

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO  
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 507/2025/HC-PT

Ngày: 28 - 4 - 2025

V/v “*Khiếu kiện quyết định hành chính,  
hành vi hành chính về quản lý đất đai*”

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Vũ Đức Toàn

*Các Thẩm phán:* Ông Cao Văn Tám

Ông Nguyễn Văn Hùng

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Ưc Minh Thanh Thúy – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Hà Văn Hiến - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, công khai xét xử phúc thẩm vụ án hành chính thụ lý số: 1004/2023/TLPT-HC ngày 12 tháng 12 năm 2023, về việc “*Khiếu kiện quyết định hành chính về quản lý nhà nước trong lĩnh vực đất đai*”, do Bản án hành chính sơ thẩm số 1273/2023/HC-ST ngày 28/7/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 1940/2025/QĐPT, ngày 28 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

**Người khởi kiện:** Bà Trần Thị Kim T, sinh năm 1962. Địa chỉ: 5 khu phố P, thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Xin xét xử vắng mặt.

**Người đại diện ủy quyền:** Ông Nguyễn Hiền H, sinh năm 1958. Địa chỉ: 1 đường Đ, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

**Người bị kiện:**

1. Ủy ban nhân dân huyện C

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C

**Người đại diện hợp pháp:** Ông Nguyễn Văn H1 – Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C. Xin xét xử vắng mặt.

**Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện:** Bà Nguyễn Thị Linh P – Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường Thành phố H. Có mặt.

## **Do có kháng cáo của người bị kiện.**

### **NỘI DUNG VỤ ÁN**

\* Tại đơn khởi kiện ngày 10/3/2016 và các lời khai tiếp theo, người khởi kiện bà Trần Thị Kim T có đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Hiền H trình bày:

Ngày 10/02/2002, bà Trần Thị Kim T có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là một cái đầm từ bà Nguyễn Thị T1 với diện tích 26.673,2m<sup>2</sup> thuộc thửa số 06, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Phần đất diện tích 26.673,2m<sup>2</sup> có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn Đ (cha của bà Nguyễn Thị T1) theo Trích lục địa bộ lô số 352 Làng C với diện tích 59.966m<sup>2</sup> do ông Nguyễn Văn Đ đứng bộ theo Sắc lệnh số 183 ngày 18/9/1930, để lại bà Nguyễn Thị T1 sử dụng từ trước năm 1975. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà T sử dụng đầm để nuôi thủy sản.

Ngày 27/02/2014, Ủy ban nhân dân thị trấn C xử lý bà Trần Thị Kim T về hành vi vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.

Ngày 15/5/2014, bà T nhận được Thông báo số 50/TB-UBND ngày 12/3/2014 của Ủy ban nhân dân thị trấn C đề nghị ngưng sản xuất trên đất do Nhà nước quản lý.

Ngày 24/5/2014, bà T bị Ủy ban nhân dân thị trấn C lập biên bản vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai số 01/BBVPHC với lý do: Chiếm đất do Nhà nước quản lý.

Ngày 22/01/2015, bà T nhận được Quyết định số 05/QĐ-UBND ngày 07/01/2015 của Ủy ban nhân dân huyện C về thu hồi phần đất nêu trên của bà T.

Không đồng ý với quyết định nêu trên, bà T khiếu nại và Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C ban hành Quyết định số 203/QĐ-UBND ngày 17/3/2015 về giải quyết đơn khiếu nại với nội dung: Không công nhận nội dung khiếu nại của bà T.

Bà Trần Thị Kim T nhận thấy Ủy ban nhân dân huyện C ban hành Quyết định số 05/QĐ-UBND ngày 07/01/2015 và Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C ban hành Quyết định số 203/QĐ-UBND ngày 17/3/2015 là không đúng quy định pháp luật, với các lý do sau:

Về nguồn gốc đất, từ năm 1982, bà Nguyễn Thị T1 có đơn xin khẩn đất 04ha tại thửa số 06, tờ bản đồ số 23 và được Ủy ban nhân dân thị trấn C xác nhận là đất không nằm trong quy hoạch. Như vậy, bà T1 đã khai hoang và trực tiếp nuôi trồng thủy sản từ trước năm 1980 và kể từ năm 1982 bà T1 được Ủy ban nhân dân xã X, do đó, đất này không thuộc Ủy ban nhân dân trực tiếp quản lý mà do bà T1 trực tiếp quản lý và sử dụng.

Đất không thuộc quản lý của Ủy ban nhân dân thị trấn C nên giao dịch chuyển nhượng năm 2002 giữa bà T và bà T1 được pháp luật công nhận, không có tranh chấp. Trong quá trình sử dụng đất, bà T sử dụng đất đúng mục đích, có

đăng ký kinh doanh và thực hiện nghĩa vụ thuế cho Nhà nước.

Năm 2020, Ủy ban nhân dân huyện C ban hành thông báo số 5900/TB-UBND ngày 10/11/2020 thu hồi một phần khu đất của bà T để thực hiện hệ thống đê bao sông H từ Mũi Đ đến Mũi C. Vì đây là dự án phục vụ chung cho người dân nên bà T tự nguyện chấp hành giao đất, nhưng đến nay chưa nhận được tiền bồi thường khu đất bị thu hồi. Trong chính thông báo này, Ủy ban nhân dân huyện C đã thừa nhận khu đất của bà T không phải là đất công nên tiến hành thu hồi và đang tính toán phương án bồi thường cho bà T.

Từ những lý do trên, bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Quyết định số 05/QĐ-UBND ngày 07/01/2015 của Ủy ban nhân dân huyện C và Quyết định số 203/QĐ-UBND ngày 17/3/2015 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C.

\* Người bị kiện Ủy ban nhân dân huyện C và Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C có ý kiến trình bày tại Văn bản số 4639/UBND ngày 09/9/2020:

Khu đất có diện tích 26.673,2m<sup>2</sup> nằm một phần thửa 06, tờ bản đồ số 23, thị trấn C có nguồn gốc do Ủy ban nhân dân thị trấn C quản lý. Năm 1997, bà Nguyễn Thị T1 bao chiếm sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản. Năm 2002, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn C xử phạt vi phạm hành chính về hành vi bao chiếm đất đai. Năm 2009, bà Nguyễn Thị T1 có đơn xin công nhận quyền sử dụng đất nhưng Ủy ban nhân dân huyện không giải quyết cấp giấy chứng nhận. Năm 2014, Ủy ban nhân dân thị trấn C lập hồ sơ xử phạt vi phạm hành chính đối với bà Trần Thị Kim T về hành vi chiếm đất do nhà nước quản lý. Đến ngày 07 tháng 01 năm 2015, Ủy ban nhân dân huyện ban hành Quyết định số 05/QĐ-UBND thu hồi khu đất trên. Từ đó, bà Trần Thị Kim T gửi đơn khiếu nại và khiếu kiện.

