

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

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

Bản án số: 147/2025/HC-PT
Ngày: 06 tháng 9 năm 2025
V/v: Khiếu kiện quyết định hành
chính trong lĩnh vực thu hồi giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất, giải
quyết khiếu nại.

**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 Hà Huy Cầu.

Các Thẩm phán:

Ông Lê Thành Long.

Bà Lê Thị Tuyết Trinh.

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

- Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Đ - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 06 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: 415/2025/TLPT-HC ngày 27 tháng 5 năm 2025 về việc “Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giải quyết khiếu nại”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số: 94/2025/HC-ST ngày 27 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1033/2025/QĐ-PT ngày 25 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1930;

Địa chỉ: D, khu phố F, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tiến H, sinh năm 1983 (có mặt);

Địa chỉ: A đường F, khu phố E, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Người bị kiện:

2.1. Ủy ban nhân dân Thành phố H (vắng mặt)

Địa chỉ: H L, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường T.

Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Đức H1 – Chủ tịch UBND phường T.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: ông Ngô Hùng H2 – Công chức phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường T (có mặt)

2.3. Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng: Ủy ban nhân dân phường T.

Địa chỉ: số C L, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người khởi kiện bà Nguyễn Thị S trình bày tại Đơn khởi kiện, Đơn khởi kiện bổ sung như sau:

Phần đất thuộc thửa số 279, 280, tờ bản đồ số 4 (theo tài liệu 02/CT-UB) tọa lạc tại phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc là do bà mua lại và sử dụng từ trước năm 1975. Ngày 09/12/1989, bà ký hợp đồng cho bà Nguyễn Thị V thuê 100m² đất để xây dựng cơ sở xay xát thức ăn gia súc. Ngày 07/7/1990, bà tiếp tục cho bà V thuê thêm 100m² để mở rộng cơ sở sản xuất. Tuy nhiên, sau đó bà V không trả tiền thuê đất và cũng không trả lại đất nên đến năm 1997, bà làm đơn tranh chấp để đòi lại diện tích đất cho thuê. Đây là đất bà sử dụng hợp pháp nhưng chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 10/7/1999, Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 48/QĐ-UB-QLĐT về việc giải quyết đơn tranh chấp đất giữa bà Nguyễn Thị S và bà Nguyễn Thị V. Theo đó, quyết định cho rằng, Ủy ban nhân dân phường T có nhu cầu lập phòng đọc sách phục vụ cho “khu phố văn hóa” thuộc khu phố C, phường T. Cạnh đó, bà V tự nguyện giao đất cả vật kiến trúc trên đất gồm: căn nhà và bể xây (dùng chứa hèm) cho nhà nước và đồng ý nhận số tiền Nhà nước đền bù vật kiến trúc và trợ cấp khó khăn với tổng số tiền là 17.299.200 đồng. Ngoài ra, quyết định cho rằng, nguồn gốc đất công do nhà nước trực tiếp quản lý, bà sử dụng không đúng mục đích và cho thuê trái phép, do đó đơn tranh chấp đòi lại đất không có cơ sở; xét cần thu hồi đất sử dụng cho công ích.

Không đồng ý với Quyết định số 48/QĐ-UB-QLĐT về việc giải quyết đơn tranh chấp đất của Ủy ban nhân dân Quận A, bà tiếp tục khiếu nại lên Ủy

ban nhân dân Thành phố H. Theo đó, ngày 06/3/2000, Ủy ban nhân dân Thành phố H ra Quyết định số 1465, giải quyết khiếu nại đối với Quyết định số 48 và bác nội dung khiếu nại của bà.

Sau khi Quyết định 1465 của Ủy ban nhân dân Thành phố H được ban hành, đội thi hành các quyết định hành chính tổ chức thi hành quyết định thì phát hiện phần diện tích thu hồi này thuộc hành lang lộ giới nên không thể lập phòng đọc sách được. Do đó, các bên (gồm cán bộ của đội thi hành quyết định hành chính, đại diện Ủy ban nhân dân phường T và bà) đã thỏa thuận với các nội dung, bàn giao đất lại cho bà tiếp tục quản lý, sử dụng. Đổi lại, bà thay bà V hoàn trả lại số tiền 17.300.000 đồng cho nhà nước.

Căn cứ vào quy định pháp luật về đất đai, đất của bà không có tranh chấp thì đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận. Do đó, năm 2003, Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sở hữu nhà cho bà.

Ngày 25/5/2023, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận A căn cứ vào quyết định 48/QĐ-UB-QLĐT ngày 10/7/1999 để ra Quyết định số 2714/QĐ-UBND thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà của bà là vi phạm quy định pháp luật về đất đai, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà. Vì vậy, bà khiếu nại Quyết định số 2714/QĐ-UBND của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận A.

Ngày 01/12/2023, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận A ban hành Quyết định số 8373/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại của bà Nguyễn Thị S. Theo đó, quyết định cho rằng, việc cấp giấy chứng nhận số 2134 có một phần diện tích đất 99,9 m² do nhà nước trực tiếp quản lý theo Quyết định số 48/QĐ-UB-QLĐT ngày 10/7/1999 của Ủy ban nhân dân Quận A và Quyết định số 1465/QĐ-UB-TD ngày 06/3/2000 của Ủy ban nhân dân Thành phố H. Vì vậy, quyết định giải quyết khiếu nại cho rằng Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận A ban hành Quyết định số 2714/QĐ-UBND ngày 25/5/2023 là phù hợp quy định của pháp luật. Từ đó, không công nhận nội dung khiếu nại của bà.

