

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 01/2026/HC-PT
Ngày 13/01/2026
V/v “Khiếu kiện hành vi hành chính
trong việc xác nhận nguồn gốc sử
dụng đất để xin cấp giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Công Lực.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Huyền;

Ông Huỳnh Văn Luật.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Tường - Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia
phiên tòa:** Bà Nguyễn Phương Linh - Kiểm sát viên.

Vào các ngày 03/12/2025 và 13/01/2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh – Cơ sở 2 mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ
án hành chính thụ lý số 17/2025/TLPT-HC ngày 10/10/2025 về việc “Khiếu kiện
hành vi hành chính trong việc xác nhận nguồn gốc sử dụng đất để xin cấp giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 01/2025/HC-ST ngày 07/8/2025 của
Tòa án nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, kháng
nghị; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 6557/2025/QĐ-PT ngày
10/10/2025 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 7331/2025/QĐPT-HC ngày
03/12/2025, giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Bà Thạch Thị L, sinh năm 1964; địa chỉ: Số A đường
T, hẻm B, tổ A, khu phố B, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là
phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của người khởi kiện: Ông Nguyễn Văn Bé B,
sinh năm 1981; địa chỉ: tổ B, khu phố K, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh
(Giấy ủy quyền ngày 08/9/2025). Có mặt.

- Người bị kiện: Ủy ban nhân dân (UBND) phường P, thành phố T, tỉnh
Bình Dương (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: UBND phường T, Thành
phố Hồ Chí Minh); địa chỉ: Số B đường Q, phường T, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của người bị kiện: Bà Võ Thị L1 – chức vụ: Phó Chủ tịch UBND phường T (theo Giấy ủy quyền số 04/GUQ-UBND ngày 04/8/2025). Vắng mặt và có đơn xin vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Người khởi kiện bà Thạch Thị L và người bị kiện UBND phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực A - Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và quá trình giải quyết, bà Thạch Thị L và người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện trình bày:*

Bà Thạch Thị L đang sử dụng phần đất có diện tích 146,5m² (chưa trừ hành lang an toàn đường bộ) thuộc thửa đất số 53, tờ bản đồ số 30, phường P có nguồn gốc do ông Thạch H và bà Kim Thị S là cha mẹ bà L khai phá, sử dụng từ năm 1972. Năm 1992, bà L xây dựng nhà ở và sử dụng cho đến nay không có ai tranh chấp. Bà L có thực hiện nghĩa vụ đóng thuế cho Nhà nước theo Biên lai thu thuế nhà, đất số 010603, quyển số 0213 ngày 22/3/2001, đóng thuế từ quý IV/1992 đến năm 2001. Sau đó, bà L thực hiện thủ tục đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) đối với diện tích đất trên nhưng không được giải quyết. Bà L cho rằng các biên bản về việc kiểm tra việc sử dụng đất công ngày 18/11/2003 của Đoàn kiểm tra UBND thị xã T và Biên bản đối thoại ngày 23/12/2005 về việc khiếu nại Quyết định xử lý vi phạm hành chính số 227/QĐ.CT ngày 30/7/2003 của UBND thị xã T ghi nhận việc bà Thạch Thị L công nhận nguồn gốc phần đất đang sử dụng diện tích 146,5m² thuộc thửa đất số 53, tờ bản đồ số 30 là đất chuyên dùng (nghĩa địa) là không đúng sự thật. Do bà L không am hiểu pháp luật và chưa được UBND phường P giải thích rõ nên bà L đã ký tên vào các biên bản nêu trên.

Trên cơ sở đó, UBND phường P xác nhận trong Tường trình nguồn gốc nhà và đất ngày 02/3/2018 của bà Thạch Thị L: "Đất của bà Thạch Thị L đang sử dụng có nguồn gốc là đất công (chuyên dùng) do UBND phường P quản lý trước năm 1995 (theo bản đồ 299 của xã P, sổ mục kê ruộng đất thửa đất số 6, tờ BĐ 01), đến tháng 7 năm 1995 khu đất nằm trong ranh giới đất bàn giao cho UBND phường P quản lý. Đến năm 1999 bà Thạch Thị L lấn chiếm và xây dựng nhà cấp 4". Không đồng ý nội dung xác nhận trên, bà L có đơn khiếu nại và được Chủ tịch UBND phường P giải quyết tại Quyết định số 177/QĐ-UBND ngày 03/5/2018 "về việc giải quyết khiếu nại của bà Thạch Thị L" với nội dung: "Giữ nguyên nội dung xác nhận của Chủ tịch UBND phường trong bảng tường trình nguồn gốc đất của bà Thạch Thị L, đồng thời bổ sung ngày xác nhận vào bảng tường trình nguồn gốc đất là ngày 13/3/2018 theo số lưu hồ sơ. Lý do: UBND phường có căn cứ pháp lý để chứng minh việc xác nhận là đúng thực tế" Không đồng ý, bà Thạch Thị L khiếu nại Quyết định số 177/QĐ-UBND ngày 03/5/2018 của Chủ tịch UBND phường P. Ngày 24/9/2018, Chủ tịch UBND thành phố T ban hành Quyết định số 2839/QĐ-UBND về việc giải quyết đơn