Theo bà Trần Thị Kim T trình bày: Năm 2002, qua xem xét nguồn gốc đất của bà Trần Thị Kim T có đơn xin khẩn đất nuôi trồng thủy sản có xác nhận của Ủy ban nhân dân thị trấn C ngày 08 tháng 12 năm 1982, hiện trạng đất có bờ bao, chứng tỏ bà T1 có canh tác nên Bà nhận chuyển nhượng để tiếp tục canh tác. Từ năm 2002 đến năm 2005, bà sử dụng toàn bộ khu đất vào mục đích nuôi tôm thiên nhiên; từ năm 2006 đến năm 2008, bà sử dụng để thuần nghêu giống, nuôi ốc hương với diện tích 1,2ha và nuôi cá chẽm diện tích 1,4ha. Quá trình sử dụng bà không trực tiếp sản xuất mà thuê người trực tiếp quản lý là ông Huỳnh Thanh T2, sinh năm 1975 ngụ tại 1 khu phố P, thị trấn C, huyện C.

Về thực hiện nghĩa vụ thuế: Bà Nguyễn Thị T1 có nộp thuế môn bài theo biên lai số N<sup>0</sup>-07084 ngày 27 tháng 02 năm 2001 (bản photo không công chứng). Bà không nộp thuế từ khi nhận chuyển nhượng bằng giấy tay cho đến nay.

Qua xem xét, đối chiếu hồ sơ lưu trữ:

Ngày 21 tháng 02 năm 2002, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã C (nay là thị trấn C) ban hành Quyết định số 14/QĐ-CT xử phạt vi phạm hành chính đối với bà Nguyễn Thị T1 về hành vi bao chiếm đất do Nhà nước quản lý, cụ thể: Phạt tiền 200.000 đồng quy định tại Điều 2 Nghị định 04/CP ngày 10 tháng 01 năm 1997

của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực quản lý, sử dụng đất đai. Sau đó, bà T1 đã nộp tiền phạt.

Năm 2007, bà T1 có đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với khu đất có diện tích 26.672,6m<sup>2</sup> nêu trên, Ủy ban nhân dân thị trấn C có Công văn số 48/UBND ngày 12 tháng 3 năm 2009 trả lời khu đất trên có nguồn gốc do Nhà nước trực tiếp quản lý, bà T1 tự bao chiếm sử dụng nên không đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Không đồng ý với nội dung trả lời của Ủy ban nhân dân thị trấn C nên bà tao gửi đơn đến Ủy ban nhân dân huyện Đ xem xét giải quyết. Ngày 22 tháng 6 năm 2009, Ủy ban nhân dân huyện B Công văn số 669/UBND về trả lời đơn xin công nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị T1 với nội dung: "...việc bà Nguyễn Thị T1 xin công nhận quyền sử dụng đất đối với khu đất có diện tích 26.672,6m<sup>2</sup>, nhằm các thửa 03, 06, 507 tờ bản đồ số 23, thị trấn C là không có cơ sở xem xét giải quyết, do khu đất trên có nguồn gốc đất công loại đất là rừng tự nhiên, bà Nguyễn Thị T1 bao chiếm sử dụng".

Hiện nay, bà Trần Thị Kim T cho rằng vào năm 2002 bà Nguyễn Thị T1 có chuyển nhượng khu đất trên cho bà bằng giấy tay không có xác nhận, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền.

Ngày 24 tháng 5 năm 2014, Ủy ban nhân dân thị trấn C lập biên bản vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai số 01/BB-VPHC đối với bà Trần Thị Kim T về hành vi lấn, chiếm đất.

Ngày 26 tháng 5 năm 2014, Ủy ban nhân dân thị trấn C có Tờ trình số 47/TTr-UBND kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện C xử lý theo quy định.

Ngày 29 tháng 7 năm 2014, Ủy ban nhân dân huyện C có Tờ trình số 60/TTr-UBND kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả do vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai đối với bà Trần Thị Kim T.

Ngày 6 tháng 11 năm 2014, Sở T10 ban hành Công văn số 8079/TNMT-TTS về việc áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả do vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai đối với bà Trần Thị Kim T. Theo đó, Sở T10 đề nghị Ủy ban nhân dân huyện C xem xét, thu hồi phần đất bà Trần Thị Kim T lấn, chiếm theo đúng thẩm quyền.

Ngày 07 tháng 01 năm 2015, Ủy ban nhân dân huyện C ban hành Quyết định số 05/QĐ-UBND về thu hồi khu đất có diện tích 26.673,2m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa 06, tờ bản đồ số 23, tọa lạc thị trấn C, huyện C.

Quan điểm của Ủy ban nhân dân huyện C: Khu đất có diện tích 26.672,6m<sup>2</sup> hiện bà Trần Thị Kim T khiếu nại có nguồn gốc do Ủy ban nhân dân thị trấn C trực tiếp quản lý. Năm 2002, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn C đã xử phạt vi phạm hành chính đối với bà Nguyễn Thị T1 về hành vi bao chiếm đất. Bà T1 đã thừa nhận hành vi vi phạm và chấp hành nộp phạt, đồng thời không khiếu nại.



Năm 2009, bà Nguyễn Thị T1 lập thủ tục xin công nhận quyền sử dụng đất Ủy ban nhân dân thị trấn C và Ủy ban nhân dân huyện xác định đây là đất do Nhà nước trực tiếp quản lý, bà Nguyễn Thị T1 là người bao chiếm sử dụng. Thời điểm này bà Nguyễn Thị T1 cũng không khiếu nại văn bản trả lời của Ủy ban nhân dân huyện. Việc bà T1 chuyển nhượng khu đất trên cho bà Trần Thị Kim T bằng giấy tay là giao dịch không hợp pháp. Bà Trần Thị Kim T thuê người vào khai thác sử dụng, Ủy ban nhân dân thị trấn C đã có văn bản đề nghị bà T ngưng hoạt động sản xuất nhưng bà T không chấp hành. Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn C có văn bản kiến nghị Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện X vi phạm trường hợp bà Trần Thị Kim T. Trên cơ sở đó, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện đã ban hành văn bản trình cấp thành phố xử lý theo thẩm quyền. Ngày 06 tháng 11 năm 2014, Sở T10 có Công văn số 8079/TNMT-TTS đề nghị Ủy ban nhân dân huyện xem xét thu hồi khu đất trên. Do đó, ngày 07 tháng 11 năm 2015, Ủy ban nhân dân huyện ban hành Quyết định số 05/QĐ-UBND để thu hồi khu đất có diện tích 26.673,2m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa 06, tờ bản đồ số 23, thị trấn C là có cơ sở.

Không đồng ý Quyết định số 05/QĐ-UBND ngày 07 tháng 01 năm 2015 của Ủy ban nhân dân huyện C, ngày 02 tháng 01 năm 2015, bà Trần Thị Kim T có đơn khiếu nại Quyết định số 05/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân huyện, ngày 17 tháng 3 năm 2015, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện B Quyết định số 203/QĐ-UBND về giải quyết đơn khiếu nại của bà Trần Thị Kim T với nội dung: không công nhận đơn khiếu nại của Bà.

Từ những cơ sở trên, việc bà Trần Thị Kim T yêu cầu hủy Quyết định số 05/QĐ-UBND ngày 07 tháng 01 năm 2015 và Quyết định số 203/QĐ-UBND ngày 17 tháng 3 năm 2015 là không có cơ sở. Do đó, Ủy ban nhân dân huyện đề nghị Tòa án nhân dân thành phố bác yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Kim T.

***Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 1273/2023/HC-ST ngày 28/7/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:***

Căn cứ Điều 3, Khoản 1 Điều 30; Khoản 4 Điều 32; Điều 116; Điều 157; Điều 158; Điều 193; Điều 206 của Luật Tổ tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Luật Khiếu nại số 02/2011/QH 13 ngày 11 tháng 11 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.

***Tuyên xử:*** Bác yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Kim T yêu cầu hủy Quyết định số 05/QĐ-UBND ngày 07/01/2015 của Ủy ban nhân dân huyện C và Quyết định số 203/QĐ-UBND ngày 17/3/2015 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

**Ngày 09/8/2023**, bà Trần Thị Kim T có đơn kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T.

**Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Hội đồng xét xử công khai các tài liệu, chứng cứ mới do Tòa án thu thập tại cấp phúc thẩm gồm: Tài liệu, chứng cứ liên quan đến việc Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ngày 16/5/2006 cho Hộ ông Huỳnh Văn C; số CH00256 ngày 31/8/2012 cho Hộ bà Huỳnh Thị N; Số H00924 cấp ngày 05/4/2006 cho Hộ ông Nguyễn Văn T3; Việc bà Trần Thị Kim T nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2013 do Ủy ban nhân dân huyện C và Ủy ban nhân dân thị trấn C, huyện C cung cấp.

*Người kháng cáo – bà Trần Thị Kim T có người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Giữ nguyên tất cả lời trình bày từ trước đến nay như ở giai đoạn sơ thẩm và trong nội dung đơn kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người khởi kiện, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

*Người bị kiện – Ủy ban nhân dân huyện C, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C có người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người bị kiện trình bày:*

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

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:*

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

Về nội dung: Người khởi kiện không đưa ra được chứng cứ, tình tiết nào mới có căn cứ để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của người khởi kiện, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

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

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Trần Thị Kim T làm trong hạn luật định, thủ tục kháng cáo theo đúng quy định của pháp luật nên có cơ sở chấp nhận.

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

[3] Tại cấp phúc thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm có tiến hành thu thập các tài liệu, chứng cứ mới như sau: Tài liệu, chứng cứ liên quan đến việc Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ngày 16/5/2006 cho Hộ ông Huỳnh Văn C; số CH00256 ngày 31/8/2012 cho Hộ bà Huỳnh Thị N; Số H00924 cấp ngày 05/4/2006 cho Hộ ông Nguyễn Văn T3; Việc bà Trần Thị Kim T nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2013.

[4] Về nội dung kháng cáo của bà Trần Thị Kim T:

[4.1] Xác định đối tượng tranh chấp

Phần đất có diện tích 26.673,2m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 06, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại thị trấn C, huyện C. Hiện trạng trên đất có ao nuôi ốc, bãi đất nuôi sò huyết, 02 căn chòi lá, đường đá dăm do bà Trần Thị Kim T (thuê ông Huỳnh Thanh T2) đang trực tiếp quản lý, sử dụng theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giờ (BL 121), Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 27/4/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (BL 344).

Phần đất có diện tích 26.673,2m<sup>2</sup> có một mặt tiếp giáp sông, hiện trạng có bờ bao ngăn cách với sông và ba mặt còn lại tiếp giáp với đất của ông Huỳnh Văn C, bà Huỳnh Thị N và ông Nguyễn Văn T3.

[4.2] Về nguồn gốc và quá trình quản lý, sử dụng đất

[4.2.1] Nguồn gốc và quá trình quản lý, sử dụng trước năm 1975

Căn cứ Trích lục sổ địa bộ số 352 ngày 14/4/1956 tên chủ sở hữu ông Nguyễn Văn Đ, diện tích 5h.99.66, ranh giới: Bắc giáp sông, Nam giáp Nguyễn Tấn N1, Đông giáp rạch, Tây giáp rạch; Đất được chính thức chuyển nhượng căn cứ sắc lệnh số 183 ngày 18/9/1930 (BL 206 -261).

Căn cứ Bản khai nhân khẩu ngày 30/12/1976 của bà Nguyễn Thị T1 cư trú tại ấp G, xã C, huyện D, tỉnh Đồng Nai thể hiện từ khi bà T1 sinh ra, còn nhỏ, đi học, sau đó làm rẫy đều tại địa chỉ số nhà B ấp G, xã C, huyện D, tỉnh Đồng Nai; Thể hiện bà T1 có cha là ông Nguyễn Văn Đ, mẹ là Phạm Thị D, anh, chị, em là ông Nguyễn Văn B, Nguyễn Thị Đ1, Nguyễn Thị T4, có chồng là Huỳnh Văn T5 và các con là Huỳnh Văn M, Huỳnh Văn Ô, Huỳnh Thị H2, Huỳnh Thị N, Huỳnh Văn S, Huỳnh Văn C, Huỳnh Thị T6 (BL 256).

Từ các căn cứ nêu trên có cơ sở xác định bà Nguyễn Thị T1 là con của ông Nguyễn Văn Đ. Năm 1930, ông Đ nhận chuyển nhượng phần đất 5h.99.66 tại làng C đã được chế độ cũ cấp bằng khoán theo Trích lục sổ địa bộ số 352 ngày 14/4/1956, sau khi ông Đ qua đời để lại cho bà T1 tiếp tục quản lý, sử dụng. Tại Trích lục sổ địa bộ số 352 ngày 14/4/1956 chỉ thể hiện phần đất 5h.99.66 tại làng C, không ghi rõ địa chỉ. Tuy nhiên căn cứ Bản khai nhân khẩu của bà Nguyễn Thị

T1 ngày 30/12/1976 (được chính quyền địa phương xác nhận) có nội dung bà T1 kê khai từ khi bà T1 sinh ra, còn nhỏ, đi học, sau đó làm rẫy đều tại địa chỉ số nhà B ấp G, xã C, huyện D, tỉnh Đồng Nai (nay là khu phố G, thị trấn C, huyện C). Như vậy, có cơ sở xác định phần đất 5h.99.66 tại làng C mà ông Đ được cấp sổ địa bộ số 352 chính là khu đất có địa chỉ là số 226/2 ấp G, xã C, huyện D, tỉnh Đồng Nai (thời điểm năm 1976), nay là khu phố G, xã C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh như lời người khởi kiện trình bày là đúng.

Phía người bị kiện cho rằng phần đất 5h.99.66 tại làng C đã được chế độ cũ cấp bằng khoán theo Trích lục sổ địa bộ số 352 ngày 14/4/1956 là phần đất khác không phải khu đất gia đình bà T1 sử dụng tại khu phố G, thị trấn C nhưng phía người bị kiện không chứng minh được ngoài phần đất tại khu phố G, thị trấn C đang tranh chấp ra thì gia đình bà T1 có quản lý, sử dụng phần đất khác tại thị trấn C. Giả sử nếu cho rằng phần đất ông Đ để lại không phải phần đất tại khu phố G, thị trấn C thì phần đất ông Đ để lại nằm ở vị trí nào, phía người bị kiện không lý giải được điều này. Do đó, Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận lời trình bày của phía người bị kiện.

