

TÒA PHÚC THẨM
TOÀ 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: 54/2025/HS-PT

Ngày 20-8-2025

V/v: “Khiếu kiện quyết định hành chính”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Ngọc Thu Hương

Các Thẩm phán:

Ông Phạm Văn Công

Bà Trần Thị Hoà Hiệp

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Phương - Thư ký Tòa phúc thẩm- Toà án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Hà Văn Hiến - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 8 năm 2025 tại trụ sở Tòa phúc thẩm Toà án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số: 429/2025/TLPT-HC ngày 04 tháng 6 năm 2025 về “Khiếu kiện quyết định hành chính”

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 554/2024/HC-ST ngày 30 tháng 12 năm 2024 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: 95/2025/QĐ-PT ngày 21 tháng 7 năm 2025; giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Bà Nguyễn Thị Hải B, sinh năm 1966; địa chỉ cư trú: Số G, đường Đ, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh); địa chỉ liên hệ: Số F đường K, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường S, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện: Công ty L1.

Người đại diện theo pháp luật của Công ty L2 Luật: Ông Lê Văn D; có đơn xin xét xử vắng mặt.

Địa chỉ trụ sở: Số F đường K, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường S, Thành phố Hồ Chí Minh);

- Người bị kiện:

1. Ủy ban nhân dân Phường B2, quận B (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh);

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân Phường B2, quận B (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh);

3. Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B2;

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B2: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường B2, Thành phố Hồ Chí Minh;

Cùng địa chỉ trụ sở: Số B đường N, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh);

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* Công ty TNHH MTV Đ1;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Thanh H1 - Chức vụ: Tổng giám đốc;

Địa chỉ trụ sở: Số F đường N, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh);

Người đại diện theo uỷ quyền:

1. Ông Nguyễn Long T sinh năm 1976; địa chỉ cư trú: Số D đường N, Phường B, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

2. Bà Phạm Thị Phương N, sinh năm 1986; địa chỉ cư trú: Số G đường B, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

(Giấy uỷ quyền số 310/UQ-ĐOBT ngày 18-8-2025)

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị Hải B là người khởi kiện trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Theo đơn khởi kiện ngày 09/4/2021, đơn khởi kiện bổ sung ngày 20/6/2024, 03/7/2024 và tại phiên tòa sơ thẩm người được uỷ quyền của người khởi kiện trình bày: Ngày 05/11/2019, Chủ tịch UBND Phường 26 quận B2 (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) ban hành Thông báo số 71/TB-UBND về yêu cầu bà B phải bàn giao mặt bằng tại khu đất cạnh số G (ngay góc ngã tư đường Đ - N) cho B2 (nay là phường B) trước ngày 29/11/2019.

Bà B không đồng ý với nguyên nhân căn nhà và đất tại địa chỉ số A (cạnh số G; ngay góc ngã tư đường Đ - N) hiện bà B đang sử dụng có nguồn gốc do ông Dương Đình G bán cho bà bằng Giấy tay đề ngày 05/3/1992 diện tích 60m² (11m x 6m gồm trệt và gác gỗ) với giá 10 cây vàng 9999. Năm 1997 bà B đã sửa chữa lại với diện tích nền là 86,25m² và diện tích sàn là 172,5m², sau đó coi nói thêm nên hiện nay diện tích nền 89,7m² và diện tích sàn xây dựng là 179,4m² (gồm tầng trệt + gác suốt, cấu trúc tường gạch mái tôn). Quá trình sử dụng ổn định, không xảy ra tranh chấp, không bị Nhà nước xử lý về hành vi vi phạm nào. B2 cho rằng đây là đất Nhà nước, nên ban hành Thông báo thu hồi nhà đất nhưng không có thủ tục bồi thường, hỗ trợ là xâm phạm đến quyền lợi của bà B.

Bà khiếu nại đến Chủ tịch B2 (nay là phường B). Ngày 18/12/2020, Chủ tịch UBND Phường 26 quận B2 (nay là phường B) ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu số 581/QĐ-UBND không chấp nhận đơn của bà. Bà B tiếp tục khiếu nại đến Chủ tịch UBND quận B2 (nay là phường B). Ngày 26/02/2021, Chủ tịch UBND quận B2 (nay là phường B) ban hành Quyết định số 695/QĐ-UBND về giải quyết khiếu nại (lần 2) bác đơn khiếu nại của bà.

Bà thấy rằng B2 (nay là phường B) không có thẩm quyền thu hồi nhà đất, thu hồi mà không có thủ tục bồi thường hỗ trợ là sai. Nên bà B khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết:

- Huỷ Thông báo thu hồi đất số 71/TB-UBND ngày 05/11/2019 của B2, quận B (nay là phường B);

- Huỷ Quyết định số 581/QĐ-UBND ngày 18/12/2020 của Chủ tịch B2, quận B (nay là phường B) về giải quyết khiếu nại lần đầu;

- Huỷ Quyết định số 695/QĐ-UBND ngày 26/02/2021 của Chủ tịch UBND quận B2 (nay là phường B) về giải quyết khiếu nại lần 2.

