp lệ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận. Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia phiên tòa chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm.

Về nội dung: Công ty TNHH thành phố M không có chứng cứ, tình tiết mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của Công ty TNHH thành phố M làm trong hạn luật định, thủ tục kháng cáo theo đúng quy định của pháp luật nên có cơ sở chấp nhận.

[2] Các đương sự có đơn xin vắng mặt, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Do đó, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 225 Luật tố tụng hành chính năm 2015.

[3] Về nội dung kháng cáo của Công ty TNHH thành phố M:

[3.1] Hồ sơ vụ án thể hiện:

Ngày 06/7/2011, Ủy ban nhân dân tỉnh B ban hành Quyết định số 1470/QĐ-UBND thu hồi diện tích 196.467m² (19,6ha) gồm thửa số 3/1.009m², thửa số 7/156.221m², thửa số 57/39.237m² tại phường H, thành phố P và giao diện tích đất trên cho Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định; với mục đích sử dụng đất là đất sản xuất kinh doanh.

Ngày 20/6/2017, Ủy ban nhân dân tỉnh B ban hành Quyết định số 1653/QĐ-UBND về việc thu hồi đất khu đất có diện tích 196.467m² tại phường H, thành phố P để giao lại cho Ủy ban nhân dân thành phố P quản lý.

Người khởi kiện bà Nguyễn Thị N trình bày: Phần đất 50.832,4m² có nguồn gốc do vợ chồng bà N khai hoang và nhận chuyển nhượng một phần từ năm 2003 (không có giấy tờ nhận chuyển nhượng), sau đó tiến hành khai khẩn, trồng cây đào và một số loại cây lâu năm khác. Năm 2020, bà N nộp hồ

sơ tại Ủy ban nhân dân phường H xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 50.832,4m² nhưng đến nay vẫn chưa được giải quyết. Theo kết quả đo đạc, diện tích nằm trong ranh Quyết định số 1653/QĐ-UBND ngày 20/6/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh B là: 38.494,6m². Do đó, bà N khởi kiện yêu cầu hủy một phần Quyết định số 1470/QĐ-UBND ngày 06/7/2011 và hủy một phần Quyết định số 1653/QĐ-UBND ngày 06/7/2011 của Ủy ban nhân dân tỉnh B đối với phần diện tích 38.494,6m² mà bà N cho rằng thuộc quyền sử dụng của bà N nhưng nằm trong ranh 02 Quyết định này.

Ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B trình bày: Phần diện tích đất bà N đang tranh chấp là đất chưa sử dụng (đồi động) do Nhà nước quản lý.

[3.2] Về thu thập chứng cứ liên quan đến nguồn gốc đất, lấy ý kiến khu dân cư về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất, thủ tục, nội dung xác nhận của Ủy ban nhân dân phường H liên quan đến nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất của bà Nguyễn Thị N:

Bà N không xuất trình được giấy tờ về nguồn gốc sử dụng đất, đăng ký kê khai, đóng thuế sử dụng đất, không xuất trình được một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 2 Điều 21 Nghị định 43/2014/NĐ-CP: a) Biên lai nộp thuế sử dụng đất nông nghiệp, thuế nhà đất; b) Biên bản hoặc quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong việc sử dụng đất, biên bản hoặc quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong việc xây dựng công trình gắn liền với đất; c) Quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân đã có hiệu lực thi hành, quyết định thi hành bản án của cơ quan Thi hành án đã được thi hành về tài sản gắn liền với đất; d) Quyết định giải quyết tranh chấp đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã có hiệu lực thi hành; biên bản hòa giải tranh chấp đất đai có chữ ký của các bên và xác nhận của đại diện Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất; đ) Quyết định giải quyết khiếu nại, tố cáo của cơ quan nhà nước có thẩm quyền có liên quan đến việc sử dụng đất; e) Giấy tờ về đăng ký hộ khẩu thường trú, tạm trú dài hạn tại nhà ở gắn với đất ở; Giấy chứng minh nhân dân hoặc Giấy khai sinh, giấy tờ nộp tiền điện, nước và các khoản nộp khác có ghi địa chỉ nhà ở tại thửa đất đăng ký; g) Giấy tờ về việc giao, phân, cấp nhà hoặc đất của cơ quan, tổ chức được Nhà nước giao quản lý, sử dụng đất; h) Giấy tờ về mua bán nhà, tài sản khác gắn liền với đất hoặc giấy tờ về mua bán đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên liên quan; i) Bản đồ, sổ mục kê, tài liệu điều tra, đo đạc về đất đai qua các thời kỳ; k) Bản kê khai đăng ký nhà, đất có xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã tại thời điểm kê khai đăng ký).

