

Bản án số: 04/2026/HC-ST  
Ngày: 26/3/2026  
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 ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 16-THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- **Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trần Thị Thắm.

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Từ Anh Tuấn;

Ông Tô Văn Nhung

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Lê Duy Long - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 16-  
Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 16-Thành phố Hồ Chí Minh tham  
gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hạnh - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 16-Thành phố  
Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 09/2025/TLST-HC  
ngày 03 tháng 11 năm 2025, về việc “Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực  
quản lý đất đai” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 02/2026/QĐXXST-HC ngày  
03/3/2026, giữa các đương sự:

- **Người khởi kiện:** Ông Ngô Văn S, sinh năm 1949, địa chỉ: số C khu phố A,  
phường T, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp: Bà Dương Thị V, sinh năm 1975; địa chỉ: số H khu phố  
T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Hợp đồng ủy  
quyền ngày 07/01/2026), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người khởi kiện: Ông Trần Quang T  
– Luật sư thuộc Công ty L. Có mặt

- **Người bị kiện:**

Chủ tịch UBND thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ  
Chí Minh) (người kế thừa quyền, nghĩa vụ của Chủ tịch UBND huyện D, tỉnh Bình  
Dương); địa chỉ: Số H đường N, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Minh H, chức vụ: Phó Chủ tịch UBND  
phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền  
số 1462/QĐ-UBND ngày 22/12/2025), có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

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

1. UBND phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: Số H đường N, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Minh H, chức vụ: Phó Chủ tịch UBND phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền số 1462/QĐ-UBND ngày 22/12/2025), có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Bà Ngô Thị Diễm P, sinh năm 1973; địa chỉ: số C khu phố A, phường T, tỉnh Đồng Nai, có đơn xin giải quyết vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người khởi kiện đại diện hợp pháp của người khởi kiện ông Ngô Văn S trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất số 738a tại ấp T, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay thuộc phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) do cha ông là Ngô Văn M quản lý, sử dụng trước năm 1975. Sau khi ông M chết, ông S1 tiếp tục quản lý sử dụng đến năm 1986 gia nhập tập đoàn, sau đó tập đoàn phân chia đất cho 4 anh chị em gồm: ông P1, ông S, bà T2, bà Q sử dụng (hiện nay ông P1, bà T2, bà Q đã chết).

Ngày 18/10/1991 ông Ngô Văn S được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận QSDĐ số 561/GCN-SB (sổ trắng), gồm các thửa sau: Tại thửa 255, tờ bản đồ số 02 có diện tích 943m<sup>2</sup> T+Q; Tại thửa 738a, tờ bản đồ số 02 có diện tích 500m<sup>2</sup> ĐM (đo đạc thực tế 601m<sup>2</sup>); tại thửa 4603, tờ bản đồ số 01 có diện tích 630m<sup>2</sup> LM; Tại thửa đất 4604, tờ bản đồ số 01 có diện tích 545m<sup>2</sup> LM; Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) và ông Ngô Văn S quản lý, sử dụng ổn định từ năm 1991 cho đến năm 1995.

Năm 1995 ông Ngô Văn S xuất cảnh ra nước ngoài. Trước khi xuất cảnh ra nước ngoài ngày 25/8/1995 ông Ngô văn S có làm “Đơn xin ủy quyền nhà và đất”, “giấy mua bán nhà và đất” của các thửa đất thuộc giấy chứng nhận QSDĐ số 561/GCN-SB (sổ trắng) cho bà Ngô Thị Q, được UBND xã T xác nhận ngày 26/8/1995 trừ thửa đất số 738a, tờ bản đồ số 2 có diện tích 500m<sup>2</sup> (thửa mới số 1773, tờ bản đồ số 32 có diện tích đo đạc thực tế 601 m<sup>2</sup>) ông Ngô Văn S giao lại cho con gái Ngô Thị Diễm P quản lý sử dụng và bà Ngô Thị Diễm P đã lập hàng rào bằng các trụ bê tông kéo lưới B40 xung quanh ranh giới thửa đất.