#### [4.2.2] Quá trình quản lý, sử dụng đất sau năm 1975

Căn cứ Giấy chứng nhận nhân khẩu thường trú ngày 10/5/1982 của hộ ông Huỳnh Văn T5 tại số nhà B P, xã C, huyện D những người thường trú trong hộ gồm: Ông Huỳnh Văn T5, bà Nguyễn Thị T1 và các con là Huỳnh Thị N, Huỳnh Thị T6, Huỳnh Thanh V, Huỳnh Văn C, Huỳnh Văn S (BL 255).

Căn cứ Đơn xin khẩn đất nuôi trồng ngày 05/12/1982 của bà Nguyễn Thị T1 gửi Ủy ban nhân dân xã C có nội dung: Bà T1 xin đất khẩn nuôi tôm và trồng cây tại Trảng thợ Tiện thuộc khu vực Giồng A: Tây giáp bà N2, Đ2 giáp ông C1, Nam giáp Nguyễn Văn S1, Bắc giáp sông Cái, với lô đất nuôi trồng là 04 hecta. Ngày 08/12/1982, Ủy ban nhân dân xã C xác nhận nội dung: *“Căn cứ theo Đơn xin khẩn đất để dùng cho nuôi tôm cá và trồng cây của đương sự. Khu vực đất ở Giồng A mà trong đơn đã nêu của đương sự. Nay Ủy ban nhân dân xã C kính chuyển đơn đến UB Kế hoạch huyện và Ủy ban nhân dân huyện X giải quyết cho đương sự. Khu vực đương sự xin nó không nằm trong quy hoạch”* (BL 90).

Căn cứ Biên lai thu thuế môn bài số 07084 ngày 27/02/2001 của Chi cục thuế huyện C đối với người nộp thuế là bà Nguyễn Thị T1, số nhà C xóm G, xã C, huyện C, số tiền 165.000 đồng, môn bài bậc 4 của sản xuất chăn nuôi năm 2000 (BL 91).

Căn cứ Công văn số 2111/VPĐK-KTĐC ngày 02/3/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H có nội dung: Tài liệu bản đồ địa chính (pháp lý năm 2006) và thông tin dữ liệu sổ dã ngoại hiện Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H đang lưu trữ thể hiện thửa số 6, tờ số 23, diện tích: 41.163,3 m<sup>2</sup>, tên chủ sử dụng: Nguyễn Thị T1, loại đất R.T.S (đất dành cho rừng sản xuất, nằm trong nhóm đất thuộc lĩnh vực nông nghiệp), địa chỉ: Tổ C - ấp G (BL 377).



Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2678/QSDĐ/SX do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ bà Huỳnh Thị N ngày 11/3/2003 đối với diện tích 1.309 m<sup>2</sup>, thuộc các thửa đất số 40-1, tờ 04 tọa lạc tại xã C, huyện C.

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2679/QSDĐ/SX do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ ông Huỳnh Văn C ngày 11/3/2003 đối tổng diện tích 6.918 m<sup>2</sup>, thuộc các thửa đất số 41 (1.141 m<sup>2</sup>), 38-1 (746 m<sup>2</sup>), 121-1 (203 m<sup>2</sup>), 39-2(4.555 m<sup>2</sup>), tờ 04 tọa lạc tại xã C, huyện C.

Căn cứ đơn xin công nhận quyền sử dụng đất ngày 30/8/2004 của ông Huỳnh Văn C có diện tích 1.030 m<sup>2</sup> tại thị trấn C, huyện C.

Căn cứ Tờ tường tình nguồn gốc của ông Huỳnh Văn C ngày 27/11/2005, có nội dung: *“Tôi có lập hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang sử dụng tại tờ bản đồ số 23 thửa 9-1, 61 thị trấn C. Nay tôi làm tờ tường trình về nguồn gốc, thời điểm sử dụng thửa đất trên như sau: Nguyên trước năm 1979 cha mẹ tôi là bà Nguyễn Thị T1 và ông Huỳnh Văn T5 có khai phá bồi đắp thành gò để trồng cây trái. Đến năm 1984 cha mẹ tôi cho lại tôi để tiếp tục canh tác. Từ đó đến nay tôi sử dụng liên tục để trồng cây sơ ri, măng cầu, chuối không tranh chấp với ai”.*

Căn cứ Đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/11/2005 của ông Huỳnh Văn C đối với 1.030 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 9-1, 91 tại khu phố G, thị trấn C với nguồn gốc đất: Cha mẹ cho lại.

Căn cứ Tờ trình số 1367-TTr.UBND-TNMT ngày 18/5/2006 của Phòng T – Ủy ban nhân dân huyện C đối với hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Huỳnh Văn C có nội dung: *“Ranh giới ổn định không tranh chấp; nguồn gốc đất: Đất khai phá năm 1979; ý kiến kết luận và kiến nghị: Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện C công nhận quyền sử dụng đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Huỳnh Văn C, thửa 9-1, 61, diện tích 1.030 m<sup>2</sup>, tờ 23”.*

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00924 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ ông Huỳnh Văn C ngày 19/5/2006 diện tích 1.030 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 9-1, 61 tờ bản đồ số 23, thị trấn C, huyện C, mục đích sử dụng đất: Đất vườn, nguồn gốc: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như nhà nước giao đất không thu tiền SDD.

Căn cứ Biên bản đo đạc của Trung tâm dịch vụ hành chính nhà đất lập ngày 23/3/2007 đo đạc đối với diện tích 26.673,2 m<sup>2</sup> khu đất thuộc thửa 2-a, 3-a, 6-a, 4 tờ bản đồ số 23 tiếp giáp với đất của bà Huỳnh Thị N và ông Huỳnh Văn C.

Căn cứ Biên bản ngày 10/10/2007 của Ủy ban nhân dân thị trấn C lập làm việc với ông Huỳnh Văn T7 về việc giải quyết và xác minh lại phần đất ông T7 cất nhà và đang khai hoang tại khu phố G, thị trấn C có nội dung: *“Phần đất tôi đang phục hóa và cất nhà vào tháng 01/2006 có nguồn gốc đất của mẹ tôi là bà Nguyễn Thị T1. Nguyên trước đây vào năm 1992 gia đình tôi có xin khai hoang*

*4ha đất tại khu đất nói trên và có xác nhận của chính quyền xã ông Nguyễn Văn L (chủ tịch). Đến nay tôi chỉ làm thay mẹ để phục hóa phần đất nêu trên”.*