Bà B khởi kiện bổ sung yêu cầu:

- Huỷ Văn bản 4580/UBND-TNMT ngày 28/12/2018 của UBND quận B2;

- Yêu cầu B2, quận B (nay là phường B) bồi thường 8.073.000.000 đồng khi thu hồi 89,7m² đất và tài sản gắn liền với đất cạnh địa chỉ số G đường Đ, Phường B, quận B (nay là phường B).

Đối với Quyết định xử phạt hành chính số 6622/QĐ-XPVPHC ngày 09/10/2020 của Chủ tịch UBND quận B2 (nay là phường B), bà không khởi kiện trong vụ án này và không yêu cầu giải quyết bất kỳ nội dung nào khác.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể rút yêu cầu buộc B2 (nay là phường B) phải bồi thường khi thu hồi đất và rút yêu cầu hủy Văn bản 4580/UBND-TNMT ngày 28/12/2018 của UBND quận B2 (nay là phường B).

Người bị kiện:

- *Người bị kiện Chủ tịch Ủy ban nhân dân Phường B2 và Ủy ban nhân dân Phường B2, quận B (nay là phường B) có đại diện theo ủy quyền là ông Đỗ Khánh D1 trình bày:* Mặt bằng không số, cạnh số G (góc ngã tư đường Đ - N) hiện nay bà B đang quản lý diện tích đo đạc thực tế 42,4m² thuộc thửa 24, tờ bản đồ số 40 (tài liệu 2002) là đất công của Nhà nước. Cụ thể, thể hiện tại các tài liệu sau: Tài liệu 299/TTg mang thửa đất số 24, tờ bản đồ số 1, diện tích 1.096m², loại đất T-Q do B2 đăng ký sử dụng tại Sổ đăng ký ruộng đất; Bản đồ địa hình lập năm 1982 (thực địa năm 1986) thể hiện là đường giao thông; Bản đồ địa chính Phường 26 lập năm 2002, thửa đất số 24, tờ bản đồ số 40 có diện tích 219,1m² do B2 đăng ký, kê khai.

Nguyên diện tích 1.096m² thuộc một phần thửa đất số 24, tờ bản đồ số 1, loại đất T-Q do B2 (nay là phường B) đăng ký sử dụng tại Sổ đăng ký ruộng đất, đến năm 1993 Thủ tướng chính phủ thu hồi 198.470m² (có một phần của diện tích 1.096m²) tại Phường B quận B (nay là phường B) giao cho Ban quản lý Công trình

để xây dựng đường Đ và khu dân cư hai bên đường theo Quyết định số 194/TTg ngày 24/4/1993, và đến năm 1999 thì tiếp tục mở đường Nguyễn Xí. Sau khi thi công xong phần đất dôi dư còn lại 219,1m², Ban Quản lý công trình Đình Bộ L giao cho Công ty TNHH MTV Đ1, Công ty giao lại cho Công đoàn B2 (nay là phường B) quản lý, khai thác. Lúc này phần đất dôi dư diện tích 219,1m² được chia thành 7 mặt bằng (kiốt). Công đoàn B2 (nay là phường B) cho 07 hộ dân thuê sử dụng kinh doanh buôn bán, trong đó có bà Nguyễn Thị Hải B sử dụng 1 mặt bằng diện tích kiểm tra đo đạc thực tế là 42,4m².

Để tiến hành cổ phần hóa doanh nghiệp theo chỉ đạo của UBND thành phố H, năm 2011 Công ty TNHH MTV Đ1 tiến hành kiểm kê tài sản thì có mặt bằng không số cạnh số G ngã tư N - Đ (số nhà A là do bà B trình bày, chứ vị trí trên UBND không cấp số nhà). Vì phần đất này trước đây Công ty giao cho Công đoàn phường 26 quản lý, nên Công ty và UBND quận B2 (nay là phường B) nhiều lần có văn bản đề nghị B2 (nay là phường B) tiến hành thu hồi mặt bằng, bàn giao lại cho Công ty. Mặt dù hợp đồng cho thuê hiện nay đã thất lạc, nhưng Công đoàn phối hợp với UBND Phường 26 mời 07 hộ dân sử dụng đất nêu trên làm việc yêu cầu giao trả lại các mặt bằng, thì có 3 hộ dân đồng ý và giao trả mặt bằng xong, còn 4 hộ dân không đồng ý với nhiều lý do khác nhau.

Ngày 05/11/2019, B2 (nay là phường B) có Thông báo số 71/TB-UBND về việc đề nghị bà Nguyễn Thị Hải B bàn giao lại mặt bằng không số cạnh khu đất số G (ngay góc ngã tư đường Đ - N) trước ngày 29 tháng 11 năm 2019 cho B2 (nay là phường B), để UBND phường giao lại cho Công ty, nếu không giao trả sẽ bị xử lý theo quy định pháp luật.