Đến năm 2018 ông Ngô Văn S có ủy quyền cho con gái bà Ngô Thị Diễm P lập thủ tục xin các cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận QSDĐ từ sổ trắng sang sổ đỏ đối với thửa đất 738a. Thông qua các dịch vụ làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận QSDĐ bà Ngô Thị Diễm P đã lập thủ tục đo đạc và kê khai về nguồn gốc thửa đất để được thực hiện việc cấp đổi giấy chứng nhận QSDĐ. Đến cuối năm 2020 bà Ngô Thị Diễm P chưa nhận được kết quả giải quyết thỏa đáng của cơ quan chức năng có thẩm quyền thì người nhận làm dịch vụ cho bà Ngô Thị Diễm P qua đời vì bệnh tật. Sau đó bà Ngô Thị Diễm P liên lạc với ông Ngô Văn S trình bày về nội dung trên thì ông Ngô Văn S cho biết sau khi hết dịch Covid-19 ông Ngô Văn S xin hồi hương nhập lại quốc tịch về Việt Nam sẽ trực tiếp xin hợp thức hóa cấp giấy chứng nhận thửa đất 738a mà bà Ngô Thị Diễm P đang thực hiện dang dở.

Khoảng cuối năm 2022 ông S hồi hương và được nhập lại quốc tịch Việt Nam nhưng do tuổi già, sức yếu, hơn nữa do thay đổi khí hậu thời tiết và môi trường sống mới, bản thân ông Ngô Văn S bị bệnh thường xuyên nên không có điều kiện trực tiếp lập thủ tục xin hợp thức hóa cấp giấy chứng nhận QSDĐ của thửa đất 738a. Đến năm 2025, ông

mới biết thửa đất 738a đã bị Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện D (nay là Ủy ban nhân dân phường T) thu hồi tại Quyết định số 111/QĐ-CT ngày 19/3/2001 của Chủ tịch UBND huyện D.

Chủ tịch UBND huyện D thu hồi thửa đất 738a trong Quyết định số 111/QĐ-CT ngày 19 tháng 03 năm 2001 là không đúng theo quy định của pháp luật tại thời điểm ban hành quyết định vì: đất của ông đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận QSDĐ nên Chủ tịch UBND cấp huyện không có thẩm quyền thu hồi đất; theo nội dung được thể hiện tại Quyết định số 111/QĐ-CT ngày 19 tháng 03 năm 2001 thì ông Bùi Phước T1 không tranh chấp liên quan đến thửa đất 738a nên không thuộc đối tượng bị tranh chấp; về hình thức thì Quyết định số 111/QĐ-CT ngày 19 tháng 03 năm 2001 là quyết định giải quyết tranh chấp nhưng lại lồng ghép luôn quyết định thu hồi đất là không đúng quy định.

Ngoài ra, quá trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện D giải quyết tranh chấp đất thì ở Việt Nam ông S còn có con gái là người trực tiếp canh tác trên đất và các anh chị em ruột nhưng con gái ông không được thông báo, không được mời tham gia làm việc, không nhận được bất kỳ quyết định nào của Chủ tịch Ủy ban.

Hiện nay ông S được nhà nước Việt Nam cho xuất cảnh hợp pháp nhưng việc Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện D thu hồi đất của ông trái luật dẫn đến việc ông không có nơi ở phải đi ở nhà của người khác.

Nhận thấy, quyền lợi bị xâm phạm nghiêm trọng nên ông S khởi kiện yêu cầu:

Hủy Khoản 2 Điều 1 của Quyết định số 111/QĐ-CT ngày 19/3/2001 của Chủ tịch UBND huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là UBND phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), liên quan đến việc thu hồi thửa đất 738a của ông Ngô Văn S.

Hủy một phần Quyết định số 2147/QĐ-UBND ngày 31/5/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố D về việc Phê duyệt danh mục quỹ đất công do UBND phường T đang quản lý tại phường T, Thành phố D có liên quan đến thửa đất 738a bị thu hồi theo Quyết định số 111/QĐ-CT ngày 19/3/2001 của Chủ tịch UBND huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là UBND phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Buộc UBND phường T, Thành phố Hồ Chí Minh (người kế thừa của UBND huyện D, tỉnh Bình Dương) và cơ quan có thẩm quyền thực hiện lại thủ tục hành chính liên quan đến thửa đất 738a cho ông Ngô Văn S theo quy định pháp luật.

*Quá trình tố tụng, người đại diện hợp pháp của Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường T và Ủy ban nhân dân phường T, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:*

1. Đối với yêu cầu của người khởi kiện về: Hủy Khoản 2 Điều 1 Quyết định số 111/QĐ-CT ngày 19/3/2001 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương về giải quyết đơn khiếu nại tranh chấp đất đai giữa ông Bùi Phước T1, ngụ tại số B ấp B, xã B với ông Ngô Ngọc P1, bà Ngô Thị T2, bà Ngô Thị Q cùng ngụ tại ấp T, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương (đất tranh chấp tọa lạc tại ấp T, xã T).