Từ các căn cứ nêu trên có cơ sở xác định sau năm 1975 vợ chồng bà T1, ông T5 tiếp tục sinh sống, canh tác tại phần đất tại khu G do ông Đ để lại. Năm 1982, bà T1 tiếp tục làm đơn xin khẩn đất trồng cây, nuôi tôm tại khu vực Giồng Ao này với diện tích 04 hecta, được Ủy ban nhân dân xã C xác nhận. Phần đất có nguồn gốc của ông Đ để lại cho vợ chồng bà T1 sử dụng từ trước năm 1975 đến năm 1982 bà T1 tiếp tục có đơn xin khẩn đất trồng cây, nuôi tôm là phù hợp với chính sách quản lý đất đai của Nhà nước giai đoạn này. Trong quá trình sản xuất, chăn nuôi bà T1 có đóng thuế môn bài vào năm 2001 và đứng tên trên Sổ dã ngoại, bản đồ địa chính đo đạc năm 2006 thửa số 6, tờ số 23, diện tích 41.163,3 m<sup>2</sup>, loại đất R.T.S (đất dành cho rừng sản xuất, nằm trong nhóm đất thuộc lĩnh vực nông nghiệp), tại địa chỉ ấp G, thị trấn C. Tại đơn xin khẩn đất năm 1982 bà T1 xin khẩn đất để trồng cây, nuôi tôm và trên thực tế gia đình bà T1 quản lý 2 phần đất, một phần là đất gò trồng cây và một phần là đầm nuôi tôm, do đó, có cơ sở xác định năm 1982 bà T1 xin khẩn đất diện tích 4 hecta bao gồm đất gò để trồng cây và đầm để nuôi tôm. Đối với phần đất gò các con của bà T1 là ông Huỳnh Văn C, bà Huỳnh Thị N đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với nguồn gốc đất kê khai là do bà T1, ông T5 khai phá năm 1979. Đối với phần đầm nuôi tôm, năm 2002 bà T1 đã chuyển nhượng lại cho bà T đầm nuôi tôm có diện tích 26.673,2 m<sup>2</sup> và bà T tiếp tục quản lý, sử dụng để nuôi tôm, ốc hương ổn định, liên tục từ năm 2002 đến nay.

Phía người bị kiện cho rằng phần đất diện tích 04 hecta bà T1 xin khẩn đất trồng cây, nuôi tôm năm 1982 nằm ngoài khu đất gia đình bà T1 đang quản lý, sử dụng tại khu phố G nhưng phía người bị kiện không chứng minh được 04 hecta bà T1 xin khẩn đất năm 1982 nằm ở khu vực nào, năm 2001 bà T1 sản xuất, chăn nuôi ở vị trí nào để từ đó bà T1 đóng thuế môn bài bậc 4 cho việc sản xuất, chăn nuôi. Do đó, Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận lời trình bày của phía người bị kiện.

[4.2.3] Đối với quyết định xử phạt vi phạm hành chính năm 2002 của Ủy ban nhân dân thị trấn C

Ngày 21/02/2002, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã C ban hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 14/QĐ-CT đối với bà Nguyễn Thị T1 đã có hành vi: Bao chiếm đất công trái phép khi chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép vào khoản 2 Điều 2 Nghị định 04/CP ngày 10/01/1997; Phạt chính: phạt tiền 200.000đ (BL 61). Quyết định xử phạt vi phạm hành chính căn cứ vào Biên bản vi phạm hành chính lập ngày 24/01/2002. Tại Quyết định xử phạt vi phạm hành chính này không ghi diện tích, vị trí đất vi phạm, không có bản vẽ xác định vị trí, diện tích đất vi phạm kèm theo Quyết định xử phạt vi phạm hành chính.

Phía người bị kiện cho rằng năm 2002, bà T1 bao chiếm khu đất diện tích 26.673,2 m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa số 6, tờ bản đồ số 23, bộ Đ3, huyện C (khu đất do Ủy ban nhân dân thị trấn C quản lý, loại rừng tự nhiên).

Xét thấy, tại Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 14/QĐ-CT ngày 21/02/2002 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã C không ghi diện tích, vị trí đất vi phạm, không có bản vẽ xác định vị trí, diện tích đất vi phạm kèm theo Quyết định xử phạt vi phạm hành chính. Phía người bị kiện không cung cấp được chứng cứ chứng minh vào năm 2002 bà T1 có hành vi lấn chiếm diện tích 26.673,2 m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa số 6, tờ bản đồ số 23, phía người bị kiện cũng không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh phần đất diện tích 26.673,2 m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa số 6, tờ bản đồ số 23 do Ủy ban nhân dân thị trấn quản lý, không xuất trình được quyết định giao đất hoặc quyết định quản lý đất. Đồng thời, theo Bản đồ địa chính năm 2006 và Sổ dã ngoại thì toàn bộ thửa đất số 6 diện tích 41.163,3 m<sup>2</sup>, loại đất R.T.S (đất dành cho rừng sản xuất, nằm trong nhóm đất thuộc lĩnh vực nông nghiệp), không phải là đất rừng tự nhiên.

Về phía người khởi kiện xuất trình được Sổ dã ngoại thị trấn C, huyện C, tờ số 23, thửa số 6, diện tích: 41.163,3 m<sup>2</sup>, tên chủ sử dụng: Nguyễn Thị T1, loại đất R.T.S (đất dành cho rừng sản xuất, nằm trong nhóm đất thuộc lĩnh vực nông nghiệp), địa chỉ: Tổ C - ấp G (BL 377); Đơn xin khẩn đất nuôi trồng ngày 05/12/1982 của bà Nguyễn Thị T1 gửi Ủy ban nhân dân xã C có nội dung xin khai khẩn 4 hecta tại khu vực Giồng Ao để trồng cây, nuôi tôm, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã C. Căn cứ hướng dẫn tại mục 1 Công văn số 1568/BTNMT-ĐKTKĐĐ về việc sử dụng sổ dã ngoại và sổ mục kê đất đai do Bộ T11 ban hành ngày 25/04/2007: “Sổ dã ngoại là loại sổ lập theo hướng dẫn của T12 (nay là Bộ T11) trong quá trình thực hiện Chỉ thị 299-TTg ngày 10-11-1980 của Thủ tướng Chính phủ về công tác đo đạc, phân hạng và đăng ký thống kê ruộng đất trong cả nước. Sổ này được lập trong quá trình đo đạc lập bản đồ giải thửa hoặc bản đồ địa chính (trước khi tổ chức đăng ký quyền sử dụng đất) để thể hiện các thông tin điều tra, đo đạc ban đầu về hiện trạng sử dụng đất như số liệu thửa đất, tên người đang sử dụng đất, diện tích, loại đất”. Như vậy, bà T1 đã sử dụng toàn bộ thửa đất số 6, tờ bản đồ số 3 từ năm 1982 theo Đơn xin khẩn đất trồng cây nuôi tôm của bà T1 ngày 05/12/1982.

Đồng thời, căn cứ lời trình bày của ông Huỳnh Văn T7 – Trưởng ấp G từ năm 1995 đến năm 2005:

*“2/ Năm 2002 trong khi thuê máy xúc đào ao để nuôi cá, tôm trên phần đất của mình, bà T1 (thực chất bà T1 đã làm giấy chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất của mình cho bà Trần Thị Kim T) đã cho máy xúc đào đất đắp bờ lấn chiếm thêm một diện tích đất nằm ngoài diện tích đất của gia đình. Hành vi sai phạm này đã bị Ủy ban nhân dân xã C lập biên bản vi phạm hành chính và ra quyết định phạt 200.000đ buộc khôi phục lại nguyên trạng. Bà T1 đã nộp phạt, đã cho máy xúc phá bỏ phần bờ đã đắp ở phần đất lấn chiếm, nên Ủy ban nhân dân xã không có ý kiến gì nữa. Bà T1 sau này là bà T vẫn tiếp tục sử dụng đất của mình bình thường cho đến 2015 thì bị Ủy ban nhân dân huyện C ra quyết định thu hồi diện tích đất mà bà T1 chuyển nhượng cho bà T.*