Do bà B không thực hiện bàn giao mặt bằng theo Thông báo. Ngày 09/10/2020, UBND quận B2 (nay là phường B) ban hành Quyết định số 6622/QĐ-XPVPHC xử phạt vi phạm hành chính bà B về hành vi chiếm đất (mức phạt chính 30.000.000 đồng; buộc nộp lại số tiền thu lợi bất hợp pháp có được là 11.244.480 đồng; buộc khôi phục lại tình trạng đất ban đầu trước khi vi phạm và trả lại đất lấn chiếm theo bản đồ vị trí đã lập). Ngày 18/12/2020, chủ tịch B2 (nay là phường B) ban hành Quyết định số 581/QĐ-UBND về việc giải quyết (lần đầu) không chấp nhận đơn khiếu nại của bà B. Ngày 26/02/2021, UBND quận B2 (nay là phường B) ban hành Quyết định số 695/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại (lần hai) không chấp nhận đơn của bà B.

Từ những trình bày nêu trên, Thông báo số 71/TB-UBND ngày 05/11/2019 là thông báo yêu cầu giao trả lại đất cho thuê theo văn bản chỉ đạo của UBND quận B2 (nay là phường B), nên B2 (nay là phường B) ban hành là đúng thẩm quyền và nội dung, đây không phải là văn bản thu hồi đất như đương sự trình bày nên không thuộc thẩm quyền của UBND cấp quận/huyện theo quy định tại khoản 2 Điều 66 Luật Đất đai 2013. Do đất của Nhà nước nên Chủ tịch B2 (nay là phường B) ban hành Quyết định số 581/QĐ-UBND ngày 18/12/2020 giải quyết không chấp nhận đơn khiếu nại của bà B là đúng pháp luật. Việc người khởi kiện rút một phần yêu cầu khởi kiện, Chủ tịch và B2 thống nhất. Vì Thông báo số 71/TB-UBND ngày 05/11/2019 không phải là Quyết định thu hồi đất, mà là chỉ thông báo thời gian cho bà B biết để sắp xếp trả lại mặt bằng, nên UBND không thực hiện các thủ tục bồi thường như trường

hợp thu hồi đất quy định tại các Điều 61, 62, 64, 65 Luật Đất đai 2013. Do bà B không chấp hành Thông báo, nên năm 2020 bị chủ tịch UBND quận xử phạt và buộc khắc phục hậu quả để trả lại đất nêu trên cho Nhà nước. Vì vậy, đề nghị Tòa bác yêu cầu của bà B.

- *Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B2* (nay là phường B) có văn bản ý kiến trình bày: Theo Tài liệu 299/TTg của Thủ tướng Chính phủ, vị trí khu đất cạnh số G (ngay góc ngã tư đường Đ - N) Phường B (nay là phường B) thuộc thửa đất số 24, tờ bản đồ số 1, diện tích 1.096m², loại đất: T- Q do UBND dân B2 (nay là phường B) đứng tên chủ sử dụng đất tại Sổ đăng ký ruộng đất; đến Bản đồ địa hình lập năm 1982 vị trí khu đất nêu trên là đường giao thông.

Tại Bản vẽ hiện trạng nhà ở số G X, Phường B (nay là phường B) do Xí nghiệp Quản lý phát triển nhà quận B lập ngày 17/01/1992 thể hiện vị trí khu đất nêu trên thuộc thửa số 24, tờ số 40 Phường B là đất trống. Theo Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất (theo hiện trạng) lập ngày 15/11/2001 do Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố cung cấp đối với thửa đất số 22, 23, 24, tờ bản đồ số 40 (BĐDC Phường 26) thể hiện thửa đất số 24, tờ số 40 do B2 (nay là phường B) kê khai đứng tên được các hộ lân cận đã ký giáp ranh xác nhận. Đến Bản đồ địa chính Phường B (nay là phường B) lập năm 2002 và theo Sổ thống kê diện tích, loại đất và chủ sử dụng đất cũng thể hiện thửa đất số 24, tờ bản đồ số 40, diện tích 219,1m² do B2 đăng ký kê khai.

Qua các chứng cứ nêu trên, thể hiện phần đất diện tích 42,4m² thuộc một phần thửa 24, tờ số 40 (BĐDC Phường 26) là của Nhà nước do B2 (nay là phường B) kê khai, đăng ký đứng tên từ trước đến nay. Không có bất kỳ công dân nào đăng ký kê khai đối với diện tích đất này. Phần đất này sau khi mở đường đôi dư còn lại, B1 quản lý công trình giao lại cho Công ty TNHH MTV Đ1 quản lý, Công ty giao lại cho Phường 26 (nay là phường B) khai thác, nên khi Công ty thực hiện công tác cổ phần hóa UBND quận nhiều lần họp với các đơn vị có liên quan, và UBND quận B2 (nay là phường B) ban hành Công văn số 4580/UBND-TNMT ngày 21/12/2018 đôn đốc B2 (nay là phường B) làm việc với các hộ dân đang thuê sử dụng kinh doanh giao trả lại, để giao lại cho Công ty.