Vụ việc xuất phát từ tranh chấp quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 2.401 m<sup>2</sup> tại xã T (nay là phường T) giữa ông Bùi Phước T1 với các ông, bà: Ngô Ngọc P1, Ngô Thị T2 và Ngô Thị Q. Căn cứ quy định của pháp luật đất đai hiện hành tại thời điểm đó (Luật Đất đai năm 1993 (sửa đổi, bổ sung năm 1998), việc Chủ tịch UBND huyện D thụ lý và ban hành Quyết định số 111/QĐ-CT về giải quyết tranh chấp đất đai là đúng thẩm quyền và trình tự pháp luật quy định.

2. Về việc quản lý đất công đối với thửa đất số 1773, tờ bản đồ số 32 (trước đây là thửa 738a) đã thu hồi của ông Ngô Văn S

Ngày 31/5/2021, Ủy ban nhân dân thành phố D ban hành Quyết định số 2147/QĐ-UBND về việc phê duyệt danh mục quỹ đất công do Ủy ban nhân dân phường T đang quản lý tại phường T, thành phố D, trong đó có thửa đất 1773, tờ bản đồ số 32 (căn cứ theo Quyết định số 111/QĐ-CT ngày 19/3/2001 của Ủy ban nhân dân huyện D về thu hồi phần đất thửa 738a của ông Ngô Văn S để giao cho Ủy ban nhân dân xã T quản lý). Như vậy, việc Ủy ban nhân dân thành phố D ban hành Quyết định số 2147/QĐ-UBND ngày 31/5/2021 để đưa thửa đất nêu trên vào danh mục quỹ đất công do nhà nước quản lý là đúng theo quy định pháp luật đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật.

Qua kiểm tra hiện trạng, hiện nay UBND phường T (nay là phường T) đã thực hiện cắm bảng quản lý đất công, trồng cây xanh và xây tường bao quanh thửa đất để bảo vệ đất.

Như vậy, hiện nay Ủy ban nhân dân phường đang quản lý thửa đất này theo quy định của Luật Đất đai. Do đó, việc ông Ngô Văn S khởi kiện yêu cầu nhà nước trả lại thửa đất này là không có cơ sở xem xét giải quyết.

3. Về cung cấp hồ sơ, tài liệu có liên quan đến nội dung khởi kiện của ông Ngô Văn S

Qua rà soát hồ sơ lưu trữ, do vụ việc diễn ra từ năm 2001, trải qua nhiều thời kỳ lãnh đạo và quá trình sáp nhập chính quyền 02 cấp nên Ủy ban nhân dân phường T không có hồ sơ gốc liên quan đến Quyết định số 111/QĐ-CT ngày 19/3/2001 của Chủ tịch UBND huyện D (cũ). Do đó, Ủy ban nhân dân phường không có hồ sơ để cung cấp các chứng cứ theo yêu cầu của Tòa án nhân dân khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh.

Ủy ban nhân dân phường T đề nghị Tòa án nhân dân khu vực 16 - Thành phố xem xét các căn cứ pháp lý tại thời điểm ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại và thực tế công tác quản lý đất đai của địa phương để giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị Diễm P2 trong quá trình tố tụng đã trình bày:*

Bà là con gái của ông Ngô Văn S. Năm 1995 cha mẹ ông ra nước ngoài định cư nên vào ngày 31/5/1995 cha ông đã làm “Đơn xin uỷ quyền nhà và đất”, “giấy mua bán nhà và đất” đối với thửa đất 922, tờ bản đồ số 02 thuộc giấy chứng nhận QSDĐ số 561/GCN-SB (sổ trắng) cho chị ruột là bà Ngô Thị Q được toàn quyền định đoạt, riêng thửa đất số 738a, tờ bản đồ 02 thì cha của bà giao lại cho bà quản lý, giữ gìn với ý định sau này ông sẽ hồi hương, an hưởng tuổi già. Quá trình sử dụng đất bà có làm hàng rào bao quanh khu đất theo hướng dẫn ranh của ông S trước khi rời Việt Nam, bà trồng cây hoa màu và trồng một số cây để lấy gỗ. Bà P2 không biết ông Bùi Phước T1 tranh chấp đất với các cô của mình vào thời gian nào, bà cũng chưa từng nhận được bất kỳ giấy tờ nào của Ủy ban liên quan đến thửa đất hay xử phạt bà về hành vi sử dụng đất không chính chủ. Năm 2018, cha của bà có thông báo có ý định sẽ hồi hương nên đã uỷ quyền cho bà làm thủ tục cấp đổi từ sổ trắng sang sổ đỏ đối với thửa 738a. Bà P2 đã tiến hành đo đạc đối với thửa đất số 738a thì được biết thửa hiện tại là 1773, tờ bản đồ 32, quy hoạch là đất ở tại đô thị. Do không am hiểu thủ tục và thời điểm này bà P2 đã lập gia đình và đang sinh sống tại B, đi lại khó khăn nên bà P2 đã nhờ bên dịch vụ thực hiện. Sau đó do phát sinh dịch Covid 19 nên bà P2 cũng ít liên hệ với bên dịch vụ. Khi dịch bệnh đã ổn định

