TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO **TÒA PHÚC THẨM** **TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 274/2025/HC-PT
Ngày 17 tháng 9 năm 2025
V/v: *"Khiếu kiện quyết định hành chính về quản lý đất đai trong trường hợp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".*

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Tuyết Trinh

Các Thẩm phán: Ông Phan Đức Phương

Ông Nguyễn Văn Tửu

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trọng Tâm - Thư ký Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Trần Ngọc Đoàn - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 622/2025/TLPT-HC ngày 27/6/2025về việc "Khiếu kiện quyết định hành chính về quản lý đất đai trong trường hợp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 42/2025/HC-ST ngày 18/4/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 976/2025/QĐPT-HC ngày 25 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

***- Người khởi kiện*:** Ông Đinh Văn T, sinh năm 1957 và bà Đỗ Thị C, sinh năm 1956; địa chỉ: Số A C, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là số A C, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trương Ngô Hồng T1, sinh năm 1986; địa chỉ: Số B H, Phường C, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là số B H, phường V, Thành phố Hồ Chí Minh), theo giấy ủy quyền lập ngày 06-11-2023 (có mặt).

***- Người bị kiện*:** Ủy ban nhân dân thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường P, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện: Ông Võ Thanh Đ1 – Chuyên viên Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường P (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân tỉnh B (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Ủy ban nhân dân Thành phố H) (vắng mặt).

2. Sở Xây dựng tỉnh B (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Sở Xây dựng Thành phố H) (có đơn xin vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của Sở Xây dựng Thành phố H: Ông Lê Đức A – Phó trưởng Phòng Quản lý nhà và thị trường bất động sản (có mặt).

3. Ủy ban nhân dân Phường A, thành phố V (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) (có đơn xin vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường P, Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Võ Thanh Đ1 – Chuyên viên Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường P (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Người khởi kiện là ông Đinh Văn T và bà Đỗ Thị C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ngày 22/8/2022, ông Đinh Văn T và bà Đỗ Thị C làm đơn đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ), quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất diện tích 1.839,9m^2 thuộc một phần thửa đất số 52, 53 (cũ 50), tờ bản đồ số 63 (cũ 30) tại địa chỉ số A P, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Ngày 04/10/2022, Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố V ban hành Văn bản số 8824/UBND-TNMT về việc trả lời hồ sơ do không đủ điều kiện cấp GCNQSDĐ của ông Đinh Văn T, bà Đỗ Thị C tại Phường A, thành phố V *(viết tắt là Văn bản số 8824/UBND-TNMT)*. Theo đó, UBND thành phố V hướng dẫn người sử dụng đất liên hệ Sở Xây dựng, Trung tâm Q ở tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu để được xem xét giải quyết việc "*Bán phần diện tích nhà sử dụng chung và chuyển quyền sử dụng đất đối với diện tích đất liền kề nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước*" theo quy định pháp luật.

Ông T, bà C không đồng ý với Công văn số 8824/UBND-TNMT đã làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Hủy Văn bản số 8824/UBND-TNMT ngày 04/10/2022 của UBND thành phố V về việc trả lời hồ sơ do không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đinh Văn T, bà Đỗ Thị C tại Phường A, thành phố V;

2. Buộc UBND thành phố V cấp GCNQSDĐ cho ông Đinh Văn T và bà Đỗ Thị C đối với diện tích đất 1.839,9 m^2 thuộc một phần thửa đất 52, 53 (cũ 50), tờ bản đồ số 63 (cũ thuộc tờ 30) tại Phường A, thành phố V.

**** Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng tại Tòa án, người khởi kiện và người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện cùng trình bày:***

Nguồn gốc diện tích đất yêu cầu cấp giấy 1.839,9m^2 do vợ chồng ông Đinh Văn T, bà Đỗ Thị C khai hoang từ năm 1976. Quá trình sử dụng có làm nhà ở năm 1979, có đăng ký sổ mục kê năm 1993 đối với diện tích là 3.390m^2 thuộc thửa 50, tờ bản đồ 30, loại đất TC+B.đàn. Năm 2002, ông T, bà C tặng cho con trai là ông Đinh Miên V diện tích 1.209,6m^2 đất. Diện tích yêu cầu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là diện tích đất còn lại sau khi tặng cho ông V, không thuộc diện tích Nhà nước bán hoá giá. Ông T, bà C sử dụng đất ổn định, liên tục không có tranh chấp hay bị xử phạt vi phạm hành chính về đất đai.

Diện tích nhà hóa giá phía trước gia đình ông T đã nộp tiền và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay các thửa đất liền kề đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ gia đình khác sử dụng.

Văn bản số 8824/UBND-TNMT ngày 04/10/2022 của UBND thành phố V trả hồ sơ không căn cứ vào nguồn đất theo các giấy tờ kèm theo, ý kiến trả lời của các cơ quan chức năng là chưa rõ ràng, không đồng bộ, không phù hợp với nguồn gốc và hồ sơ thửa đất của ông T, bà C từ trước đến nay, gây ảnh hưởng trực tiếp đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông T, bà C.

**** Ý kiến của người bị kiện UBND thành phố V:***

Giữ nguyên quan điểm tại Văn bản số 3098/UBND-TMNT ngày 15/4/2025 của UBND thành phố V.

Căn cứ quy định tại Điều 71, Điều 71a Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 18, 19, 20, 21 Điều 1 Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ), thì trường hợp ông Đinh Văn T là người sử dụng đất phải liên hệ đến Sở Xây dựng, Trung tâm Q ở tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu để được xem xét giải quyết việc "*Bán phần diện tích nhà sử dụng chung và chuyển quyền sử dụng đất đối với diện tích đất liền kề với nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước*" theo quy định của pháp luật. Sau đó, UBND thành phố V sẽ giải quyết việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với thửa đất trên theo quy định của pháp luật.

Việc UBND thành phố V có Văn bản số 8824/UBND-TNMT ngày 24/10/2022 về việc trả hồ sơ không đủ điều kiện cấp GCNQSDĐ của ông (bà) Đinh Văn T – Đỗ Thị C tại Phường A, thành phố V là đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của ông (bà) Đinh Văn T – Đỗ Thị C.

**** Ý kiến người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:***

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND tỉnh B không có văn bản ý kiến đối với yêu cầu của người khởi kiện.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Xây dựng tỉnh B:

Sở Xây dựng tỉnh B giữ nguyên quan điểm tại Văn bản số 2391/SXD-QLN ngày 15-4-2024.

Về nguồn gốc và quá trình sử dụng:

+ Về nguồn gốc:

Ngày 02/7/1975, Ủy ban Quân quản thành phố V lập Phiếu kiểm kê tài sản đối với căn nhà trên đường Đ, khóm H, phường P (nhà thuộc diện vắng chủ).

Ngày 26/01/2011, Chủ tịch UBND tỉnh ban hành Quyết định số 253/QĐ-UBND về việc xác lập quyền sở hữu toàn dân 17 căn nhà ở do Nhà nước quản lý trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; Trong đó, tại STT số 17 có căn nhà, đất số A đường C (số cũ B H), Phường A, thành phố V. Nhà cấp 4; Diện tích xây dựng: 36,50m^2; Diện tích sử dụng: 33,90m^2; Diện tích khuôn viên đất: 3.827,40m^2.