Nay bà khởi kiện vụ án hành chính để yêu cầu Tòa án:

Hủy Quyết định số 2714/QĐ-UBND ngày 25/5/2023 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; Hủy Quyết định số 8373/QĐ-UBND ngày 01 tháng 12 năm 2023 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; Hủy Quyết định số 48/QĐ-UB-QLĐT ngày 10/7/1999 của Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh và Hủy Quyết định số 1465/QĐ-UB-TD của Ủy ban nhân dân Thành phố H ngày 06/3/2000 về việc giải quyết đơn của bà Nguyễn Thị S khiếu nại Quyết định số 48/QĐ-UB-QLĐT ngày 10/7/1999.

Người bị kiện Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến trình bày tại Văn bản số 861/UBND-TNMT ngày 10/02/2025 và Văn bản số 2279/UBND-TNMT ngày 27/3/2025 như sau:

- Về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất:

Tại Công văn số 588/UBND ngày 14/3/2023 của Ủy ban nhân dân phường T:

Đất có nguồn gốc đất công do bà Nguyễn Thị S sử dụng từ trước năm 1975; đến ngày 09/12/1989, bà S lập hợp đồng (giấy tay) cho bà Nguyễn Thị V thuê phần đất diện tích 100m² để xây dựng cơ sở xay xát thức ăn gia súc. Ngày 07/7/1990, bà S tiếp tục lập hợp đồng (giấy tay) cho bà V thuê thêm 100m² để mở rộng cơ sở sản xuất với điều kiện bà V phải trả cho bà S số tiền 200.000 đồng cho mỗi năm (Hợp đồng cho thuê dài hạn 50 năm trở lên) nhưng cơ sở không hoạt động.

Năm 1989 - 1990, bà V xây nhà và một bể chứa hèm trong khuôn viên đất.

Năm 1997, bà Nguyễn Thị S tranh chấp đòi đất; do hòa giải không thành, các bên nộp đơn tranh chấp đến Ủy ban nhân dân Quận A.

Ngày 26/9/1998, Ủy ban nhân dân phường T có Công văn số 99/UB về việc có nhu cầu lập phòng đọc sách phục vụ cho “Khu phố văn hóa” thuộc Khu phố C, phường T, Quận A.

Theo các Biên bản làm việc ngày 18/11/1998, Biên bản thẩm định ngày 16/01/1999 và Biên bản ngày 17/3/1999: Bà Nguyễn Thị V tự nguyện giao đất cả vật kiến trúc trên đất gồm: Căn nhà và bể xây (dùng chứa hèm) cho Nhà nước và đồng ý nhận số tiền Nhà nước đền bù vật kiến trúc và trợ cấp khó khăn với tổng số tiền là 17.299.200 đồng.

Ngày 10/7/1999, Ủy ban nhân dân Quận A có Quyết định số 48/QĐ-UB-QLĐT về việc giải quyết đơn tranh chấp đất của bà Nguyễn Thị S tại phường T, Quận A. Theo đó, tại Điều 1 Quyết định:

“a) Bác nội dung đơn tranh chấp đất của bà Nguyễn Thị S.

b) Nhà nước không công nhận các giao dịch giữa bà Nguyễn Thị S và bà Nguyễn Thị V đối với nội dung cho thuê phần đất 145m² liên quan vụ việc.

c) Xác định phần đất hiện do bà Nguyễn Thị V đang quản lý sử dụng có diện tích 145m² (Hiện trạng có bể xây và nhà do bà V xây dựng) là đất thuộc dạng Nhà nước trực tiếp quản lý; buộc bà Nguyễn Thị V trao trả đất cho Ủy ban nhân dân phường T để tổ chức quản lý sử dụng theo quy định.

d) Công nhận sự tự nguyện của gia đình bà Nguyễn Thị V về việc giao toàn bộ tài sản, vật kiến trúc có trên 145m² đất tại điểm c cho Nhà nước; đồng thời Ngân sách Quận A chi trả cho bà Nguyễn Thị V số tiền 17.299.200 đồng về khoản tiền đền bù trợ cấp đối với tài sản, vật kiến trúc tại điểm d của Điều 1”.

Không đồng ý Quyết định nêu trên, bà S có đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân Thành phố H.

Ngày 06/3/2000, Ủy ban nhân dân Thành phố H có Quyết định số 1465/QĐ-UB-TD về việc giải quyết đơn của bà Nguyễn Thị S khiếu nại Quyết định số 48/QĐ-UB-QLĐT ngày 10/7/1999 của Ủy ban nhân dân Quận A. Theo đó, tại Điều 1 Quyết định:

“Công nhận Quyết định số 48/QĐ-UB-QLĐT ngày 10/7/1999 của Ủy ban nhân dân Quận A về bác đơn tranh chấp đất của bà Nguyễn Thị S.