*Sở dĩ tôi biết rõ việc bà T1 và gia đình đã ở, đã canh tác tại diện tích đất ở khu G, xã C và việc bà T1 (bà T) năm 2002 lấn chiếm đất, bị xã lập biên bản xử phạt buộc hoàn trả nguyên trạng như ban đầu là đúng, nhưng diện tích đất lấn chiếm này có vị trí sát bờ sông và nằm hoàn toàn bên ngoài diện tích đất của bà T1 và gia đình là do từ 1995 đến 2005 tôi là trưởng ấp G, xã C nên biết rất rõ việc này.*

*Tôi xin xác nhận việc bà Nguyễn Thị T1 và gia đình đã ở, đã canh tác trên diện tích đất tại khu V, xã (TT) C, huyện C liên tục từ trước 1975 không bị ai tranh chấp, có hộ khẩu thường trú tại đây và khu đất bà T1 bị lập biên bản vi phạm hành chính là diện tích đất nằm ngoài diện tích đất của bà T1 và gia đình của bà là đúng sự thật” (BL 251).*

Do đó, Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận lời trình bày của phía người bị kiện cho rằng phần đất 26.773,2 m<sup>2</sup> là đất do Ủy ban nhân dân thị trấn C trực tiếp quản lý và thuộc diện tích đất bị Ủy ban nhân dân thị trấn C xử phạt vi phạm hành chính theo Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 14/QĐ-CT ngày 21/02/2002 đối với bà Nguyễn Thị T1.

[5] Về việc chuyển nhượng cho bà Trần Thị Kim T

Giấy sang nhượng ngày 10/02/2002 của bà Nguyễn Thị T1 có nội dung: *“Nay tôi làm giấy này để chuyển nhượng lại một cái đầm Thợ Tiễn mà tôi đã sử dụng từ trước năm 1980 cho đến nay với diện tích 26.673,2 m<sup>2</sup> tại thửa số 6, tờ bản đồ 23 thuộc thị trấn C cho bà Trần Thị Kim T, tổng giá trị chuyển nhượng: 300.000.000 đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng bà Trần Thị Kim T được toàn quyền khai thác và sử dụng, toàn quyền định đoạt phần đất trên với sự đồng ý của gia đình chúng tôi. Tôi cam đoan không có sự tranh chấp hoặc khiếu nại dưới mọi hình thức nếu sai tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật. Tôi làm giấy này với sự đồng ý và chứng kiến của con chúng tôi là đúng sự thật”* có chữ ký làm chứng của Huỳnh Thanh T2, có chữ ký của các con bà T1 là Huỳnh Văn C, Huỳnh Thị T6, Huỳnh Thị H2, Huỳnh Văn S, Huỳnh Văn M, Huỳnh Thị N (BL 106).

Căn cứ Bản đồ trích đo do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất ngày 11/11/2011, được Phòng T – Ủy ban nhân dân huyện C duyệt ngày 22/11/2011 đối với khu đất diện tích 26.673,2 m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 6, tờ bản đồ thứ 23 – bộ địa chính thị trấn Đ3, huyện C (theo tài liệu 2004), hiện trạng bên trên Ao, tên chủ sử dụng đất: Trần Thị Kim T, loại đất TSL (Đất nuôi trồng thủy sản nước lợ, mặn) (BL 227).

Căn cứ Biên bản làm việc do Ủy ban nhân dân thị trấn C lập ngày 21/8/2013 làm việc với ông Huỳnh Thanh T2 về việc sử dụng đất tại khu phố G có nội dung: *“Về nguồn gốc: Khu đất này có nguồn gốc do bà Trần Thị Kim T mua lại của bà Nguyễn Thị T1 vào khoảng năm 2003. Sau khi mua lại, chị T có cho tôi mượn khu đất trên để canh tác đầu tư sản xuất nuôi tôm thiên nhiên và nuôi sò vào năm 2003, đến khoảng năm 2007 thì tôi chuyển làm hồ trái bạc để nuôi*



nghe giống đến khoảng năm 2012 do không còn hiệu quả nên tôi đã cùng với một số anh, em chuyển sang làm hồ nuôi ốc hương từ khoảng năm 2013. Việc cho mượn đất sử dụng giữa tôi và chị T chỉ thỏa thuận miệng không có giấy tờ và cũng không trả tiền mượn đất” (BL 40).

Căn cứ Biên bản làm việc do Ủy ban nhân dân thị trấn C lập ngày 20/02/2014 làm việc với ông Huỳnh Thanh T2 có nội dung ghi nhận ý kiến của ông T2: “Khu đất tôi đang sử dụng để nuôi ốc hương tại khu phố G là do mượn đất của chị Trần Thị Kim T để sản xuất vào khoảng năm 2003. Sau đó tôi tiến hành đắp bờ bao, những năm đầu tôi nuôi ngheu đến khoảng năm 2012 chuyển sang nuôi ốc hương cho đến nay” (BL 97).

Căn cứ Giấy cam kết xác nhận ngày 02/4/2021, của ông Nguyễn Văn C2, ông Huỳnh Văn T7 có nội dung: “Tôi và gia đình ở tại khu vực C cũ từ năm 1975. Bà T1 cùng chồng ông T5 và các con đã ở và canh tác nuôi cá tôm trên diện tích đất do cha mẹ là ông Đ để lại tại khu vực G, C. Bà T1 và gia đình được công an đăng ký hộ khẩu tại đây. Hiện nay các con vẫn ở trên diện tích được mẹ chia và tất cả đều được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khoảng năm 2002 tôi được biết do nuôi tôm cá lỗ nên bà T1 chuyển nhượng diện tích đất còn lại cho bà T. Tôi xin xác nhận việc bà T1 và gia đình đã ở và canh tác trên diện tích đất tại khu vực G, C liên tục từ trước năm 1975 mà không có ai tranh chấp, có đăng ký hộ khẩu thường trú tại đây cho đến năm 2002” (BL 249).

Căn cứ Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giờ có nội dung: “Khu đất: Diện tích 26.673,2 m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa số 06, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại thị trấn C, huyện C, TP H; Tổng diện tích khu đất: 26.673,2 m<sup>2</sup>; Có 13 ao nuôi ốc Hương diện tích khoảng 10.000 m<sup>2</sup> hiện đang nuôi ốc, thời gian nuôi được khoảng 2 tháng, dự kiến khai thác vào cuối tháng 12/2017; Có 3 ao khác diện tích khoảng 600 m<sup>2</sup>; Có 01 khu đất bãi nuôi sò huyết diện tích khoảng 11.000 m<sup>2</sup>; Có 2 căn chòi lá diện tích khoảng 150 m<sup>2</sup>; Tổng chi phí đầu tư xây dựng 16 ao với số tiền khoảng 1,1 tỷ đồng” (BL 121).