thì bà P2 đã liên hệ với người này thì được biết người này đã bị bệnh chết, người nhà không còn lưu giữ bất kỳ kỷ vật gì. Bà P2 thông báo cho ông S thì ông bảo khi hồi hương sẽ tự đi làm thủ tục. Năm 2022, ông S hồi hương nhưng do thay đổi múi giờ và khí hậu nên ông đau ốm thường xuyên, bà phải đón về B chăm sóc. Đến khoảng tháng 7/2025 khi ông S liên hệ Ủy ban nhân dân phường để thực hiện thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận thì mới biết thửa đất 738a đã bị nhà nước thu hồi từ năm 2001.

Bà P2 thông nhất với yêu cầu khởi kiện của ông S vì Quyết định số 111/QĐ.CT ngày 19 tháng 03 năm 2001 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện D ban hành không đúng trình tự, thủ tục và thẩm quyền. Thực tế thửa đất 738a do bà trực tiếp quản lý, UBND xã T (cơ quan được giao quản lý từ năm 2001) nhưng không có bất kỳ kế hoạch sử dụng nào và về quy hoạch năm 2018 vẫn là quy hoạch đất ở tại đô thị.

Tại phiên tòa, người khởi kiện giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người khởi kiện đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của người khởi kiện vì Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương (người kế thừa quyền, nghĩa vụ của Chủ tịch UBND huyện D, tỉnh Bình Dương, nay là Phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) giải quyết tranh chấp đối với thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng thẩm quyền theo khoản 3 Điều 38 Luật Đất đai năm 1993. Đồng thời, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là Phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) cho rằng người sử dụng đất định cư ở nước ngoài để làm căn cứ thu hồi là không phù hợp quy định pháp luật. Ngoài ra, Quyết định số 111/QĐ.CT ngày 19 tháng 03 năm 2001 vừa giải quyết tranh chấp đất đai vừa thực hiện việc thu hồi đất và giao cho người khác sử dụng, là sự lồng ghép nhiều nội dung quản lý hành chính khác nhau trong cùng một quyết định, không đúng với bản chất pháp lý của từng loại quyết định hành chính, làm ảnh hưởng trực tiếp đến quyền sử dụng đất hợp pháp của người khởi kiện.

*Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:*

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định của Luật Tố tụng hành chính.

Về nội dung:

Căn cứ trình bày của các đương sự, các tài liệu có trong hồ sơ vụ án có cơ sở xác định: Ngày 18/10/1991, ông S được UBND huyện T, tỉnh Sông Bé cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 561/GCN-SB, với tổng diện tích đất 2.718m<sup>2</sup>, tọa lạc tại xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương, trong đó có phần đất thuộc thửa 738a, diện tích theo đo đạc thực tế là 601m<sup>2</sup>. Do đó, theo Điều 3 Luật Đất đai năm 1993 thì ông S là người có quyền sử dụng hợp pháp đối với phần đất nêu trên và được pháp luật bảo hộ quyền này.

Theo nội dung của Quyết định số 111/QĐ.CT ngày 19/3/2001 của Chủ tịch UBND huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là UBND phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) thì phần đất thuộc thửa 738a, diện tích theo đo đạc thực tế là 601m<sup>2</sup> nêu trên đã bị thu hồi nên ông S khởi kiện yêu cầu hủy khoản 2 Điều 1 của Quyết định số 111 nêu trên vì cho rằng một phần của Quyết định này trái pháp luật, ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của ông.