Ủy ban nhân dân Quận A thu hồi đất để phục vụ công ích cho địa phương phải đền bù thiệt hại công khai phá đất của bà Nguyễn Thị S”.

- Về việc thực hiện Quyết định số 1465/QĐ-UB-TD ngày 06 tháng 3 năm 2000 của Ủy ban nhân dân Thành phố H về việc giải quyết đơn của bà Nguyễn Thị S, Quận A:

Ngày 24 tháng 3 năm 2000, Ủy ban nhân dân Quận A có Công văn số 151/CV-UB đề nghị hướng dẫn chỉ đạo đơn giá đền bù công khai phá đất để thực hiện theo Quyết định số 1465/QĐ-UB-TD ngày 06 tháng 3 năm 2000 của Ủy ban nhân dân Thành phố H.

Ngày 24 tháng 7 năm 2000, Ủy ban nhân dân Quận A có Công văn số 425/CV-UB tiếp tục đề nghị hướng dẫn chỉ đạo đơn giá đền bù công khai phá đất để thực hiện Quyết định số 1465/QĐ-UB-TD ngày 06 tháng 3 năm 2000 của Ủy ban nhân dân Thành phố H.

Ngày 04 tháng 5 năm 2001, Đội Thi hành quyết định hành chính về hợp triển khai Quyết định số 1465/QĐ-UB-TD ngày 06 tháng 3 năm 2000 của Ủy ban nhân dân Thành phố H.

Ngày 15 tháng 6 năm 2001, Đội Thi hành quyết định hành chính có Biên bản về giao nhận tiền thi hành Quyết định số 1465/QĐ-UB-TD ngày 06 tháng 3 năm 2000 của Ủy ban nhân dân Thành phố H.

Ngày 06 tháng 3 năm 2008, Ủy ban nhân dân Quận A có Công văn số 342/UBND-TC gửi Ủy ban nhân dân Thành phố H về hướng dẫn đơn giá đền bù công khai phá đất để thực hiện Quyết định số 1465/QĐ-UB-TD ngày 06 tháng 3 năm 2000 của Ủy ban nhân dân Thành phố H.

Ngày 21 tháng 8 năm 2008, Ủy ban nhân dân Quận A Công văn số 2529/UBND-TC gửi Ủy ban nhân dân Thành phố H về hướng dẫn đơn giá đền bù công khai phá đất để thực hiện Quyết định số 1465/QĐ-UB-TD ngày 06 tháng 3 năm 2000 của Ủy ban nhân dân Thành phố H.

Ngày 09 tháng 9 năm 2008, Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân Thành phố H có Công văn số 7352/VP-PCNC gửi Sở Tài chính, Sở T2 và Ủy ban nhân dân Quận A về kiến nghị của Ủy ban nhân dân Quận A liên quan đến việc thực hiện Quyết định số 1465/QĐ-UB-TD ngày 06 tháng 3 năm 2000 của Ủy ban nhân dân Thành phố H.

Ngày 11 tháng 11 năm 2008, Sở Tài chính có Công văn số 11123/STC-BVG về kiến nghị của Ủy ban nhân dân Quận A liên quan thực hiện Quyết định

số 1465/QĐ-UB-TD ngày 06 tháng 3 năm 2000 của Ủy ban nhân dân Thành phố H.

Ngày 28 tháng 7 năm 2011, Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố H có Công văn số 5171/VP-PCNC gửi Sở T3 và Ủy ban nhân dân Quận A về hỗ trợ công khai phá cho bà Nguyễn Thị S để thực hiện Quyết định số 1465/QĐ-UB-TD ngày 06 tháng 3 năm 2000 của Ủy ban nhân dân Thành phố H; theo đó, Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố H Nguyễn Hữu T có ý kiến chỉ đạo như sau:

“Đồng ý đề xuất của Sở T3 tại Công văn số 6830/STC-BVG ngày 29 tháng 6 năm 2011; giao Sở Tài chính có văn bản hướng dẫn Ủy ban nhân dân Quận A thực hiện giải quyết hỗ trợ khai phá đất cho bà Nguyễn Thị S theo đúng quy định pháp luật”.

Ngày 27 tháng 12 năm 2011, Ủy ban nhân dân Quận A có Công văn số 3827/UBND-TC về việc thực hiện Quyết định số 1465/QĐ-UB-TD với nội dung:

“Không giải quyết theo yêu cầu của bà Nguyễn Thị S về việc không nhận tiền hỗ trợ mà giữ lại đất để làm kios cho thuê”.

Ngày 16 tháng 01 năm 2012, Ủy ban nhân dân Quận A có Công văn số 143/UBND-TTrXD về việc nhận lại số tiền tự nguyện nộp tại Đội Thi hành quyết định hành chính, nay là Đội Quản lý trật tự đô thị Q. Theo đó, Ủy ban nhân dân Quận A đề nghị bà Nguyễn Thị S:

“- Trong thời hạn 07 ngày (kể từ ngày nhận được văn bản này) liên hệ Thanh tra xây dựng Quận A để nhận lại số tiền 17.300.000 đồng mà bà tự nguyện nộp tại Đội Thi hành quyết định hành chính.