Tại khoản 4 Điều 21 Nghị định 43/2014/NĐ-CP hướng dẫn thi hành Luật Đất đai do Chính phủ ban hành ngày 15/5/2014 quy định về Căn cứ xác định việc sử dụng đất ổn định:

“4. Trường hợp không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Khoản 2 Điều này hoặc trên giấy tờ đó không ghi rõ thời điểm xác lập giấy tờ và mục đích sử dụng đất thì phải có xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã về thời điểm bắt đầu sử dụng đất và mục đích sử dụng đất trên cơ sở thu thập ý kiến của những người đã từng cư trú cùng thời điểm bắt đầu sử dụng đất của người có

yêu cầu xác nhận trong khu dân cư (thôn, làng, ấp, bản, buôn, phum, sóc, tổ dân phố) nơi có đất”.

Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào văn bản số 302/UBND-ĐC ngày 01/6/2022 của Ủy ban nhân dân phường H để xác định thửa đất bà N khởi kiện (diện tích 45.709,6m²) có nguồn gốc do ông Đặng Hùng A và bà Nguyễn Thị N nhận chuyển nhượng vào năm 2002 – 2003 và khai hoang thêm trước ngày 01/7/2004, sử dụng liên tục cho đến nay. Tại Văn bản số 302/UBND-ĐC ngày 01/6/2022 của Ủy ban nhân dân phường H căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ để xác nhận nguồn gốc, quá trình quản lý, sử dụng đất cho bà N bao gồm: Biên bản làm việc ngày 15/7/2021 của Ủy ban nhân dân phường H với hộ ông Đặng Hùng A, bà Nguyễn Thị N; Biên bản làm việc ngày 25/4/2022 của Ủy ban nhân dân phường H làm việc với ông Đặng Hùng A, bà Nguyễn Thị N; Bản đồ hiện trạng vị trí thửa đất được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai đo đạc và ký duyệt ngày 19/8/2021; Biên bản ngày 30/7/2021 của Ủy ban nhân dân phường H phối hợp với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ1 tiến hành kiểm tra, đo đạc xác định diện tích đất của hộ ông Đặng Hùng A, bà Nguyễn Thị N; Biên bản ngày 30/7/2021 của Ủy ban nhân dân phường H phối hợp với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ1 tiến hành kiểm tra, đo đạc xác định diện tích đất của hộ ông Đặng Hùng A, bà Nguyễn Thị N; Biên bản ngày 28/10/2021 của Ủy ban nhân dân phường H về việc tổ chức kiểm tra, xác minh hiện trạng thửa đất của hộ ông Đặng Hùng A, bà Nguyễn Thị N; Biên bản ngày 28/10/2021 của Ủy ban nhân dân phường H về việc tổ chức kiểm tra, xác minh hiện trạng thửa đất của hộ ông Đặng Hùng A, bà Nguyễn Thị N; Biên bản ngày 29/4/2022 của Hội đồng xét tính pháp lý phường H về việc họp xét và kết luận nguồn gốc, quá trình sử dụng đất của hộ ông Đặng Hùng A và bà Nguyễn Thị N, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập các Biên bản, bản đồ này để xem xét, đánh giá toàn diện các căn cứ mà Ủy ban nhân dân phường H dựa vào đó ban hành văn bản số 302/UBND-ĐC. Đồng thời, Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập biên bản và các tài liệu, chứng cứ liên quan đến việc thu thập ý kiến của những người đã từng cư trú cùng thời điểm bắt đầu sử dụng đất của người có yêu cầu xác nhận trong khu dân cư (thôn, làng, ấp, bản, buôn, phum, sóc, tổ dân phố) nơi có đất về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất của hộ ông Đặng Hùng A, bà Nguyễn Thị N theo quy định khoản 4 Điều 21 Nghị định 43/2014/NĐ-CP là chưa đủ cơ sở để kết luận về nguồn gốc, quá trình quản lý sử dụng đất của ông Hùng A, bà N, chưa đủ cơ sở để giải quyết vụ án.