khiếu nại của bà Thạch Thị L với nội dung: Bác đơn của bà Thạch Thị L khiếu nại Quyết định số 177/QĐ-UBND ngày của Chủ tịch UBND phường P về việc giải quyết đơn khiếu nại của bà Thạch Thị L. Lý do: Không có cơ sở để xem xét giải quyết. Công nhận và giữ nguyên nội dung xác nhận của UBND phường P trong Bản tường trình nguồn gốc đất ngày 02/3/2018 của bà Thạch Thị L đối với khu đất có diện tích 146,5m² (chưa trừ HLDB), thuộc thửa đất số 53, tờ bản đồ 30, phường P. Nhận thấy, Quyết định số 2839/QĐ-UBND ngày 24/9/2018 của Chủ tịch UBND thành phố T xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà L nên bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương giải quyết:

Hủy Quyết định số 2839/QĐ-UBND ngày 24/9/2018 của Chủ tịch UBND thành phố T về việc giải quyết đơn khiếu nại của bà Thạch Thị L, ngụ tại số A, hẻm B, tổ A, khu B, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (lần hai).

Tại bản án số 09/2023/HC-ST ngày 14/3/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã quyết định:

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện bà Thạch Thị L đối với người bị kiện Chủ tịch UBND thành phố T, tỉnh Bình Dương và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chủ tịch UBND phường P, thành phố T. Hủy Quyết định số 2839/QĐ-UBND ngày 24/9/2018 của Chủ tịch UBND thành phố T về việc giải quyết đơn khiếu nại của bà Thạch Thị L.

+ Hủy Quyết định số 177/QĐ-UBND ngày 03/5/2018 của Chủ tịch UBND phường P về việc giải quyết khiếu nại của bà Thạch Thị L và Quyết định số 437/QĐ-UBND ngày 07/11/2018 của Chủ tịch UBND phường P về việc điều chỉnh, bổ sung Điều 1 của Quyết định số 177/QĐ-UBND ngày 03/5/2018.

Tuy nhiên, sau khi bản án trên có hiệu lực, bà L đã làm thủ tục đề cấp GCNQSDĐ đối với phần đất trên nhưng không được vì UBND phường P xác nhận với nội dung:

“+ Năm 1999, bà Thạch Thị L lấn chiếm khu đất thuộc quyền quản lý của Nhà nước và xây dựng nhà trái phép.

+ Theo mục kê ruộng đất năm 1985 của xã P thì khu đất có nguồn gốc do ủy ban quản lý.

+ Thửa đất thuộc đất nhà nước quản lý đã có Quyết định số 3209/QĐ-UBND ngày 10/11/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh B về việc thu hồi đất để bồi thường, giải phóng mặt bằng phục vụ dự án T thế kỷ XXI tại phường P, thị xã (nay là thành phố T, tỉnh Bình Dương. Hiện quyết định chưa được bãi bỏ hoặc thu hồi của cơ quan có thẩm quyền”.

Do vậy, việc UBND phường P xác nhận với những nội dung nêu trên không có cơ sở, sai sự thật làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà L nên buộc bà L phải khởi kiện yêu cầu:

1. Hủy nội dung do UBND phường xác nhận về nguồn gốc sử dụng đất của bà Thạch Thị L như sau: “Bà Thạch Thị L lấn chiếm khu đất thuộc dụng

quyền quản lý của Nhà nước, xây dựng nhà trái phép vào năm 1999 và quản lý sử dụng đến nay. Theo Sổ mục kê ruộng đất năm 1985 của xã P thì khu đất có nguồn gốc do Ủy ban quản lý. Thửa đất thuộc nhà nước quản lý đã có Quyết định 3209/QĐ-UBND ngày 14/10/2008 của UBND tỉnh B về việc thu hồi đất để bồi thường giải phóng mặt bằng phục vụ cho dự án T Thế kỉ XXI tại phường P, thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương. Hiện quyết định chưa được bãi bỏ hoặc thu hồi của cơ quan có thẩm quyền” được thể hiện tại Thông báo số 03/TB-UBND ngày 09/01/2024 của UBND phường P về việc kết thúc niêm yết hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ, QSH nhà ở và tài sản gắn liền với đất; Thông báo số 116/TB-UBND của UBND phường P ngày 15/12/2023 về việc xin cấp GCNQSDĐ, QSH nhà ở và tài sản gắn liền với đất; Đơn đăng ký cấp GCNQSDĐ, QSH nhà ở và tài sản gắn liền với đất; Biên bản xác minh về việc cấp GCNQSDĐ ngày 26/5/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T đối với thửa đất số 672 tờ bản đồ 30 phường P.