- Ủy ban nhân dân Quận A sẽ hỗ trợ công khai phá đất cho bà Nguyễn Thị S theo quy định”.

Ngày 08 tháng 3 năm 2012, Ủy ban nhân dân Quận A (phòng T4) có Biên bản làm việc với bà Nguyễn Thị S. Theo đó, tại Biên bản làm việc bà Nguyễn Thị S không đồng ý nhận đền bù công khai phá đất theo Quyết định số 1465/QĐ-UB-TD với số tiền 269.700.000 đồng.

Ngày 11 tháng 8 năm 2023, Ủy ban nhân dân Quận A (Phòng T4) có Biên bản làm việc với bà Nguyễn Thị S để thông báo cho bà S về chủ trương của Ủy ban nhân dân Thành phố H tại Công văn số 5171/VP-PCNC ngày 28/7/2011 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố H và ý kiến hướng dẫn của Sở T3 tại Công văn số 6830/STC-BVG ngày 29 tháng 6 năm 2011 với số tiền hỗ trợ cho bà Nguyễn Thị S là 269.700.000 đồng và đề nghị bà S bàn giao phần đất trên cho Ủy ban nhân dân Quận A. Theo đó, tại Biên bản làm việc bà S không đồng ý nhận số tiền hỗ trợ nêu trên và không bàn giao phần đất trên cho Ủy ban nhân dân Quận A.

- Về rà soát hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2134 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 23/4/2003 đứng tên bà Nguyễn Thị S:

Theo hồ sơ lưu trữ do Chi nhánh Văn phòng Đ1 cung cấp: Ngày 18/11/2002, bà Nguyễn Thị S có nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với phần nhà đất có vị trí thuộc một phần thửa 279, 280 tờ bản đồ số 4 (theo tài liệu 02/CT-UB), phường T, Quận A; ranh giới nhà đất được thể hiện theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất số 05A-201 do Công ty Trách nhiệm hữu hạn M1 lập ngày 16/8/2002 và được Phòng Quản lý đô thị quận kiểm tra kỹ thuật ngày 06/9/2002 với tổng diện tích đất 391,8m²; diện tích xây dựng 368,7m² và diện tích sàn 465,9m² (Trong đó, diện tích đất phù hợp quy hoạch dân cư 235m²; diện tích xây dựng 218,7m² và diện tích sàn 315,9m²; diện tích đất không phù hợp quy hoạch 156,8m² và diện tích xây dựng 150m² và diện tích sàn 150m²).

- Về thành phần hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy tay), giữa bên bán là bà Phạm Thị T1 và bên mua là bà Nguyễn Thị S lập ngày 04/12/1961;

Bản đồ hiện trạng vị trí số 05A-201 do Công ty Trách nhiệm hữu hạn M1 lập ngày 16/8/2002 với diện tích 391,8m² và có thể hiện ý kiến về quy hoạch ngày 06/4/2003 của phòng Quản lý đô thị quận (Theo Quyết định số 13529/KTST.T.QH ngày 08/11/1999 của Kiến trúc sư Trưởng Thành phố Hồ Chí M thì vị trí nhà đất nằm trong khu dân cư và lộ giới 40m, 8m và vạt góc giao lộ theo quy hoạch);

Tờ đăng ký nhà đất do bà Nguyễn Thị S kê khai ngày 18/11/2002 có thể hiện vị trí đất thuộc thửa 279 tờ bản đồ số 4 (theo tài liệu 02/CT-UB), phường T, Quận A với diện tích đất 235m²; diện tích xây dựng: 218,7m²; diện tích sàn: 315,9m² và được Ủy ban nhân dân phường T xác nhận ngày 25/12/2002;

Giấy thỏa thuận về việc xác định ranh giới nhà đất lập ngày 22/01/2002.

Ngày 25/12/2002, Ủy ban nhân dân phường T có xác nhận về nguồn gốc quá trình sử dụng nhà đất trên đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của bà Nguyễn Thị S như sau:

“Đất do sang nhượng giấy tay của bà Phạm Thị Tăng . Nhà do bà Nguyễn Thị S tự xây dựng năm 1975; đến năm 1992 có sửa chữa lại”.

Ngày 23/4/2003, Ủy ban nhân dân Quận A cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2134 cho bà Nguyễn Thị S đối với nhà đất nêu trên có vị trí thuộc một phần thửa 279, 280 tờ bản đồ số 4 (theo Tài liệu 02/CT-UB), phường T, Quận A với diện tích đất ở: 391,8m², diện tích xây dựng: 386,7m² và diện tích sàn: 465,9m²; kết cấu nhà tường gạch, sàn gỗ, mái tôn.

Ngày 23/01/2013, Ủy ban nhân dân Quận A có Thông báo số 616/TB-UBND-TNMT về tạm ngưng giải quyết thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho

thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất và cấp phép xây dựng đối với phần đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2134 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 23/4/2003 đứng tên bà Nguyễn Thị S, với lý do: “Việc cấp Giấy chứng nhận có một phần đất do Nhà nước trực tiếp quản lý”.