[3.3] Thu thập tài liệu, chứng cứ liên quan đến việc giải quyết hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đặng Hùng A, bà Nguyễn Thị N:

Ngày 28/9/2020, Ủy ban nhân dân phường H tiếp nhận hồ sơ đăng ký và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất của ông Đặng Hùng A theo Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả số 2020/9/28-422/TNHS (BL 35). Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập toàn bộ hồ sơ mà ông Hùng A nộp theo Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả số 2020/9/28-422/TNHS ngày 28/9/2020 nêu trên; chưa xác minh kết quả giải

quyết hồ sơ do ông Hùng A nộp là thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ để làm căn cứ giải quyết vụ án.

[3.4] Xác minh về tình trạng pháp lý Dự án Khu biệt thự Hàm Tiến của Công ty TNHH thành phố M:

Ngày 27/3/2009, Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 48121000348 cho Công ty TNHH thành phố M thực hiện dự án Khu B tại phường H, thành phố P, tỉnh Bình Thuận với diện tích sử dụng đất khoảng 42,95ha (BL 570).

Theo bà N trình bày thì hiện nay Công ty TNHH thành phố M đã bị thu hồi dự án nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ hiện nay Ủy ban nhân dân tỉnh B đã ban hành quyết định chấm dứt hoạt động và thu hồi chủ trương đầu tư dự án của Công ty TNHH thành phố M theo Giấy chứng nhận đầu tư số 48121000348 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp ngày 27/3/2009 hay chưa; Chưa thu thập tài liệu, chứng cứ, xác minh làm rõ tình trạng pháp lý hiện nay của Dự án Khu biệt thự H tại phường H, thành phố P, tỉnh Bình Thuận là chưa đủ cơ sở xác định người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, chưa đủ cơ sở giải quyết vụ án.

[4] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, để đảm bảo cho việc giải quyết vụ án cần phải thu thập tài liệu, chứng cứ bổ sung mà Tòa án cấp phúc thẩm không thể bổ sung, khắc phục được. Do đó, cần chấp nhận một phần kháng cáo của Công ty TNHH thành phố M; không chấp nhận đề nghị của Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại phiên tòa phúc thẩm, hủy Bản án hành chính sơ thẩm số 83/2024/HC-ST ngày 05/7/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[5] Bản án sơ thẩm bị hủy do chưa thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ nên Hội đồng xét xử chưa xem xét đến nội dung vụ án.

[6] Về án phí hành chính phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm nên Công ty TNHH thành phố M không phải chịu án phí hành chính phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 241 Luật tổ tụng hành chính năm 2015; Nghị quyết 01/2025/NQ-HĐTP hướng dẫn áp dụng quy định về tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của các Tòa án nhân dân do Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao ban hành ngày 27/06/2025; 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 do Ủy ban Thường vụ Quốc hội ban hành ngày 30/12/2016;

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần kháng cáo của Công ty TNHH thành phố M;

1. Hủy Bản án hành chính sơ thẩm số 83/2024/HC-ST ngày 05/7/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận (nay là tỉnh Lâm Đồng); Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí hành chính phúc thẩm: Công ty TNHH thành phố M không phải chịu án phí hành chính phúc thẩm. Hoàn trả lại cho Công ty TNHH thành phố M 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0000361 ngày 05/8/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Thuận (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng).

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện Công tố và KSXXPT tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng;
- NKK (1);
- NBK (1);
- NLQ (6);
- Lưu (10) 23b (Án TTKY).

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

Vũ Đức Toàn