Căn cứ Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 27/4/2011 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có nội dung: Hiện trạng khu đất 26.673,2 m<sup>2</sup> thuộc thửa số 6, tờ bản đồ số 23; Thực tế hiện nay hiện trạng và diện tích khu đất nêu trên có thay đổi so với Bản đồ trích đo bổ túc hồ sơ xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 03/11/2011, được Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C duyệt ngày 22/11/2011. Lý do đường đê bao Hà T8 cắt ngang khu đất, tại vị trí tiếp giáp rạch Giồng Ao cũ; Hiện trạng khu đất: Vị trí: Hướng Bắc tiếp giáp đường Đ, H3 tây tiếp giáp đất của bà Huỳnh Thị N, ông Huỳnh Văn M, Hướng N3 tiếp giáp đất của ông Huỳnh Văn C (mặt tiền đường G), đã bán cho người khác, Hướng Đ2 tiếp giáp đất của ông Huỳnh Văn C và một phần tiếp giáp với bà Đào Thị Thanh H4; Hiện trạng sử dụng đất: Toàn bộ khu đất đang đầu tư nuôi trồng thủy sản.... (BL 344).

Căn cứ Giấy làm chứng ngày 29/4/2021 của ông Huỳnh Văn T7 có nội dung:

*“Năm 1981 tôi đi bộ đội đóng quân tại C. Năm 1995 tôi phục viên lấy vợ và về ở tại khu vực G, xã C, huyện C. Năm 1995 tôi làm trưởng ấp G, xã C cho đến 2005 mới nghỉ. Do vậy tôi biết rõ những việc liên quan đến bà Nguyễn Thị T1 như sau:*

*1/ Bà Nguyễn Thị T1 cùng chồng là ông Nguyễn Văn T9 và các con đã ở và canh tác nuôi cá, tôm trên diện tích đất do cha mẹ là ông Nguyễn Văn Đ để lại tại khu vực G, xã C (nay là thị trấn C) từ trước năm 1975, trong quá trình ở và canh tác đất không bị ai tranh chấp hay chính quyền nhắc nhở. Bà T1 cũng đã cho các con là Huỳnh Văn C, Huỳnh Văn M, Huỳnh Thị T6 và Huỳnh Thị N mỗi người một phần đất trong diện tích đất của bà T1 để các con làm nhà ở và canh tác cho đến nay (2021) và đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy CNQSDĐ. Bà T1 và gia đình được công an đăng ký hộ khẩu tại đây.*

*2/ Năm 2002 trong khi thuê máy xúc đào ao để nuôi cá, tôm trên phần đất của mình, bà T1 (thực chất bà T1 đã làm giấy chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất của mình cho bà Trần Thị Kim T) đã cho máy xúc đào đất đắp bờ lấn chiếm thêm một diện tích đất nằm ngoài diện tích đất của gia đình. Hành vi sai phạm này đã bị Ủy ban nhân dân xã C lập biên bản vi phạm hành chính và ra quyết định phạt 200.000đ buộc khôi phục lại nguyên trạng. Bà T1 đã nộp phạt, đã cho máy xúc phá bỏ phần bờ đã đắp ở phần đất lấn chiếm, nên Ủy ban nhân dân xã không có ý kiến gì nữa. Bà T1 sau này là bà T vẫn tiếp tục sử dụng đất của mình bình thường cho đến 2015 thì bị Ủy ban nhân dân huyện C ra quyết định thu hồi diện tích đất mà bà T1 chuyển nhượng cho bà T.*

*Sở dĩ tôi biết rõ việc bà T1 và gia đình đã ở, đã canh tác tại diện tích đất ở khu G, xã C và việc bà T1 (bà T) năm 2002 lấn chiếm đất, bị xã lập biên bản xử phạt buộc hoàn trả nguyên trạng như ban đầu là đúng, nhưng diện tích đất lấn chiếm này có vị trí sát bờ sông và nằm hoàn toàn bên ngoài diện tích đất của bà T1 và gia đình là do từ 1995 đến 2005 tôi là trưởng ấp G, xã C nên biết rất rõ việc này.*

*Tôi xin xác nhận việc bà Nguyễn Thị T1 và gia đình đã ở, đã canh tác trên diện tích đất tại khu V, xã (TT) C, huyện C liên tục từ trước 1975 không bị ai tranh chấp, có hộ khẩu thường trú tại đây và khu đất bà T1 bị lập biên bản vi phạm hành chính là diện tích đất nằm ngoài diện tích đất của bà T1 và gia đình của bà là đúng sự thật” (BL 251).*

Căn cứ Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 04/11/2021, do Công ty TNHH Đ4 lập thể hiện khu đất tranh chấp có diện tích 26.690 m<sup>2</sup>; thuộc một phần thửa số 2, 3, trọn thửa số 4, một phần thửa số 6, một phần rạch, tờ bản đồ số 23, xã C, huyện C (theo tài liệu đo năm 2003); hiện trạng bên trên: Ao, đường đá dăm;

Từ các chứng cứ nêu trên có cơ sở xác định bà T1 đã chuyển nhượng phần đất diện tích 26.673,2 m<sup>2</sup> có hiện trạng là ao cho bà T từ năm 2002. Phía người bị

kiện cho rằng bà T1 chuyển nhượng cho bà T vào năm 2010, hiện trạng rừng tự nhiên là không phù hợp với tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Việc bà T1 xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất 26.673,2 m<sup>2</sup> và Ủy ban nhân dân huyện C ban hành văn bản số 669/UBND trả lời không có cơ sở giải quyết cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T1 không phủ định quyền lợi của bà T đối với phần đất 26.673,2 m<sup>2</sup> này.

Mặt khác, xét về tổng thể khu đất, phần đầm nuôi tôm, ốc của bà T có diện tích 26.673,2m<sup>2</sup> có một mặt giáp sông có bờ bao ngăn cách với sông, bên cạnh giáp đất của ông Nguyễn Văn T3 trước đây cũng là đầm nuôi tôm đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ..., hai mặt còn lại tiếp giáp đất của ông Huỳnh Văn C, bà Huỳnh Thị N cũng đều đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với nguồn gốc kê khai do cha mẹ khai phá năm 1979, chỉ còn riêng phần đất 26.673,2 m<sup>2</sup> của bà T là chưa được cấp giấy chứng nhận. Phía người bị kiện cho rằng phần đất 26.673,2 m<sup>2</sup> là rừng tự nhiên do Ủy ban nhân dân thị trấn C trực tiếp quản lý là không phù hợp với tổng thể việc sử dụng đất của các hộ dân lân cận với phần đất 26.673,2 m<sup>2</sup>.

[6] Từ các phân tích và nhận định nêu trên Hội đồng xét xử có cơ sở xác định phía người bị kiện cho rằng phần đất 26.673,2 m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa số 06, tờ bản đồ số 23, thị trấn C có nguồn gốc do Ủy ban nhân dân thị trấn C trực tiếp quản lý nhưng không cung cấp được Quyết định quản lý đất, Quyết định giao đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Người bị kiện cho rằng rừng tự nhiên do Ủy ban nhân dân xã C quản lý nhưng từ năm 1982 bà T1 đã làm đơn xin khẩn đất trồng cây, nuôi tôm diện tích 4 hecta, Ủy ban nhân dân xã C đã xác nhận vào đơn của bà T1, năm 1982 bà T1 khai khẩn đất cũng không bị xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự về hành phá rừng tự nhiên. Phần đất có nguồn gốc của ông Đ để lại cho vợ chồng bà T1 sử dụng từ trước năm 1975 đến năm 1982 bà T1 tiếp tục có đơn xin khẩn đất trồng cây, nuôi tôm là phù hợp với chính sách quản lý đất đai của Nhà nước giai đoạn này. Người bị kiện cho rằng năm 1997 bà T1 bao chiếm sử dụng nhưng không xuất trình được chứng cứ chứng minh. Năm 2002, xử phạt vi phạm hành chính không chứng minh được diện tích, vị trí đất bị xử phạt vi phạm hành chính. Năm 2007 và năm 2009 bà T1 làm đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Ủy ban nhân dân huyện C không giải quyết hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T1 không phủ định nguồn gốc, quá trình quản lý, sử dụng, đăng ký kê khai và quyền lợi của bà T đối với phần đất này.