Ngày 15/8/2014, Chánh Thanh tra Quận A có Thông báo số 25/TB-TTr về kết luận thẩm tra việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2134 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 23/4/2003 đứng tên bà Nguyễn Thị S, nhà đất tại phường T, Quận A trái quy định pháp luật, với lý do: Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2134 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 23/4/2003 đứng tên bà Nguyễn Thị S có một phần diện tích đất 99,9m² do Nhà nước trực tiếp quản lý theo Quyết định số 48/QĐ-UB-QLĐT ngày 10/7/1999 của Ủy ban nhân dân Quận A và Quyết định số 1465/QĐ-UB-TD ngày 06/3/2000 của Ủy ban nhân dân Thành phố H.

Ngày 25/5/2023, Ủy ban nhân dân Quận A có Thông báo số 3315/TB-UBND về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2134 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 23/4/2003 đứng tên bà Nguyễn Thị S, nhà đất tại phường T, Quận A.

Cùng ngày 25/5/2023, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận A ban hành Quyết định số 2714/QĐ-UBND về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2134 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 23 tháng 4 năm 2003 đứng tên bà Nguyễn Thị S, nhà đất tại phường T, Quận A.

Ngày 30/8/2023, bà Nguyễn Thị S có đơn khiếu nại Quyết định số 2714/QĐ-UBND ngày 25/5/2023 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận A về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2134 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 23/4/2003 đứng tên bà Nguyễn Thị S, nhà đất tại phường T, Quận A và cho rằng Quyết định số 2714/QĐ-UBND ban hành trái quy định pháp luật gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà; yêu cầu hủy Quyết định số 2714/QĐ-UBND ngày 25/5/2023 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận A về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2134 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 23/4/2003 đứng tên bà Nguyễn Thị S, nhà đất tại phường T, Quận A.

Ngày 01/12/2023, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận A ban hành Quyết định số 8373/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại của bà Nguyễn Thị S, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (lần đầu), có nội dung:

“Điều 1. Không công nhận nội dung khiếu nại của bà Nguyễn Thị S khiếu nại Quyết định số 2714/QĐ-UBND ngày 25/5/2023 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận A về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2134 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 23/4/2003 đứng tên bà Nguyễn Thị S, nhà đất tại phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Giữ nguyên nội dung Quyết định số 2714/QĐ-UBND ngày 25/5/2023 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận A”.

Theo Điều 6 Quyết định số 04/2003/QĐ-UB ngày 06/01/2003 của Ủy ban nhân dân Thành phố H quy định về trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại Thành phố Hồ Chí Minh quy định không cấp Giấy chứng nhận đối với các trường hợp sau:

“Nhà, đất thuộc diện Nhà nước quản lý theo các chính sách về nhà, đất.

Nhà xây dựng lán, chiếm đất do Ủy ban nhân dân các cấp, các cơ quan Nhà nước, các đơn vị quân đội trực tiếp quản lý”.

Theo điểm d khoản 2 và khoản 3 Điều 106 Luật Đất đai 2013 quy định:

“2. Nhà nước thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trong các trường hợp sau đây:

d) Giấy chứng nhận đã cấp không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích đất, không đủ điều kiện được cấp, không đúng mục đích sử dụng đất hoặc thời hạn sử dụng đất hoặc nguồn gốc sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai, trừ trường hợp người được cấp Giấy chứng nhận đó đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai.

3. Việc thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều này do cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quy định tại Điều 105 của Luật này quyết định sau khi đã có kết luận của cơ quan thanh tra cùng cấp, văn bản có hiệu lực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai”.

Theo khoản 56 Điều 1 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung điểm b khoản 4 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định:

“Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất phát hiện Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật về đất đai thì kiểm tra lại, thông báo cho người sử dụng đất biết rõ lý do và quyết định thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định”.

Theo khoản 26 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung khoản 4 Điều 87 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014, quy định:

“Trường hợp cơ quan thanh tra có văn bản kết luận Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật đất đai thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền có trách nhiệm xem xét, nếu kết luận đó là đúng thì quyết định thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp; trường hợp xem xét, xác định Giấy chứng nhận đã cấp là đúng quy định của pháp luật thì phải thông báo lại cho cơ quan thanh tra;

Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quy định tại Điều 105 của Luật Đất đai 2013 và Điều 37 của Nghị định này phát hiện Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật về đất đai thì kiểm tra lại, thông báo cho người sử dụng đất biết rõ lý do và quyết định thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định”.

Đổi chiều điểm d khoản 2 và điểm đ khoản 3 Điều 152 Luật Đất đai 2024 quy định về đính chính, thu hồi, hủy giấy chứng nhận đã cấp:

“2. Nhà nước thu hồi giấy chứng nhận đã cấp trong các trường hợp sau đây:

Giấy chứng nhận đã cấp không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích đất, không đủ điều kiện được cấp, không đúng mục đích sử dụng đất hoặc thời hạn sử dụng đất hoặc nguồn gốc sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai tại thời điểm cấp giấy chứng nhận;

3. Việc thu hồi giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều này mà không thuộc khoản 4 Điều này được thực hiện theo quy định sau đây:

đ) Cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận đã cấp quy định tại các điểm a, b, c và d khoản này là cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất quy định tại Điều 136 của Luật Đất đai 2024”.