+ Quá trình sử dụng và giải quyết bán nhà:

Ông Đinh Văn T có ký Hợp đồng thuê căn nhà tại số A đường C (số cũ B H), Phường A, thành phố V với đơn vị quản lý vận hành nhà ở; theo đó, UBND tỉnh đã ban hành Quyết định số 931/QĐ-UBND ngày 28/4/2011 phê duyệt giá bán nhà ở thuộc SHNN đối với căn nhà nêu trên cho hộ ông T; Trong đó, Diện tích xây dựng: 36,50m^2; Diện tích sử dụng: 33,90m^2; Diện tích đất ở: 230,0m^2

Thực hiện chỉ đạo của UBND tỉnh, Sở Xây dựng đã có văn bản số 984/SXD-QLN ngày 17/6/2013 gửi UBND thành phố V, chuyển giao quản lý các trường hợp nhà hóa giá có phần diện tích nằm trong quy hoạch mở đường hoặc có phần diện tích đất dư còn lại không hóa giá; trong đó, tại số TT số 71 danh sách đính kèm văn bản có tên ông Đinh Văn T, có phần diện tích đất còn lại không hóa giá là 3.597,4m^2.

+ Quan điểm của Sở Xây dựng tỉnh B:

Về cơ sở pháp lý trước Luật Nhà ở năm 2023 có hiệu lực thi hành: Từ nguồn gốc, quá trình xác lập sở hữu toàn dân và phê duyệt giá bán nhà ở của UBND tỉnh nêu trên; nhận thấy, phần diện tích đất 1.839,9m^2 mà ông Đinh Văn T và bà Đỗ Thị C đề nghị cấp GCNQSDĐ nêu trên nằm trong diện tích đất 3.597,4m^2 mà Sở Xây dựng bàn giao về UBND thành phố V tại Văn bản số 984/SXD-QLN ngày 17/6/2013 và nằm trong tổng khuôn viên đất 3.827,40m^2 tại nhà, đất số A đường C (số cũ B H), Phường A, thành phố V đã được xác lập quyền sở hữu toàn dân và do Nhà nước quản lý tại Quyết định số 253/QĐ-UBND ngày 26/01/2011 của Chủ tịch UBND tỉnh.

Như vậy, phần diện tích đất 1.839,9m^2 nêu trên được xác định là phần diện tích đất liền kề với nhà ở cũ thuộc SHNN nước theo Quyết định số 931/QĐ-UBND ngày 28/4/2011; Theo đó, UBND thành phố V căn cứ Điều 71 Nghị định số 99/NĐ-CP ngày 20-10-2015 của Chính phủ để hướng dẫn ông Đinh Văn T liên hệ Sở Xây dựng để được hướng dẫn về thủ tục "*Bán phần diện tích nhà ở sử dụng chung và chuyển quyền sử dụng đất liền kề với nhà ở cũ thuộc SHNN*" theo quy định của pháp luật là có cơ sở.

Khi Luật Nhà ở năm 2023 có hiệu lực thi hành thì phần diện tích đất 1.839,9m^2 được xử lý như sau: Theo khoản 2 Điều 76 Nghị định số 95/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở, quy định:

"Điều 76. Giải quyết phần diện tích nhà, đất sử dụng chung của nhà ở cũ thuộc tài sản công

2. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân xây dựng nhà ở trên đất trống trong khuôn viên nhà ở cũ thuộc tài sản công hoặc trường hợp sử dụng đất liền kề với nhà ở cũ thuộc tài sản công thì thực hiện giải quyết quyền sử dụng đất này theo quy định của pháp luật về đất đai."

Như vậy, đối chiếu với quy định tại khoản 2 Điều 76 nêu trên thì hiện nay phần diện tích đất 1.839,9m^2 tiếp tục xem xét, giải quyết theo pháp luật về đất đai.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan U, thành phố V không có văn bản ý kiến đối với yêu cầu của người khởi kiện.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 42/2025/HC-ST ngày 18/4/2025 của Toà án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Thành phố Hồ Chí Minh), đã quyết định:

Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 193 Luật tố tụng hành chính; Khoản 2 Điều 105 Luật đất đai năm 2013; Điều 71, Điều 71a Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 18, 19, 20, 21 Điều 1 Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ); Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Bác yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Văn T, bà Đỗ Thị C về việc:

- Hủy Văn bản số 8824/UBND-TNMT ngày 04/10/2022 của UBND thành phố V về việc trả lời hồ sơ do không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đinh Văn T, bà Đỗ Thị C tại Phường A, thành phố V;

- Buộc UBND thành phố V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đinh Văn T và bà Đỗ Thị C đối với diện tích đất 1.839,9 m^2 thuộc một phần thửa đất 52, 53 (cũ 50), tờ bản đồ số 63 (cũ thuộc tờ 30) tại Phường A, thành phố V.