Xét về thời hiệu khởi kiện: Quyết định số 111/QĐ-CT được Chủ tịch UBND huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là UBND phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) ban hành ngày 19/3/2001. Ông S trình bày ông xuất cảnh ra nước ngoài từ năm 1995, không được thông báo về việc giải quyết tranh chấp đất đai. Sau khi nhập cảnh thì đến năm 2025 khi thực

hiện thủ tục cấp đổi sổ đất ông mới biết nội dung Quyết định số 111 trên. Phía người bị kiện đã được Tòa án yêu cầu cung cấp tài liệu chứng minh việc quyết định hành chính đã được tổng đạt hoặc thông báo hợp lệ cho ông Ngô Văn S nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào thể hiện việc người bị kiện đã gửi hoặc niêm yết quyết định cho ông Ngô Văn S. Như vậy, có cơ sở xác định vào năm 2025 ông S mới biết Quyết định số 111 trên. Do đó, căn cứ quy định tại Điều 116, Điều 118 Luật Tố tụng hành chính thì đơn khởi kiện của ông S còn trong thời hiệu khởi kiện.

Xét về thẩm quyền ban hành Quyết định số 111 nêu trên, nhận thấy:

Tại khoản 2 Điều 1 của Quyết định số 111 thể hiện: “...2/ *Thu hồi phần đất thửa 738a của ông Ngô Văn S đã được cấp GCNQSD Đ (sổ trắng) số 561/GCN-SB ngày 18/10/1991 với diện tích đo đạc thực tế 601m<sup>2</sup>, giao cho xã T quản lý...*”. Căn cứ Điều 28 Luật đất đai năm 1993 quy định Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất nào thì có quyền thu hồi đất đó, theo đó thẩm quyền thu hồi đất thuộc về Ủy ban nhân dân nhưng Quyết định số 111/QĐ-CT ngày 19/3/2001 lại do Chủ tịch UBND huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là UBND phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) ban hành là sai thẩm quyền thu hồi. Đồng thời, người bị kiện cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ thể hiện trước khi thu hồi đất đã thông báo cho ông S hoặc người đang quản lý đất biết về lý do thu hồi, thời gian, kế hoạch di chuyển, phương án đền bù thiệt hại theo trình tự, thủ tục quy định, cũng như không cung cấp được tài liệu, chứng cứ xác định việc thu hồi này thuộc các trường hợp Nhà nước thu hồi một phần hoặc toàn bộ đất đã giao sử dụng theo quy định tại Điều 26 Luật đất đai năm 1993. Mặt khác, theo quy định tại khoản 3 Điều 38 Luật đất đai năm 1993 thì “*Các tranh chấp về quyền sử dụng đất mà người sử dụng đất đã có Giấy chứng nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và tranh chấp về tài sản gắn liền với việc sử dụng đất đó thì do Tòa án giải quyết*”. Trong trường hợp này, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện D đã tiến hành giải quyết tranh chấp đối với thửa đất mà ông S đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng theo quy định là không đúng thẩm quyền, ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự. Như vậy, Quyết định số 111/QĐ-CT ngày 19/3/2001 của Chủ tịch UBND huyện D đã có vi phạm nghiêm trọng về thẩm quyền, trình tự và thủ tục ban hành.

Theo quy định tại Điều 6 Luật Tố tụng hành chính thì trong quá trình giải quyết vụ án hành chính, Tòa án có quyền xem xét về tính hợp pháp của văn bản hành chính, hành vi hành chính có liên quan đến quyết định hành chính, hành vi hành chính bị kiện. Do đó, cần xem xét tính hợp pháp của Quyết định số 2147/QĐ-UBND ngày 31/5/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố D.

Tại Điều 1 Quyết định số 2147/QĐ-UBND ngày 31/5/2021 có nội dung như sau: Phê duyệt danh mục quỹ đất công do UBND phường T đang quản lý tại phường T, thành phố D với 03 vị trí theo danh sách đính kèm. Tại số thứ tự 1 của Danh mục công nhận quỹ đất công phường T ban hành kèm theo Quyết định số 2147/QĐ-UBND ngày 31/5/2021 thể hiện tên khu đất: Đất thu hồi theo Quyết định số 111/QĐ-CT ngày 19/3/2001 của Chủ tịch UBND huyện D (nay là thành phố D); Loại đất công: Thu hồi theo Điều 64, 65 Luật đất đai; Diện tích: 612,7 m<sup>2</sup>; Số thửa: 1p742, 1p743; Số tờ: 32.