Căn cứ Thông báo số 25/TB-TTr ngày 15/8/2014 của Chánh Thanh tra Quận A về kết luận thẩm tra việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2134 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 23/4/2003 đứng tên bà Nguyễn Thị S, nhà đất tại phường T, Quận A.

- Về việc bồi thường, hỗ trợ đối với phần đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị S do bị ảnh hưởng bởi dự án nâng cấp, mở rộng Tỉnh lộ 16, nay là đường L, phường T, Quận A.

Ngày 14/7/2004, Hội đồng đền bù dự án Tỉnh lộ 16, Quận A có Phiếu điều tra hiện trạng công trình nâng cấp mở rộng Tỉnh lộ 16 và Phiếu chi trả tiền bồi thường đối với trường hợp hộ dân bà Nguyễn Thị S liên quan phần diện tích 70m² là chưa phù hợp theo Quyết định số 48/QĐ-UB-QLĐT ngày 10 tháng 7 năm 1999 của Ủy ban nhân dân Quận A và Quyết định số 1465/QĐ-UB-TD ngày 06 tháng 3 năm 2000 của Ủy ban nhân dân Thành phố H về việc giải quyết đơn của bà Nguyễn Thị S, Quận A.

- Về bảo đảm của Nhà nước đối với người sử dụng đất:

Căn cứ khoản 2 Điều 2 Luật Đất đai 1993 được sửa đổi, bổ sung năm 1998 quy định Nhà nước không thừa nhận việc đòi lại đất đã giao cho người khác sử dụng trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của N dân chủ cộng hoà, Chính phủ cách mạng lâm thời Cộng hoà miền N Việt Nam và Nhà nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

Và căn cứ khoản 2 Điều 17 Luật Đất đai 2024 quy định Nhà nước không thừa nhận việc đòi lại đất đã được giao theo quy định của Nhà nước cho người khác sử dụng trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước Việt Nam dân chủ cộng hòa, Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hòa miền N Việt Nam và Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận A và Ủy ban nhân dân Quận A nhận thấy Quyết định số 2714/QĐ-UBND ngày 25/5/2023 về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2134 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 23/4/2003 đứng tên bà Nguyễn Thị S, nhà đất tại phường T, Quận A và Quyết định số 8373/QĐ-UBND ngày 01/12/2023 về việc giải quyết khiếu nại của bà Nguyễn Thị S, phường T, Quận A (lần đầu) là đúng quy định của pháp luật. Do đó, đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử vụ án theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị S.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 94/2025/HC-ST ngày 27/3/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị S về việc:

- Hủy Quyết định số 2714/QĐ-UBND ngày 25/5/2023 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh;

- Hủy Quyết định số 8373/QĐ-UBND ngày 01 tháng 12 năm 2023 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh;

- Hủy Quyết định số 48/QĐ-UB-QLĐT ngày 10/7/1999 của Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh;

- Hủy Quyết định số 1465/QĐ-UB-TD của Ủy ban nhân dân Thành phố H ngày 06/3/2000 về việc giải quyết đơn của bà Nguyễn Thị S khiếu nại Quyết định số 48/QĐ-UB-QLĐT ngày 10/7/1999.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10/4/2025 người khởi kiện là bà Nguyễn Thị S (thông qua người đại diện theo ủy quyền) kháng cáo bản án sơ thẩm;

Tại phiên tòa phúc thẩm, người khởi kiện là bà Nguyễn Thị S (có ông Nguyễn Tiến H là đại diện theo ủy quyền) vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện. Người bị kiện xin vắng mặt.

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: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đầy đủ thủ tục theo quy định của Luật tố tụng hành chính. Về nội dung: Bản án sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ. Người khởi kiện có kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của người khởi kiện bà Nguyễn Thị Sạch làm trong hạn luật định nên hợp lệ.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, người bị kiện vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 225 Luật Tố tụng hành chính, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

[3] Ngày 10/7/1999, Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 48/QĐ-UB-QLĐT về việc giải quyết đơn tranh chấp đất của bà Nguyễn Thị S tại phường T, Quận A; theo đó bác đơn tranh chấp đất của bà Nguyễn Thị S; không công nhận các giao dịch giữa bà Nguyễn Thị S và bà Nguyễn Thị V đối với nội dung cho thuê phần đất 145m² liên quan vụ việc. Xác định phần đất hiện do bà Nguyễn Thị V đang quản lý sử dụng có diện tích 145m² là đất thuộc dạng Nhà nước trực tiếp quản lý. Bà S có đơn khiếu nại Quyết định số 48/QĐ-UB-QLĐT nêu trên.

Ngày 06/3/2000, Ủy ban nhân dân Thành phố H có Quyết định số 1465/QĐ-UB-TD về việc giải quyết đơn của bà Nguyễn Thị S. Văn bản này đã bác khiếu nại của bà S về Quyết định số 48/QĐ-UB-QLĐT ngày 10/7/1999 của Ủy ban nhân dân Quận A thu hồi đất để phục vụ công ích; địa phương phải đền bù thiệt hại công khai phá đất của bà Nguyễn Thị S.

Ngày 23/4/2003, Ủy ban nhân dân Quận A cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2134 cho bà Nguyễn Thị S đối với nhà đất ở số B tại phường T, Quận A.