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

Ngày 27/4/2025, người khởi kiện là ông Đinh Văn T và bà Đỗ Thị C có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Văn T và bà Đỗ Thị C.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Trương Ngô Hồng T1 trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đinh Văn T và bà Đỗ Thị C, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Văn T và bà Đỗ Thị C.

Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án, từ khi thụ lý đến thời điểm hiện nay thấy rằng Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Luật Tố tụng hành chính, không có vi phạm.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử bác yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Văn T và bà Đỗ Thị C là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của ông Đinh Văn T và bà Đỗ Thị C, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét khách quan, toàn diện và đầy đủ chứng cứ, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

Về tố tụng:

[1] Đơn kháng cáo của ông Đinh Văn T và bà Đỗ Thị C làm trong hạn luật định và hợp lệ nên được xem xét tại cấp phúc thẩm theo quy định tại Điều 206 Luật Tố tụng hành chính năm 2015.

[2] Người bị kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 225 Luật Tố tụng hành chính.

[3] Tòa án cấp sơ thẩm xác định đối tượng khởi kiện, thẩm quyền giải quyết và thời hiệu khởi kiện là đúng theo quy định tại Điều 30, Điều 32, khoản 2 Điều 116 Luật Tố tụng hành chính năm 2015.

Về nội dung:

[4] Xét tính hợp pháp của Văn bản số 8824/UBND-TNMT:

[4.1] Về trình tự, thủ tục và thẩm quyền ban hành:

UBND thành phố V ban hành Văn bản số 8824/UBND-TNMT là đúng trình tự, thủ tục, thẩm quyền theo quy định của Luật Đất đai năm 2013.

[4.2]. Về nội dung Văn bản số 8824/UBND-TNMT:

Xét về nguồn gốc đất và quá trình sử dụng:

Quá trình giải quyết vụ án ông T, bà C cho rằng diện tích đất 1.839,9m^2 thuộc một phần thửa đất 52, 53 (cũ 50), tờ bản đồ số 63 (cũ thuộc tờ 30) tại Phường A, thành phố V có nguồn gốc do gia đình ông T, bà C khai hoang từ năm 1976. Đến năm 1979, ông T, bà C làm nhà ở cho đến nay. Tuy nhiên, ông T, bà C không cung cấp được tài liệu chứng cứ xác nhận về việc khai hoang cũng như quá trình sử dụng đất.

Căn cứ theo tài liệu Sở Xây dựng tỉnh B và UBND thành phố V cung cấp, thể hiện: Diện tích đất 1.839,9m^2 thuộc một phần thửa đất 52, 53 (cũ 50), tờ bản đồ số 63 (cũ thuộc tờ 30) mà ông T, bà C đề nghị cấp GCNQSDĐ nằm trong diện

tích đất 3.597,4m^2 được Sở Xây dựng tỉnh bàn giao về UBND thành phố V tại Văn bản số 984/SXD-QLN ngày 17/6/2013 và nằm trong tổng khuôn viên đất 3.827,40m^2 tại nhà, đất số A đường C (số cũ B H), Phường A, thành phố V đã được xác lập quyền sở hữu toàn dân và do Nhà nước quản lý tại Quyết định số 253/QĐ-UBND ngày 26/01/2011 của Chủ tịch UBND tỉnh B. Ông T đã ký Hợp đồng thuê căn nhà số A đường C (số cũ B H) Phường A, thành phố V với đơn vị quản lý vận hành nhà ở. Theo đó, theo Quyết định số 931/QĐ-UBND ngày 28/4/2011 của UBND tỉnh B, đã phê duyệt giá bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước đối với căn nhà nêu trên (diện tích xây dựng: 36,50m^2; diện tích sử dụng: 33,90m^2; diện tích đất ở: 230,0m^2) cho hộ ông Đinh Văn T.