Về việc Đăng ký, kê khai của thị trấn C: Người bị kiện cho rằng theo Tài liệu 299/TTg (năm 1980) và Tài liệu 02/CT-UB (1992) khu đất bà T sử dụng thuộc loại đất rừng tự nhiên do Ủy ban nhân dân thị trấn C kê khai đăng ký. Tuy nhiên, việc đăng ký kê khai của Ủy ban nhân dân thị trấn C là không phù hợp với thực tế sử dụng đất. Bởi vì bà T1 đã xin khẩn đất trồng cây, nuôi tôm từ năm 1982 cho đến nay, hiện trạng đất không còn là rừng tự nhiên. Phần đất có nguồn gốc của ông Đ để lại cho vợ chồng bà T1 sử dụng từ trước năm 1975 đến năm



1982 bà T1 tiếp tục có đơn xin khẩn đất trồng cây, nuôi tôm là phù hợp với chính sách quản lý đất đai của Nhà nước giai đoạn này. Năm 1992 Ủy ban nhân dân thị trấn C đăng ký kê khai loại đất rừng tự nhiên là không đúng hiện trạng và thực tế sử dụng đất. Tài liệu bản đồ địa chính (năm 2006) và sổ mục kê: Bà T1 đứng tên đăng ký kê khai 41.000 m<sup>2</sup> loại đất RTS: là loại đất dành cho rừng sản xuất, nằm trong nhóm đất thuộc lĩnh vực nông nghiệp chứng tỏ trong quá trình quản lý, sử dụng đất Tao có thực hiện đo đạc, đăng ký kê khai theo đúng quy định pháp luật.

Việc bà T1 chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đã lập giấy tay chuyển nhượng cho bà T là chưa phù hợp với quy định của pháp luật dân sự. Tuy nhiên, xét phần đất này có nguồn gốc do ông Nguyễn Văn Đ đứng tên bằng khoán năm 1930, để lại cho bà T1 quản lý, sử dụng từ trước năm 1975. Sau năm 1975, gia đình bà T1 tiếp tục sử dụng để nuôi tôm, năm 1982 bà T1 có làm đơn xin khẩn đất được Ủy ban nhân dân thị trấn C xác nhận. Phần đất có nguồn gốc của ông Đ để lại cho vợ chồng bà T1 sử dụng từ trước năm 1975 đến năm 1982 bà T1 tiếp tục có đơn xin khẩn đất trồng cây, nuôi tôm là phù hợp với chính sách quản lý đất đai của Nhà nước giai đoạn này. Quá trình trồng cây, chăn nuôi bà T1 có đóng thuế môn bài, có đăng ký kê khai đứng tên trên Sổ dã ngoại và sổ địa chính. Năm 2002, bà T1 chuyển nhượng cho bà T. Bà T đã tiếp tục quản lý, sử dụng ổn định, liên tục, lâu dài, công khai từ năm 2002 đến nay là đủ điều kiện để được công nhận quyền sử dụng đất. Khi nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Xây dựng hệ thống đê bao sông H từ mũi Đ đến mũi C, huyện C thì bà T đủ điều kiện để được hưởng chính sách bồi thường, hỗ trợ theo quy định pháp luật. Đối với phần đất còn lại bà T đủ điều kiện để làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do có quá trình quản lý, sử dụng ổn định, lâu dài từ năm 2002 đến nay.

Ủy ban nhân dân huyện C ban hành Quyết định số 05 thu hồi phần đất 26.673,2 m<sup>2</sup> của bà T với lý do năm 2002 bà T1 bao chiếm diện tích 26.673,2 m<sup>2</sup> đất công, rừng tự nhiên, do Ủy ban nhân dân thị trấn C trực tiếp quản lý là không phù hợp với nguồn gốc, quá trình sử dụng đất trên thực tế, ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà T.

[7] Từ các nhận định nêu trên Hội đồng xét xử xét thấy có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Kim T, đối với quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm đề nghị bác kháng cáo của người khởi kiện là không phù hợp với nhận định nêu trên nên Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận. Vì vậy, Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm số 1273/2023/HC-ST ngày 28/7/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Do có tình tiết mới phát sinh tại cấp phúc thẩm làm thay đổi cơ bản nội dung vụ án nên Tòa án cấp sơ thẩm không có lỗi.

[8] Về án phí

[8.1] Án phí hành chính sơ thẩm:



Do yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Kim T được chấp nhận nên Ủy ban nhân dân huyện C, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C mỗi cơ quan/cá nhân phải chịu án phí hành chính sơ thẩm là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng).

[8.2] Án phí hành chính phúc thẩm:

Do yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị Kim T được chấp nhận nên bà T không phải chịu án phí hành chính phúc thẩm.

## **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ khoản 2 Điều 241 Luật tổ tụng hành chính năm 2015;

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

*Tuyên xử:*

**1.** Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị Kim T. Sửa Bản án sơ thẩm số 1273/2023/HC-ST ngày 28/7/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Kim T về việc:

- Hủy Quyết định số 05/QĐ-UBND ngày 07/01/2015 của Ủy ban nhân dân huyện C về việc thu hồi khu đất có diện tích 26.673,2m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 06, tờ bản đồ số 23, tọa lạc thị trấn C, huyện C.

- Hủy Quyết định số 203/QĐ-UBND ngày 17/3/2015 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C về giải quyết đơn khiếu nại của bà Trần Thị Kim T.

**2.** Án phí:

**2.1.** Án phí hành chính sơ thẩm:

- Ủy ban nhân dân huyện C, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C mỗi cơ quan/cá nhân phải chịu án phí hành chính sơ thẩm là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng).

- Bà Trần Thị Kim T không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm. H5 lại số tiền tạm ứng án phí bà Trần Thị Kim T đã nộp là 200.000 đồng (hai trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 04886 ngày 15/3/2016 tại Cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh.

**2.2.** Án phí hành chính phúc thẩm: Bà Trần Thị Kim T không phải chịu án phí hành chính phúc thẩm.

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

*Nơi nhận:*

- Tòa án nhân dân Tối cao; (1)
- VKSND cấp cao tại TP.HCM; (1)
- Tòa án nhân dân TP.HCM; (1)

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

- VKSND TP.HCM; (1)
- Cục THADS TP.HCM; (1)
- Các đương sự; (3)
- Lưu HS, VP, ĐTM (6) - 14

**Vũ Đức Toàn**

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**Các Thẩm phán**

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Nguyễn Văn Hùng**

**Cao Văn Tám**

**Vũ Đức Toàn**