2. Yêu cầu Tòa án buộc UBND phường P khắc phục hành vi hành chính bị kiện bằng việc: Xác nhận nguồn gốc đất thửa 672 (thửa cũ 53) tờ bản đồ 30 nhà đất của Thạch Thị L là đất sử dụng ổn định từ năm 1992 đến nay không có ai tranh chấp phù hợp khu dân cư. Khu đất đã sử dụng trước thời điểm có quy hoạch Dự án Thủ Dầu Một Thế kỉ 21 và không có quyết định thu hồi đất cụ thể. Khu vực hiện chưa có phê duyệt dự án mới phù hợp điều kiện cấp GCNQSDĐ, QSH nhà ở và tài sản gắn liền với đất theo quy định tại khoản 1 Điều 20 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; khoản 1 Điều 101 Luật đất đai 2013.

3. Yêu cầu Tòa án buộc UBND phường P khắc phục hậu quả của việc xác nhận trái pháp luật bằng việc chịu trách nhiệm về tiền chênh lệch thuê sử dụng đất, chênh lệch về tiền lệ phí trước bạ, nhà đất theo quy định về giá đất của UBND tỉnh B tại thời điểm được công nhận cấp GCNQSDĐ, QSH nhà ở và tài sản gắn liền với đất lần đầu đối với thửa đất 672 tờ bản đồ 30 của bà Thạch Thị L chênh lệch so với giá đất năm 2017. Bắt đầu từ việc xác nhận nguồn gốc đất tại Xác nhận nguồn gốc đất ngày 18/10/2017 của UBND phường P.

4. Yêu cầu Tòa án buộc UBND phường P thực hiện theo Điều 18 Nghị định 71/2016/NĐ-CP ngày 01/7/2016 của Chính phủ quy định về thời hạn, trình tự, thủ tục thi hành bản án quyết định của Tòa án trong tuyên xử của bản án này. Chấm dứt hoàn toàn việc xác nhận nội dung:

"Căn cứ hồ sơ lưu trữ tại địa phương, UBND phường có ý kiến về nguồn gốc sử dụng đất của bà Thạch Thị L như sau: Bà Thạch Thị L lấn chiếm khu đất thuộc quyền quản lý của Nhà nước, xây dựng nhà trái phép vào năm 1999 và quản lý sử dụng đến nay. Theo Sổ mục kê ruộng đất năm 1985 của xã P thì khu đất có nguồn gốc do Ủy ban quản lý. Thửa đất thuộc nhà nước quản lý đã có Quyết định 3209/QĐ-UBND ngày 14/10/2008 của UBND tỉnh B về việc thu hồi đất để bồi thường giải phóng mặt bằng phục vụ cho Dự án T tại phường P, thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương. Hiện quyết định chưa được bãi bỏ hoặc thu hồi của cơ quan có thẩm quyền". Đối với hồ sơ đăng ký cấp GCNQSDĐ,

QSH nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với Thửa đất số 672 (Thửa cũ 53) tờ bản đồ 30 tọa lạc hẻm B, tổ A, khu B phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương của bà Thạch Thị L.

Tuy nhiên, theo như Mảnh trích đo địa chính ngày 26/02/2018 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T và Tờ bản đồ địa chính chính quy số 30 ngày 21/12/2012 của UBND phường P xác định thửa đất số 672 có một phần của thửa đất này với diện tích 23m^2 nằm trong ranh quy hoạch của Khu thể kỷ 21, nên diện tích đất nằm ngoài ranh quy hoạch của thửa đất trên còn lại $132,1\text{m}^2$ nên bà L thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể:

+ Yêu cầu Tòa án hủy tất cả nội dung xác nhận nguồn gốc diện tích tích $132,1\text{m}^2$, thửa đất số 672 (thửa cũ 53) tờ bản đồ 30, tọa lạc hẻm B, tổ A, khu B, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương của bà Thạch Thị L theo Thông báo số 03/TB-UBND ngày 09/01/2024 của UBND phường P về việc kết thúc niêm yết hồ sơ xin cấp GCNQSD đất, QSH nhà ở và tài sản gắn liền với đất; Thông báo số 116/TB-UBND của UBND phường P ngày 15/12/2023 về việc xin cấp GCNQSD đất, QSH nhà ở và tài sản gắn liền với đất; Đơn đăng ký cấp GCNQSD đất, QSH nhà ở và tài sản gắn liền với đất; B Xác Minh Về việc cấp GCNQSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 26/5/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đ.