Như vậy, Diện tích đất 1.839,9m^2 thuộc một phần thửa đất 52, 53 (cũ 50), tờ bản đồ số 63 (cũ thuộc tờ 30) ông T đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên được xác định là phần diện tích đất liền kề với nhà ở cũ thuộc sở hữu của Nhà nước. Do đó, việc ông T trình bày về nguồn gốc đất do khai hoang là không có cơ sở chấp nhận.

Xét, về hồ sơ địa chính:

Theo bản đồ địa chính, Sổ mục kê ruộng đất năm 1994 Phường 11 cũ thể hiện thửa đất số 50, tờ bản đồ số 30, diện tích đất 3.390m^2, mục đích sử dụng TC+Đ.màu, ghi nhận tên chủ sử dụng đất Đinh Văn T và được thống kê tại cuối trang đối tượng quản lý là Hợp tác xã (HTX) Quyết Thắng.

Hồ sơ địa chính năm 2004, Sổ mục kê đất thể hiện: Thửa đất số 53, tờ bản đồ số 63 có tên ông Đinh Văn T đăng ký với diện tích 3.287,4m^2 loại đất "M"; Thửa đất số 52, tờ bản đồ số 63 có tên ông Đinh Văn N với diện tích 108,7m^2 loại đất "M".

Hồ sơ địa chính năm 2016, Sổ mục kê đất đai thể hiện: Thửa đất số 53, tờ bản đồ số 63 có tên ông Đinh Văn N đăng ký với diện tích 2.971,0m^2 loại đất "BHK"; Thửa đất số 52, tờ bản đồ số 63 không có tên chủ sử dụng với diện tích 108,7m^2 loại đất "NTS".

Ngày 26/01/2011, Chủ tịch UBND tỉnh B ban hành Quyết định số 253/QĐ-UBND về việc xác lập quyền sở hữu toàn dân 17 căn nhà ở do Nhà nước quản lý trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; Trong đó, tại số thứ tự 17 có căn nhà, đất số A đường C (số cũ B H), Phường A, thành phố V, nhà cấp 4 diện tích xây dựng 36,5m^2, diện tích sử dụng 33,9m^2, diện tích khuôn viên đất 3.827,4m^2.

Ngày 17/6/2013, Sở Xây dựng tỉnh B ban hành Văn bản số 984/SXD-QLN gửi UBND thành phố V, chuyển giao quản lý các trường hợp nhà hóa giá có phần diện tích nằm trong quy hoạch mở đường hoặc có phần diện tích đất dư còn lại không hóa giá; trong đó, tại số thứ tự 71 danh sách đính kèm văn bản có tên ông Đinh Văn T, *riêng phần diện tích đất còn lại không hóa giá là 3.597,4m^2*.

Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 08/5/2024, thì trên diện tích đất ông T, bà C đề nghị cấp GCNQSDĐ thuộc thửa 52, 53, tờ bản đồ 63 tại Phường A, thành phố V có: 01 nhà cấp 4 mặt tiền đường C, phía ông T trình bày xây dựng năm 1995; 01 phần nhà cấp 4 liền kề sau diện tích đất đã được cấp GCNQSDĐ

số CH 539776 ngày 27/11/2019, ông T trình bày xây dựng năm 1995; 01 nhà cấp 4 và 01 nhà kho tạm, ông T trình bày xây dựng năm 2007; 01 lối đi bê tông; Diện tích còn lại là đất trống, đất trũng nước, có nhiều cây đước và sậy tự mọc.