Thực hiện ý kiến của các cấp, ngày 05/11/2019 Chủ tịch B2 (nay là phường B) có Thông báo số 71/TB-UBND về việc đề nghị bà B bàn giao lại mặt bằng tại khu đất cạnh số G (ngay góc ngã tư Đ - N) trước ngày 29/11/2019 cho B2 (nay là phường B). Sau thời gian nêu trên, nếu bà không tự nguyện giao thì B2 (nay là phường B) sẽ xử lý theo quy định pháp luật. Do bà B không chấp hành, nên ngày 09/10/2020 chủ tịch UBND quận B2 (nay là phường B) ban hành Quyết định số 6622/QĐ-XPVPHC xử phạt vi phạm hành chính đối với bà B về hành vi chiếm đất (mức phạt chính 30.000.000 đồng; nộp lại số tiền thu lợi bất hợp pháp có được là 11.244.480 đồng; buộc khôi phục lại tình trạng đất ban đầu trước khi vi phạm và trả lại đất lấn chiếm theo bản đồ vị trí lập).

Việc bà B khiếu nại Thông báo yêu cầu giao trả mặt bằng và Quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu của Phường B (nay là phường B) đến UBND quận B2 (nay là phường B). Ngày 26/02/2021, chủ tịch UBND quận B2 (nay là phường B) ban

hành Quyết định số 695/QĐ-UBND giải quyết bác đơn khiếu nại của bà B là đúng quy định. Đề nghị Tòa bác đơn khởi kiện của của bà B.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - Công ty TNHH MTV Đ1 có văn bản trình bày: Căn cứ theo Báo cáo quỹ đất dôi dư được lập vào tháng 10/2005 của B2, quận B (nay là phường B) xác định phần đất dôi dư sau khi mở rộng đường Đ thuộc về Ban Q. Để phục vụ công tác Cổ phần hóa doanh nghiệp theo chỉ đạo của UBND Thành phố H. Ngày 08/02/2012, Công ty đã lập phiếu kiểm kê số 060/PKK-ĐOBT, theo đó Công ty đã có Công văn số 28/ĐOBT ngày 17/01/2019 và Công văn số 80/ĐOBT ngày 20/02/2020 đề nghị UBND phường thu hồi lại 07 mặt bằng trên để giao trả lại cho Công ty.

Tuy nhiên, sau khi B2 (nay là phường B) ra Thông báo yêu cầu người dân trả lại đất, có một số người dân không chấp hành và bị xử phạt. Một số hộ dân khiếu nại và khởi kiện ra Tòa. Sau đó, Công ty áp ranh bản vẽ, kiểm tra đối chiếu hồ sơ số liệu với các cơ quan quản lý đất đai Nhà nước có liên quan, thì Công ty xác định lại phần đất 219,1m² không nằm trong ranh đất giao cho Công ty để thực hiện dự án (theo Quyết định số 194/TTg ngày 24/4/1993 của Thủ tướng Chính phủ về việc giao đất cho Ban Q, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B) để xây dựng nối dài đường Đ và xây dựng khu dân cư hai bên đường; Quyết định 792/QĐ-TTg ngày 23/8/2000 của Thủ tướng Chính phủ về việc giao đất cho Công ty Đ1 để đầu tư xây dựng khu nhà ở dọc trục đường Đ (đợt II) tại Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh) (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh). Căn cứ Bản đồ địa chính của B2, quận B (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) theo tài liệu 299/TTg, Công ty đã áp ranh dự án theo 02 Quyết định trên và khu đất đang khiếu nại của 04 hộ trên và xác định không liên quan đến Công ty, mà khu đất trên thuộc quyền quản lý của B2, quận B (nay là phường B). Do đó, Công ty TNHH MTV Đ1 không có quyền và nghĩa vụ liên quan đến khu đất trên, cũng không có căn cứ để lập văn bản bàn giao lại khu đất cho Nhà nước quản lý.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 554/2024/HC-ST ngày 30/12/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hải B về:
 - Hủy Thông báo số 71/TB-UBND ngày 05/11/2019 của Ủy ban nhân dân Phường B2, quận B (nay là phường B).
 - Hủy Quyết định số 581/QĐ-UBND ngày 18/12/2020 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Phường B2, quận B (nay là phường B) về giải quyết khiếu nại lần đầu.
 - Hủy Quyết định số 695/QĐ-UBND ngày 26/02/2021 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B2 (nay là phường B) về giải quyết khiếu nại lần hai.
2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện: Buộc Ủy ban nhân dân Phường B2 quận B (nay là phường B) bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi nhà, đất của bà Nguyễn Thị Hải B với số tiền 8.073.000.000đ (tám tỷ, không trăm bảy mươi ba ba ngàn đồng).
3. Bà Nguyễn Thị Hải B rút yêu cầu hủy Văn bản 4580/UBND-TNMT ngày 28/12/2018 của UBND quận B2 (nay là phường B), nên không xem xét giải quyết mà không phải đình chỉ, vì không phải là đối tượng khởi kiện.