Ngày 25/5/2023, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận A ban hành Quyết định số 2714/QĐ-UBND về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Nguyễn Thị S.

Ngày 30/8/2023, bà Nguyễn Thị S có đơn khiếu nại yêu cầu hủy Quyết định số 2714/QĐ-UBND ngày 25/5/2023 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận A về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số B; cho rằng Quyết định số 2714/QĐ-UBND ban hành trái quy định pháp luật gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà;

Ngày 01/12/2023, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận A ban hành Quyết định số 8373/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại của bà Nguyễn Thị S, có nội dung bác khiếu nại, giữ nguyên Quyết định số 2714/QĐ-UBND ngày 25/5/2023 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận A.

Không đồng ý với các Quyết định nêu trên của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, bà Nguyễn Thị S khởi kiện đề nghị hủy toàn bộ các Quyết định nêu trên.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị S:

[4.1] Đối với Quyết định số 48/QĐ-UB-QLĐT ngày 10/7/1999 của Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh:

Vào ngày 09/12/1989 bà Nguyễn Thị S ký hợp đồng thuê đất với bà Nguyễn Thị V, mục đích xây dựng cơ sở thức ăn gia súc, đã vi phạm vào điều cấm của pháp luật, sử dụng không đúng mục đích của đất được giao theo quy định tại khoản 2 Điều 3, Điều 6 Luật Đất đai năm 1993. Ngày 10/7/1999, Ủy ban nhân dân Quận A ban hành Quyết định số 48/QĐ-UB-QLĐT xác định phần diện tích đất 145m² bà V đang quản lý, sử dụng là đất thuộc dạng Nhà nước trực tiếp quản lý do sử dụng không đúng mục đích. Theo quy định khoản 5 Điều 26 Luật Đất đai năm 1993 Nhà nước sẽ thu hồi toàn bộ hoặc một phần đất đã giao sử dụng trong những trường hợp sau đây:

... “5 - *Đất sử dụng không đúng mục đích được giao;*” theo quy định này Ủy ban nhân dân Quận A đã thu hồi diện tích 145m² bà S sử dụng sai mục đích, do đó phần diện tích trên thuộc diện nhà nước quản lý sau khi Quyết định số 48/QĐ-UB-QLĐT ban hành có hiệu lực thi hành.

Vậy, diện tích 145m² của bà S bị thu hồi do sử dụng không đúng mục đích và phần đất này được hỗ trợ công khai phá là phù hợp với quy định Điều 27 Luật Đất đai năm 1993. Do vậy, bà S có yêu cầu hủy Quyết định số 48/QĐ-UB-QLĐT ngày 10/7/1999 là không có cơ sở.

[4.2] Đối với Quyết định số 1465/QĐ-UB-QLĐT ngày 06/3/2000 của Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh:

Ngày 06/3/2000, Ủy ban nhân dân Thành phố H ban hành Quyết định 1465/QĐ-UB-TD về việc giải quyết đơn của bà Nguyễn Thị S khiếu nại đối với Quyết định số 48/QĐ-UB-QLĐT ngày 10/7/1999 của Ủy ban nhân dân Quận A. Bà Nguyễn Thị S không có khiếu kiện, khiếu nại gì đối với Quyết định 1465/QĐ-UB-TD có nội dung Công nhận Quyết định số 48/QĐ-UB-QLĐT ngày 10/7/1999 của Ủy ban nhân dân Quận A về bác đơn tranh chấp đất của bà Nguyễn Thị S. Căn cứ để Ủy ban nhân dân Quận A ra Quyết định trên là do bà S đã sử dụng đất không đúng mục đích. Theo Giấy chứng nhận tạm thời thì bà S được cấp phần đất trên là đất nông - lâm nghiệp, nhưng bà S có hành vi cho bà V thuê để mở cơ sở xay xát thức ăn gia súc là vi phạm điều nghiêm cấm khi sử dụng đất. Do đó, Ủy ban nhân dân Quận A ban hành Quyết định số 48/QĐ-UB-QLĐT ngày 10/7/1999 về việc giải quyết đơn tranh chấp đất của bà Nguyễn Thị S tại phường T, Quận A là có căn cứ và có bồi thường theo quy định.

Cho nên, Quyết định số 1465/QĐ-UB-TD ngày 06/3/2000 của Ủy ban nhân dân Thành phố H về việc giải quyết đơn của bà Nguyễn Thị S khiếu nại Quyết định số 48/QĐ-UB-QLĐT ngày 10/7/1999 của Ủy ban nhân dân Quận A có nội dung: Công nhận Quyết định số 48/QĐ-UB-QLĐT ngày 10/7/1999 của Ủy ban nhân dân Quận A về bác đơn tranh chấp đất của bà Nguyễn Thị S. Ủy ban nhân dân Quận A thu hồi đất để phục vụ công ích cho địa phương phải đền bù thiệt hại công khai phá đất của bà Nguyễn Thị S, là có căn cứ.