Như đã phân tích, thửa đất 738a bị thu hồi theo một Quyết định hành chính được ban hành không đúng thẩm quyền. Do đó, Ủy ban nhân dân phường T ban hành Quyết định số 2147/QĐ-UBND ngày 31/5/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố D về việc Phê duyệt danh mục quỹ đất công do UBND phường T đang quản lý tại phường T, Thành phố D có liên quan đến thửa đất 738a là không có căn cứ.

Căn cứ Điều 26, 28, khoản 3 Điều 38 Luật đất đai năm 1993; Điều 6, Điều 8, Điều 116, Điều 118 Luật Tổ tụng hành chính, xét thấy có cơ sở chấp nhận yêu cầu của ông Ngô Văn S về việc tuyên hủy một phần Quyết định số 111/QĐ-CT ngày 19/3/2001 của Chủ tịch UBND huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là UBND phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) và hủy một phần Quyết định số 2147/QĐ-UBND ngày 31/5/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố D (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Tại thời điểm Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện D ban hành Quyết định số 111/QĐ-CT ngày 19/3/2001, quan hệ pháp luật về đất đai được điều chỉnh bởi Luật Đất đai năm 1993. Theo quy định tại khoản 3 Điều 38 Luật Đất đai năm 1993 thì: đối với các tranh chấp về quyền sử dụng đất mà người sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

Trong vụ án này, tài liệu, chứng cứ thể hiện thửa đất số 738a đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ngô Văn S từ năm 1991. Do đó, khi phát sinh tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng thửa đất này thì thẩm quyền giải quyết thuộc về Tòa án, không thuộc thẩm quyền giải quyết của Chủ tịch Ủy ban nhân dân.

Tuy nhiên, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện D vẫn ban hành Quyết định số 111/QĐ-CT để giải quyết tranh chấp và đồng thời thu hồi đất đối với thửa đất nêu trên là không đúng thẩm quyền theo quy định của pháp luật tại thời điểm ban hành quyết định.

Mặc dù toàn bộ Quyết định số 111/QĐ-CT có dấu hiệu vi phạm về thẩm quyền, nhưng trong vụ án này, người khởi kiện chỉ yêu cầu hủy Khoản 2 Điều 1 của Quyết định, là phần nội dung liên quan trực tiếp đến quyền sử dụng đất của người khởi kiện. Tuy nhiên, theo nguyên tắc quyền định đoạt của đương sự trong tố tụng hành chính, Hội đồng xét xử chỉ xem xét và quyết định trong phạm vi yêu cầu khởi kiện. Do đó, Tòa án không xem xét, đánh giá đối với các phần nội dung khác của Quyết định không bị khởi kiện, mặc dù các nội dung này có thể cũng tồn tại vi phạm tương tự.

Xét thấy, việc ban hành Quyết định số 111/QĐ-CT của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện D trong trường hợp này là chưa bảo đảm đúng quy định về thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai, dẫn đến việc xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất, do đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của người khởi kiện.

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở phân tích, đánh giá, nhận định đầy đủ, khách quan, toàn diện về những tài liệu, chứng cứ, tình tiết của vụ án, ý kiến của các đương sự, Luật sư, ý kiến của Kiểm sát viên;

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

#### **[1] Về thủ tục tố tụng:**

[1.1] Về thẩm quyền: Ông Ngô Văn S khởi kiện yêu cầu: Hủy Khoản 2 Điều 1 của Quyết định số 111/QĐ-CT ngày 19/3/2001 của Chủ tịch UBND huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là UBND phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) (người kế thừa quyền, nghĩa vụ của Chủ tịch UBND huyện D, tỉnh Bình Dương). Yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Văn S là yêu cầu hủy một phần quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân theo quy định tại khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính năm 2015, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 16-Thành phố Hồ Chí Minh.

#### **[1.2] Về đối tượng và phạm vi khởi kiện**

Xét yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện, Hội đồng xét xử thấy rằng: ông Ngô Văn S chỉ yêu cầu Tòa án hủy Khoản 2 Điều 1 của Quyết định số 111/QĐ-CT ngày 19/3/2001 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện D, liên quan đến việc thu hồi thửa đất số 738a. Đây là phần nội dung trực tiếp làm chấm dứt quyền sử dụng đất của ông S, không yêu cầu xem xét các phần còn lại của Quyết định. Xét thấy, nội dung người khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết là một phần độc lập có thể tách rời của Quyết định nêu trên nên Hội đồng xét xử chỉ xem xét tính hợp pháp của Khoản 2 Điều 1 Quyết định 111/QĐ-CT ngày 19/3/2001, không xem xét đối với các nội dung khác của quyết định này là phù hợp quyền định đoạt của đương sự.