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

Ngày 08/01/2025, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nhận được đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Hải B, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà B.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của bà Nguyễn Thị Hải B xin xử vắng mặt và vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện theo uỷ quyền của Công ty TNHH MTV Đ1 đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

Về tố tụng: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và các Thẩm phán thành viên Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật; các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Luật Tố tụng hành chính.

Về nội dung: Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị Hải Bích

Đất yêu cầu giao trả do bà B đang sử dụng có nguồn gốc của Nhà nước do Ủy ban nhân dân Phường 26 quận B2 (nay là phường B) đăng ký kê khai sau đó bà B và 06 hộ dân khác thuê để buôn bán. Như vậy trường hợp của bà B không phải là thu hồi đất theo quy định tại các Điều 61, 62, 64, 65 Luật Đất đai 2013 nên không thuộc thẩm quyền của Quận theo Điều 66 Luật Đất đai 2013. Ủy ban nhân dân Phường B2 quận B (nay là phường B) ra Thông báo số 71/UBND về việc đề nghị bà B bàn giao mặt bằng không số cạnh khu đất số 79/13A (ngay góc ngã tư đường Đ - N) trước ngày 29 tháng 11 năm 2019 là để thông báo thời gian bàn giao mặt bằng cho công dân biết là đúng thẩm quyền. Bà B cũng đã khởi kiện đến Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh yêu cầu huỷ Thông báo số 71/UBND nhưng tại Bản án hành chính sơ thẩm số 2141/2023/HCST ngày 24/10/2023 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh đã tuyên xử bác yêu cầu khởi kiện của bà B. Bà B không đồng ý bàn giao mặt bằng nên đã khiếu nại. Quyết định giải quyết khiếu nại và Quyết định số 695/QĐ-UBND ngày 26/02/2021 giải quyết khiếu nại lần hai được ban hành bác đơn khiếu nại của bà B là đúng về nội dung, trình tự, thủ tục, thẩm quyền ban hành quyết định. Bà B cho rằng phần diện tích đất này có nguồn gốc do bà mua bằng giấy tay từ ông Dương Đình G vào ngày 05/3/1992. Giấy tay mua bán tay ghi giữa bà B và ông G lập ngày 05/3/1992 có nội dung: “Ông G là chủ căn nhà 79 ngã tư N - Đ”, nhưng tên đường Đ được đặt tên theo Quyết định số 6982/QĐ - UB - QLĐT ngày 30/9/1995, còn đường N đặt tên theo Quyết định số 4010/QĐ - UB - VX ngày 13/7/1999 của UBND thành phố H. Vì vậy, Giấy mua bán trên có nội dung bất hợp lý. Nếu bà B có mua bán với ông G là thật, và cho rằng quyền lợi mua bán nhà đất của mình bị xâm phạm thì bà B có quyền khởi kiện tranh chấp chuyển nhượng với ông G bằng một vụ án dân sự theo quy định pháp luật.

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, 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 đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ ý kiến của các bên đương sự và quan điểm của đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về quan hệ pháp luật, thời hiệu khởi kiện:

Ngày 09/4/2021, bà Nguyễn Thị Hải B nộp đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh yêu cầu: Hủy Thông báo số 71/TB-UBND ngày 05/11/2019 của B2 (nay là UBND phường B2, Thành phố Hồ Chí Minh; hủy Quyết định số 581/QĐ-UBND ngày 18/12/2020 của Chủ tịch B2 (nay là Chủ tịch UBND phường B2, Thành phố Hồ Chí Minh về giải quyết khiếu nại lần đầu; hủy Quyết định số 695/QĐ-UBND ngày 26/02/2021 của Chủ tịch UBND quận B2 (nay là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường B2, Thành phố Hồ Chí Minh) về giải quyết khiếu nại lần hai.

Ngoài ra, ngày 22/12/2021 bà B nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh (nay là Tòa án nhân dân khu vực 5- Thành phố Hồ Chí Minh), yêu cầu hủy Thông báo số 71/TB-UBND ngày 05/11/2019 của B2, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là UBND phường B2, Thành phố Hồ Chí Minh). Ngày 24/10/2023, Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh (nay là Tòa án nhân dân khu vực 5- Thành phố Hồ Chí Minh) xét xử vụ án bằng Bản án số 2141/2023/HC-ST. Tuy nhiên, bà B đã rút đơn kháng cáo và rút cầu khởi kiện hủy Thông báo số 71/TB-UBND ngày 05/11/2019, đề khởi kiện giải quyết cùng các Quyết định hành chính có liên quan tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo quy định tại Điều 116; Điều 30 và Điều 32 Luật Tố tụng hành chính, thời hiệu khởi kiện vẫn còn và Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý và giải quyết là đúng thẩm quyền.