[4.3] Đối với Quyết định số 2714/QĐ-UB-QLĐT ngày 25/5/2023 của Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh:

Ngày 18/11/2002, bà S nộp đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 279, thửa 280 của bà tại 3 đường L, Khu phố B, phường T, Quận A. Ngày 23/4/2003, Ủy ban nhân dân Quận A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà S trong đó có bao gồm phần diện tích 99,9m² (sau khi 145m² bị cắt do đường L mở rộng). Như vậy, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2134 Ủy ban nhân dân Quận A cấp cho bà S có cả phần đất thuộc quản lý của nhà nước theo Quyết định số 48/QĐ-UB-QLĐT ngày 10/7/1999 là trái với quy định pháp luật quy định Điều 36 Luật Đất đai 1993.

Theo quy định khoản 3 Điều 6 Quyết định 04/2003/QĐ-UB ngày 06/01/2003 thì phần diện tích đất trên không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do đất do Nhà nước quản lý.

Tại Thông báo số 25/TB-TT ngày 15/8/2014, Chánh Thanh tra Quận A Kết luận kết quả thẩm tra việc cấp Giấy chứng nhận số 2134 ngày 23/4/2003 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp cho bà Nguyễn Thị S thì có phần diện tích 99,9m²/145m² để phục vụ công ích cho địa phương. Theo quy định tại điểm d khoản 2, 3 Điều 106 Luật Đất đai 2013 về các trường hợp thu hồi Giấy chứng nhận cấp trái quy định pháp luật; Theo quy định khoản 56 Điều 1 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 và theo quy định tại khoản 26 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung khoản 4 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 và khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai 2013 thì trường hợp này của bà S thuộc diện phải bị thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp.

Do Ủy ban nhân dân Quận A đã cấp 99,9m²/145m² đất thuộc diện nhà nước quản lý theo Quyết định số 48/QĐ-UB cho bà S thì phải thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp. Vì vậy, ngày 25/5/2023 Ủy ban nhân dân Quận A đã ban hành Quyết định số 2714/QĐ-UBND về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đối với bà S là phù hợp với quy định pháp luật.

[4.4] Đối với Quyết định số 8373/QĐ-UB-QLĐT ngày 01/12/2023 của Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh:

Bà S có khiếu nại đối với Quyết định số 2714/QĐ-UBND ngày 25/5/2023 của Ủy ban nhân dân Quận A, ngày 01/12/2023 Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận A ban hành Quyết định số 8373/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại của bà Nguyễn Thị S.

Xét thấy, phần diện tích đất bà S cho bà V thuê để làm cơ sở xây xát là trái mục đích sử dụng đất và vi phạm quy định nghiêm cấm việc sử dụng đất không đúng mục đích được giao, trái với quy định pháp luật nên khi giải quyết tranh chấp giữa bà S và bà V, Ủy ban nhân dân phường T, Quận A đã dùng làm phòng đọc sách của khu phố 3 của phường có chi trả tiền cho bà V và bà S, nên phần diện tích đất 145m² thuộc đất do nhà nước quản lý.

Khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà S Ủy ban nhân dân Quận A đã không trừ phần diện tích 99,9/145m² (do trừ phần diện tích đường L) mà cấp cả phần đất thuộc nhà nước quản lý này là không đúng quy định pháp luật, cần phải thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp số 2134 cho bà S là đúng pháp luật.

Do đó, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận A ban hành Quyết định số 8373/QĐ-UB-QLĐT ngày 01/12/2023 về việc giải quyết khiếu nại của bà Nguyễn Thị S1 có nội dung giữ nguyên Văn bản số 1968/UBND-TNMT ngày 09/6/2020 của Ủy ban nhân dân Quận A là đúng quy định pháp luật.

[5] Căn cứ vào những lập luận trên đây, Tòa án cấp sơ thẩm không đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà S1, là có cơ sở. Người khởi kiện có kháng cáo nhưng không có tài liệu chứng cứ chứng minh. Do vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của đương sự và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[6] Các phần quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[7] Án phí hành chính phúc thẩm: bà Nguyễn Thị S là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

I. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người khởi kiện bà Nguyễn Thị S;

Giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 94/2025/HC-ST ngày 27/3/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ khoản 1 Điều 30, Điều 32, Điều 116, Điều 157, Điều 158, điểm a khoản 2 Điều 193, Điều 206 Luật Tổ tụng hành chính 2015;

Căn cứ Luật Đất đai năm 1993, năm 2013;

Luật Khiếu nại năm 2011;

Căn cứ Nghị quyết 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;

II. Tuyên xử:

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị S về việc:

- Hủy Quyết định số 2714/QĐ-UBND ngày 25/5/2023 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh;

- Hủy Quyết định số 8373/QĐ-UBND ngày 01 tháng 12 năm 2023 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh;

- Hủy Quyết định số 48/QĐ-UB-QLĐT ngày 10/7/1999 của Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh;

- Hủy Quyết định số 1465/QĐ-UB-TD của Ủy ban nhân dân Thành phố H ngày 06/3/2000 về việc giải quyết đơn của bà Nguyễn Thị S khiếu nại Quyết định số 48/QĐ-UB-QLĐT ngày 10/7/1999.

2. Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

3. Án phí hành chính phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị S được miễn án phí.

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

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Thị Tuyết Trinh - Lê Thành Long

Hà Huy Cầu