[1.3] Về thời hiệu khởi kiện:

Quyết định số 111/QĐ-CT ngày 19/3/2001 được ban hành từ năm 2001. Tuy nhiên, người khởi kiện trình bày đến năm 2025 mới biết nội dung quyết định khi thực hiện thủ tục hành chính liên quan đến thửa đất.

Quá trình giải quyết vụ án, người bị kiện không cung cấp được tài liệu chứng minh việc quyết định đã được tổng đạt hợp lệ cho người khởi kiện. Do đó, có cơ sở xác định người khởi kiện chỉ biết quyết định vào năm 2025. Vì vậy, việc khởi kiện vẫn còn trong thời hiệu theo quy định tại Điều 116 Luật Tố tụng hành chính.

[1.4] Về sự có mặt của đương sự: Người bị kiện Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, bà Ngô Thị Diễm P có đơn yêu cầu vắng mặt. Do đó, Tòa án xét xử vắng mặt người bị kiện và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại khoản 1 Điều 158 của Luật Tố tụng hành chính năm 2015.

[1.5] Quá trình tố tụng, bà Lê Thị H1 (vợ của ông Ngô Văn S) xác định thửa đất số 738a hiện ông S đang tranh chấp là tài sản riêng của ông S, không phải là tài sản chung của vợ chồng đồng thời bà H1 xác định không có quyền lợi gì trong vụ án nên Tòa án không triệu tập bà H1 tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại Điều 58 Luật Tố tụng hành chính năm 2015.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về quyền sử dụng đất

Tài liệu trong hồ sơ thể hiện ông Ngô Văn S được UBND huyện T, tỉnh Sông Bé cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 561/GCN-SB ngày 18/10/1991 với tổng diện tích đất 2.718m<sup>2</sup>, tọa lạc tại xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương, trong diện tích đất được cấp giấy chứng nhận có phần đất được xác định là thửa 738a. Đây là căn cứ pháp lý quan trọng xác lập quyền sử dụng đất hợp pháp của ông S. Người bị kiện không cung cấp được tài liệu chứng minh việc cấp giấy chứng nhận là trái pháp luật hoặc đã bị thu hồi hợp pháp. Do đó, có cơ sở xác định ông S là người sử dụng đất hợp pháp đối với thửa đất nêu trên.

[2.2] Về tính hợp pháp của Quyết định số 111/QĐ-CT:

Xét thấy, thửa đất số 738a thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 561/GCN-SB do UBND huyện T, tỉnh Sông Bé cấp cho ông Ngô Văn S ngày 18/10/1991. Tại khoản 3 Điều 38 Luật Đất đai năm 1993 quy định: “*Các tranh chấp về quyền sử dụng đất mà người sử dụng đất đã có Giấy chứng nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và tranh chấp về tài sản gắn liền với việc sử dụng đất đó thì do Tòa án giải quyết*”, như vậy tranh chấp đối với đất đã có Giấy chứng nhận thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Tuy

nhiên, Chủ tịch UBND huyện D vẫn ban hành quyết định để giải quyết tranh chấp và đồng thời thu hồi đất là không đúng thẩm quyền.

Mặt khác, quá trình tố tụng người bị kiện cũng không cung cấp được tài liệu chứng minh thửa đất 738a của ông S thuộc trường hợp bị thu hồi theo Điều 26 Luật Đất đai năm 1993; không chứng minh được việc thực hiện trình tự, thủ tục thu hồi đất như thông báo, kiểm kê, bồi thường trước khi thu hồi đất.

Đồng thời, khi giải quyết tranh chấp, Chủ tịch UBND huyện D đã lồng ghép nội dung giải quyết tranh chấp và thu hồi đất trong cùng một quyết định hành chính là không phù hợp với bản chất pháp lý của từng loại quyết định, làm ảnh hưởng đến quyền sử dụng đất hợp pháp của người khởi kiện.

Do đó, có đủ cơ sở xác định Quyết định số 111/QĐ-CT là trái pháp luật.