[2] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị Hải B, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Phần đất 42,4m² không số, cạnh số G (ngay tại góc ngã tư đường Đ - N) bà B cho rằng phần diện tích đất này có nguồn gốc do bà mua bằng giấy tay từ ông Dương Đình G vào năm 1992, sau đó bà B đã sửa chữa, xây dựng lại có hiện trạng là tầng trệt + lửng; có cấu trúc: tường gạch, mái tôn; diện tích nền 89,7m² và diện tích sàn 179,4m². Ngoài cung cấp giấy mua bán tay giữa hai bên tự lập, bà B không còn tài liệu nào khác chứng minh phần đất nêu trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà, và cũng không cung cấp tài liệu nào chứng minh là đất đó của ông G tạo lập hợp pháp, hoặc có công dân Dương Đình G. Theo Tài liệu 299/TTg vị trí khu đất cạnh số G (ngay góc ngã tư đường Đ - N) Phường B (nay là phường B) thuộc thửa đất số 24, tờ bản đồ số 1, diện tích 1.096m², loại đất: T-Q do Ủy ban nhân dân Phường B2 (nay là Ủy ban nhân dân phường B2) đứng tên trong Sổ đăng ký ruộng đất. Tại Bản đồ địa hình lập năm 1982, thực địa năm 1986 vị trí khu đất là đường giao thông. Bản đồ địa chính Phường 26 lập năm 2002 và Sổ thống kê diện tích, loại đất thể hiện thửa đất số 24, tờ bản đồ số 40 có diện tích 219,1m² đều do Ủy ban nhân dân Phường B2 (nay là Ủy ban nhân dân phường B2) kê khai đứng tên. Phần đất này bà B không có bất kỳ tài liệu nào chứng minh bà có đăng ký kê khai, hay ông G đăng ký kê khai với cơ quan Nhà nước.

[2.1.1] Phần đất này nguyên nằm trong diện diện tích 1.096m², loại đất: T-Q, thuộc thửa đất số 24, tờ bản đồ số 1 do B2 (nay là Ủy ban nhân dân phường B2) kê khai đứng tên trong Sổ đăng ký ruộng đất. Ngày 24/4/1993, Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định số 194/TTg thu hồi 198.470m² tại địa bàn Phường B (nay là phường B) để xây dựng đường Đ và khu dân cư (ranh giới đất thu hồi theo bản đồ giao đất và thu hồi đất số 8247/ĐĐBĐ tỷ lệ 1/2000 ngày 16/01/1993). Sau khi xây dựng xong đường Đ, Ban Q giải thể theo Quyết định số 571/QĐ-UB ngày 10/10/1996 của Ủy ban nhân dân quận B2 (nay là Ủy ban nhân dân phường B2) và phần đất dôi dư sau thi công được giao cho Công ty Quản lý và Phát triển nhà quận Đ1 (nay là Công ty TNHH Một Thành Viên Đ1) tiếp tục thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở dọc trục đường Đ (đợt II) tại Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh). Sau khi thực hiện xong dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở dọc trục đường Đ (đợt II), Công ty đã giao phần đất diện tích 219,1m² thuộc thửa 24, tờ bản đồ số 40 cho Ủy ban nhân dân Phường B2 (Công đoàn) (nay là Ủy ban nhân dân phường B2) quản lý và sử dụng cho đến nay. Khi nhận phần đất này, Công đoàn cho các hộ dân thuê kinh doanh buôn bán (trong đó có bà Nguyễn Thị Hải B) nhưng hồ sơ cho thuê UBND phường B2 (nay là Ủy ban nhân dân phường B2) trình bày đã thất lạc, tuy nhiên tại Biên bản làm việc ngày 13/5/2019 và ngày 21/6/2019 của Ủy ban nhân dân Phường B2, quận B (nay là Ủy ban nhân dân phường B2) một số hộ thuê mặt bằng kinh doanh thừa nhận thuê kinh doanh từ trước năm 2000, hàng tháng có đóng tiền mặt bằng cho Công đoàn Phường 26 và cam kết sẽ di dời, trả lại mặt bằng đang sử dụng trước ngày 26/6/2019

[2.1.2] Phần đất cạnh số 79/13A (ngay tại góc ngã tư đường Đ-N) mà bà B cho rằng của mình là đất của Nhà nước, do Ủy ban nhân dân Phường B2 (nay là Ủy ban nhân dân phường B2) đăng ký, kê khai thể hiện tại tài liệu 299/TTg, Bản đồ địa chính Phường B (nay là phường B) lập năm 2002, Sổ thống kê diện tích, loại đất và chủ sử dụng đất B2 (nay là Ủy ban nhân dân phường B2) không phải của bà B tạo lập như bà trình bày.