Thực tế diện tích đất 1.839,9m^2 là một phần trong tổng diện tích đất 3.597,4m^2 mà Sở Xây dựng tỉnh bàn giao về UBND thành phố V tại Văn bản số 984/SXD-QLN ngày 17/6/2013 sau khi bán nhà hoá giá và nằm trong tổng khuôn viên đất 3.827,40m^2 tại nhà, đất số A đường C (số cũ B H), Phường A, thành phố V đã được xác lập quyền sở hữu toàn dân và do Nhà nước quản lý tại Quyết định số 253/QĐ-UBND ngày 26/01/2011 của Chủ tịch UBND tỉnh B. Hiện trạng là diện tích đất liền kề với nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước.

Căn cứ quy định tại Điều 71, Điều 71a Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 18, 19, 20, 21 Điều 1 Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ), việc giải quyết bán phần diện tích nhà sử dụng chung và chuyển quyền sử dụng đất đối với diện tích đất liền kề với nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước **thuộc thẩm quyền của UBND tỉnh B** (cơ quan tiếp nhận hồ sơ là đơn vị đang quản lý vận hành nhà ở hoặc Sở Xây dựng do Ủy ban nhân dân tỉnh Q).

Do đó, UBND thành phố V ban hành Văn bản số 8824/UBND-TNMT trả lời hồ sơ của ông T, bà C không đủ điều kiện cấp GCNQSDĐ theo khoản 2 Điều 105 Luật Đất đai năm 2013; Đồng thời hướng dẫn ông T liên hệ Sở Xâydựng để được hướng dẫn về thủ tục "*Bán phần diện tích nhà ở sử dụng chung và chuyển quyền sử dụng đất liền kề với nhà ở cũ thuộc Sở hữu nhà Nhà nước*" theo quy định của pháp luật là phù hợp.

Tòa án cấp sơ thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T, bà C về yêu cầu hủy Văn bản 8824 và buộc UBND thành phố V cấp GCNQSDĐ cho ông T, bà C đối với diện tích 1.839,9m^2 là là đúng quy định của pháp luật.

[5] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử thống nhất với quan điểm của Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm, không chấp nhận kháng cáo của ông Đinh Văn T và bà Đỗ Thị C; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[6] Về án phí hành chính phúc thẩm: Ông Đinh Văn T và bà Đỗ Thị C là người cao tuổi nên không phải chịu theo Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

[7] Quyết định khác của bản án sơ thẩm về chi phí tố tụng, án phí không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật Tố tụng hành chính năm 2015;

Khoản 2 Điều 105 Luật Đất đai năm 2013;

Điều 71, Điều 71a Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 18, 19, 20, 21 Điều 1 Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ);

Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Đinh Văn T và bà Đỗ Thị C; Giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 42/2025/HC-ST ngày 18/4/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Văn T, bà Đỗ Thị C về việc:

- Hủy Văn bản số 8824/UBND-TNMT ngày 04-10-2022 của UBND thành phố V về việc trả lời hồ sơ do không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đinh Văn T, bà Đỗ Thị C tại Phường A, thành phố V;

- Buộc UBND thành phố V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đinh Văn T và bà Đỗ Thị C đối với diện tích đất 1.839,9m^2 thuộc một phần thửa đất 52, 53 (cũ 50), tờ bản đồ số 63 (cũ thuộc tờ 30) tại Phường A, thành phố V.

3. Về án phí hành chính phúc thẩm: Ông Đinh Văn T và bà Đỗ Thị C không phải nộp.

4. Quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao; (1)
- VCT&KSXXPT tại TP.HCM; (1)
- TAND TP.HCM; (1)
- VKSND TP.HCM; (1)
- THADS TP.HCM; (1)
- Người khởi kiện; (2)
- Người bị kiện; (1)
- NCQLNVLQ; (3)
- Lưu VT (5), HS (2) (Án-Tâm).

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

Lê Thị Tuyết Trinh