[2.3] Về tính hợp pháp của Quyết định số 2147/QĐ-UBND năm 2021:

Quyết định số 2147/QĐ-UBND năm 2021 được ban hành trên cơ sở xác định thửa đất đã bị thu hồi theo Quyết định số 111/QĐ-CT. Tại Quyết định xác định thửa đất đã bị thu hồi theo Quyết định số 111/QĐ-CT năm 2001, thể hiện “đất thu hồi theo Điều 64, Điều 65 của Luật Đất đai”, cụ thể:

*“ Nhà nước thu hồi đất khi người sử dụng có các hành vi sau:*

*Sử dụng đất không đúng mục đích đã được Nhà nước giao, cho thuê, công nhận quyền sử dụng đất và đã bị xử phạt vi phạm hành chính mà vẫn tiếp tục vi phạm.*

*Cố ý hủy hoại đất.*

*Đất được Nhà nước giao, cho thuê để thực hiện dự án đầu tư mà không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục hoặc tiến độ sử dụng đất chậm 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư.*

*Đất trồng cây hàng năm không sử dụng 12 tháng, cây lâu năm không sử dụng 18 tháng, đất trồng rừng không sử dụng 24 tháng liên tục.*

*Đất được Nhà nước giao để quản lý mà để bị lấn, chiếm.*

*. Các trường hợp thu hồi bao gồm:*

*Tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền, được Nhà nước giao đất có thu tiền mà đã chuyển sang thuê đất hoặc người sử dụng đất tự nguyện trả lại đất.*

*Người sử dụng đất chấm dứt việc sử dụng theo quy định pháp luật.*

*Đất ở trong khu vực bị ô nhiễm môi trường có nguy cơ đe dọa tính mạng con người.*

*Đất ở có nguy cơ sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi hiện tượng thiên tai khác đe dọa tính mạng con người.*

*Hết thời hạn sử dụng đất mà không được gia hạn.”*

Tuy nhiên, như đã phân tích ở trên thì Quyết định số 111/QĐ-CT bị xác định là trái pháp luật và bị hủy nên căn cứ pháp lý của Quyết định số 2147 không còn tồn tại. Do đó, cần hủy phần nội dung có liên quan đến thửa 738a hiện ông S đang khởi kiện.

[2.4] Đối với yêu cầu buộc UBND phường T, Thành phố Hồ Chí Minh (người kế thừa của UBND huyện D, tỉnh Bình Dương) và cơ quan có thẩm quyền thực hiện lại thủ tục hành chính liên quan đến thửa đất 738a cho ông Ngô Văn S theo quy định pháp luật

là phù hợp.

Từ những phân tích trên nhận thấy, Quyết định số 111/QĐ-CT ngày 19/3/2001 của Chủ tịch UBND huyện D ban hành không đúng thẩm quyền; vi phạm trình tự, thủ tục giải quyết tranh chấp đất đai và xâm phạm quyền sử dụng đất hợp pháp của người khởi kiện nên yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Văn S là có căn cứ. Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Ngô Văn S; quan điểm của Kiểm sát viên về việc chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S là phù hợp.

[4] Về án phí hành chính sơ thẩm: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào Điều 30, Điều 32, Điều 116, Điều 193 Luật Tổ tụng hành chính;

Căn cứ các Điều 26, Điều 28, khoản 3 Điều 38 Luật Đất đai năm 1993;

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, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Văn S về việc:

Hủy Khoản 2 Điều 1 Quyết định số 111/QĐ-CT ngày 19/3/2001 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là Ủy ban nhân dân phường T, Thành phố Hồ Chí Minh - người kế thừa của UBND huyện D, tỉnh Bình Dương) về việc thu hồi thửa đất số 738a của ông Ngô Văn S.

Hủy một phần Quyết định số 2147/QĐ-UBND ngày 31/5/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố D (nay là Ủy ban nhân dân phường T, Thành phố Hồ Chí Minh - người kế thừa của UBND huyện D, tỉnh Bình Dương) đối với phần diện tích đất có nguồn gốc từ thửa đất số 738a nêu trên.

Buộc Ủy ban nhân dân phường T, Thành phố Hồ Chí Minh người kế thừa của UBND huyện D, tỉnh Bình Dương) và cơ quan có thẩm quyền: Thực hiện lại thủ tục hành chính về quản lý, sử dụng đất đối với thửa đất số 738a theo đúng quy định pháp luật; Bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của ông Ngô Văn S theo quy định của pháp luật đất đai.

2. Về án phí hành chính sơ thẩm:

Ông Ngô Văn S không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm.

Chủ tịch UBND phường T, Thành phố Hồ Chí Minh phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính sơ thẩm.

Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được niêm yết bản án hợp lệ./.

**Nơi nhận:**

- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND khu vực 16-Thành phố Hồ Chí Minh

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

- Phòng THADS khu vực 16-Thành phố Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP.

**Trần Thị Thắm**