Năm 2012 UBND thành phố H chỉ đạo tiến hành cổ phần hóa Công ty TNHH Một Thành Viên Đ1. Căn cứ vào Báo cáo quý đất dôi dư do UBND phường B2 (nay là Ủy ban nhân dân phường B2) lập tháng 10/2005, Công ty tiến hành lập Phiếu Kiểm kê số 060/PKK-ĐOBT ngày 13/02/012 có phần đất 07 hộ dân đang thuê. Theo chủ trương của UBND Thành phố và các cuộc họp với các đơn vị có liên quan. Ngày 21/12/2018, Ủy ban nhân dân quận B2 (nay là Ủy ban nhân dân phường B2) ban hành Văn bản số 4580/UBND-TNMT yêu cầu B2 (nay là Ủy ban nhân dân phường B2) tiến hành thu hồi mặt bằng để trả lại cho Công ty. Ngày 05/11/2019 của Ủy ban nhân dân Phường B2, quận B (nay là Ủy ban nhân dân phường B2) ban hành Thông báo số 71/TB-UBND yêu cầu bà B bàn giao mặt bằng khu đất cạnh số G (ngay tại góc ngã tư đường Đ-N) trước ngày 29/11/2019 cho B2 (nay là Ủy ban nhân dân phường B2), nếu đến hạn không giao mặt bằng sẽ bị xử lý theo quy định pháp luật.

[2.1.3] Do bà B không chấp hành Thông báo, nên ngày 09/10/2020 Chủ tịch UBND quận B2 (nay là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường B2) ban hành Quyết định số 6622/QĐ-XPVPHC xử phạt vi phạm hành chính đối với bà B về hành vi chiếm đất (mức phạt chính 30.000.000 đồng; nộp lại số tiền thu lợi bất hợp pháp có được

là 11.244.480 đồng; buộc khôi phục lại tình trạng đất ban đầu trước khi vi phạm và trả lại đất lần chiếm).

[2.1.4] Như vậy, Thông báo số 71/TB-UBND ngày 05/11/2019 là việc B2 (nay là Ủy ban nhân dân phường B2) thực hiện theo sự chỉ đạo của UBND quận B2 (nay là Ủy ban nhân dân phường B2), nội dung thông báo cho bà B biết thời hạn cuối giao trả mặt bằng, nên việc ban hành văn bản này là đúng thẩm quyền và nội dung. Bà B cho rằng việc thông báo thu hồi đất mà không thủ tục bồi thường quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo quy định tại Điều 75, 79 Luật Đất đai 2013 và Điều 6 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất là xâm phạm đến quyền lợi của bà là không đúng, vì đây không phải là trường hợp thu hồi đất theo quy định tại các Điều 61, 62, 64, 65 Luật Đất đai 2013 nên không thuộc thẩm quyền thu hồi UBND cấp quận/huyện theo Điều 66 Luật Đất đai 2013. Việc tài sản của bà B có trên đất đã được xử lý tại Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 6622/QĐ-XPVPHC ngày 09/10/2020 Chủ tịch UBND quận B2 (nay là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường B2).

[2.1.5] Do đất của Nhà nước và B2 (nay là Ủy ban nhân dân phường B2) ban hành Thông báo số 71/TB-UBND ngày 05/11/2019 là đúng pháp luật, nên Quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu số 581/QĐ-UBND ngày 18/12/2020 của Chủ tịch B2 (nay là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường B2) và Quyết định giải quyết khiếu nại lần 2 số 695/QĐ-UBND ngày 26/02/2021 của Chủ tịch UBND quận B2 (nay là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường B2) đều bác đơn khiếu nại của bà B là đúng quy định về thẩm quyền và nội dung theo Luật giải quyết khiếu nại năm 2011, Luật Đất đai 2013.

Mặt khác, Giấy tay mua bán tay ghi giữa bà B và ông G lập ngày 05/3/1992 có nội dung: “Ông G là chủ căn nhà 79 ngã tư N - Đ”, nhưng tên đường Đ được đặt tên theo Quyết định số 6982/QĐ - UB - QLĐT ngày 30/9/1995, còn đường N đặt tên theo Quyết định số 4010/QĐ - UB - VX ngày 13/7/1999 đều của UBND thành phố H. Vì vậy, Giấy mua bán trên có nội dung bất hợp lý. Nếu bà B có mua bán với ông G là thật, và cho rằng quyền lợi mua bán nhà đất của mình bị xâm phạm thì bà B có quyền khởi kiện tranh chấp chuyển nhượng với ông G bằng một vụ án dân sự theo quy định pháp luật.

Yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của bà B không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[2.2] Đối với khởi kiện yêu cầu hủy Văn bản số 4580/UBND-TNMT ngày 21/12/2018 của Ủy ban nhân dân quận B2 (nay là Ủy ban nhân dân phường B2) và yêu cầu khởi kiện buộc B2 (nay là Ủy ban nhân dân phường B2) bồi thường 8.073.000.000 đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền rút cả hai nội dung trên. Văn bản số 4580/UBND-TNMT ngày 21/12/2018 của Ủy ban nhân dân quận B2 (nay là Ủy ban nhân dân phường B2) đây không phải là Quyết định hành chính, mà là văn bản nội bộ nên không thuộc đối tượng khởi kiện, do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết mà không phải đình chỉ là có căn cứ. Riêng rút yêu cầu buộc B2 (nay Ủy ban nhân dân phường B2) bồi thường 8.073.000.000 đồng, việc rút này là nguyện của đương sự và phù hợp với quy định của pháp luật, nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết vụ án hành chính đối với yêu cầu này

theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 143 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015 là đúng pháp luật.

Văn bản 4580/UBND-TNMT ngày 21/12/2018 của UBND quận B2 (nay là phường B), chứ không phải ngày 28/12/2018. Hội đồng xét xử điều chỉnh lại phần Quyết định tuyên ở cấp sơ thẩm cho chính xác.

[3] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử đúng quy định pháp luật. Kháng cáo bà B không có cơ sở. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà B, giữ nguyên bản án sơ thẩm như đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị.

[4] Về án phí hành chính phúc thẩm: Bà B phải chịu án phí hành chính phúc thẩm do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 241; Điều 348 và Điều 349 của Luật Tổ tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ khoản 1 và 2 Điều 3, điểm c khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32, điểm a khoản 2 và điểm a khoản 3 Điều 116, điểm b khoản 1 Điều 143, khoản 1 Điều 158, Điều 193, Điều 206, Điều 213, khoản 1 Điều 358 Luật Tổ tụng Hành chính năm 2015;

Căn cứ Điều 17, Điều 18, Điều 31, Điều 40 Luật Khiếu nại năm 2011; Căn cứ các Điều 21, 23 Luật Đất đai năm 2013.

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật tổ chức Tòa án nhân dân số 81/2025/QH15;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Luật tổ tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật hoà giải, đối thoại tại Tòa án số 85/2025/QH15;

Căn cứ Nghị quyết số 85/2025/UBTV QH15 phê chuẩn đề nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao về việc thành lập các Tòa Phúc thẩm, cục, vụ và tương đương, cơ quan báo chí của Tòa án nhân dân tối cao;

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

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Hải B. Giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số: 554/2024/HC-ST ngày 30/12/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, cụ thể như sau:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hải B về:

- Hủy Thông báo số 71/TB-UBND ngày 05/11/2019 của Ủy ban nhân dân Phường B2, quận B (nay là Ủy ban nhân dân Phường B2)

- Hủy Quyết định số 581/QĐ-UBND ngày 18/12/2020 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Phường B2, quận B (nay là Chủ tịch Ủy ban nhân dân Phường B2) về giải quyết khiếu nại lần đầu.

- Hủy Quyết định số 695/QĐ-UBND ngày 26/02/2021 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B2 (nay là Chủ tịch Ủy ban nhân dân Phường B2) về giải quyết khiếu nại lần hai.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện: Buộc Ủy ban nhân dân Phường B2 quận B (nay là Ủy ban nhân dân Phường B2) bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi nhà, đất của bà Nguyễn Thị Hải B với số tiền 8.073.000.000đ (tám tỷ, không trăm bảy mươi ba ba ngàn đồng).

3. Bà Nguyễn Thị Hải B rút yêu cầu hủy Văn bản 4580/UBND-TNMT ngày 21/12/2018 của UBND quận B2 (nay là Ủy ban nhân dân Phường B2) nên không xem xét giải quyết mà không phải đình chỉ, vì không phải là đối tượng khởi kiện.

4. Án phí hành chính sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Hải B phải chịu án phí hành chính sơ thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng. Số tiền tạm ứng án phí hành chính sơ thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0004163 ngày 06/11/2023 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh) được trừ vào tiền án phí mà bà Nguyễn Thị Hải B phải chịu.

5. Bà Nguyễn Thị Hải B phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 4.000.000đ (bốn triệu đồng) và số tiền trên phía người khởi kiện đã nộp tạm ứng, chi phí xong.

6. Về án phí hành chính phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Hải B phải chịu án phí hành chính phúc thẩm là 300.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0070001 ngày 26/02/2025 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Thi hành án dân sự Thành phố H).

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 Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- THADS TP. Hồ Chí Minh;
- Dương sự;
- Lưu HSVA (NTTP).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký tên và đóng dấu)**

Đinh Ngọc Thu Hương