+ Yêu cầu Tòa án buộc UBND phường P chấm dứt hành vi bị khởi kiện, chấm dứt nội dung xác nhận nguồn gốc thửa đất số 672 (thửa cũ 53) tờ bản đồ 30 có diện tích $132,1\text{m}^2$ tọa lạc hẻm B, tổ A, khu B, phường P, Tp T, tỉnh Bình Dương là:

“ Bà Thạch Thị L lấn chiếm khu đất thuộc quyền quản lý của Nhà nước xây dựng nhà trái phép vào năm 1999 và quản lý sử dụng đến nay.

- Theo sổ mục kê ruộng đất năm 1985 của xã P thì khu đất có nguồn gốc do ủy ban quản lý.

- Thửa đất thuộc đất nhà nước quản lý đã có Quyết định số 3209/QĐ-UBND ngày 14/12/2014 của UBND tỉnh B về việc thu hồi đất để bồi thường, giải phóng mặt bằng phục vụ dự án T thế kỷ 21 tại phường P, thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương. Hiện quyết định chưa được bãi bỏ hoặc thu hồi của cơ quan có thẩm quyền”.

Kể từ ngày nhận được bản án, quyết định của Tòa án theo quy định thời hạn, trình tự, thủ tục thi hành án hành chính và xử lý trách nhiệm đối với người không thi hành bản án, quyết định của Tòa án mà luật pháp hiện hành đã qui định.

+ Yêu cầu Tòa án buộc UBND phường P khắc phục hậu quả do hành vi bị khởi kiện gây ra khiến bà Thạch Thị L không thể thực hiện quyền cấp GCNQSDĐ, QSH nhà ở và tài sản gắn liền với đất trong nhiều năm qua và khôi phục quyền lợi hợp pháp của bà L bằng việc: Xác nhận nguồn gốc diện tích $132,1\text{m}^2$, thửa đất số 672 (Thửa cũ 53) tờ bản đồ 30 có của Thạch Thị L tọa lạc hẻm B, tổ A, khu B, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương là nhà, đất sử

dụng ổn định liên tục từ năm 1992 cho đến nay không có tranh chấp, không nằm trong ranh quy hoạch Dự án T Thế kỉ 21.

+ Yêu cầu Tòa án buộc UBND phường P khắc phục hậu quả do hành vi bị khởi kiện gây ra dẫn đến việc tăng chi phí thuế đất bằng việc chịu trách nhiệm đối với tất cả các khoản tiền trượt giá cho việc làm hồ sơ đăng ký cấp GCNQSDĐ, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (lệ phí trước bạ, lệ phí cấp GCNQSDĐ, phí thẩm định hồ sơ cấp GCNQSDĐ, và tiền sử dụng đất (nếu có) và các phát sinh khác ...) tại thời điểm được công nhận cấp GCNQSDĐ lần đầu đối với thửa đất số 672 (thửa cũ 53) tờ bản đồ 30 có diện tích 132,1m² tọa lạc hẻm B, tổ A, khu B, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương của bà Thạch Thị L so với năm 2018.

Đến ngày 02/7/2025, bà Thạch Thị L có đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể:

+ Yêu cầu Tòa án tuyên bố thửa đất 672 (thửa cũ 53), tờ bản đồ số 53, tọa lạc tại hẻm B, Tổ A, khu phố B, phường P (nay là) phường T, Thành phố Hồ Chí Minh do bà L sử dụng ổn định từ năm 1992 đến nay không có ai tranh chấp, không nằm trong tổng diện tích đất 71.290m² ký hiệu CD/K do ủy ban quản lý ghi trong sổ mục kê ruộng đất năm 1985 của xã P bàn giao cho UBND phường P năm 1995 nên thửa đất 672 không có nguồn gốc đất do Ủy ban quản lý, không thuộc danh mục đất công Nhà nước được quyền quản lý, thửa đất có diện tích 132,1m² nằm ngoài ranh quy hoạch Dự án T Thế kỷ 21.

+ Các yêu cầu khác, bà L vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

- *Người bị kiện UBND phường P do UBND phường T là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng do bà Vũ Thị L2 làm đại diện trình bày:*

Khu đất hiện bà Thạch Thị L theo đơn khởi kiện có diện tích 146,5m² (diện tích đo đạc thực tế 132,1m²) , thuộc thửa đất số 53 (thửa đất mới 672), tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại khu phố B, phường P, nguồn gốc trước đây là đất công (nghĩa địa) do UBND xã (nay là phường) Phú Thọ quản lý (có sổ đăng ký ruộng đất và bản đồ 299), vào năm 1995 đã bàn giao lại cho UBND phường P quản lý. Trong quá trình sử dụng vào năm 1992, bà L có lấn chiếm qua phần đất công (nghĩa địa) để xây công trình phụ (tạm).

Thực hiện kế hoạch số 07/UB.KH ngày 04/6/2002 của UBND thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu M về việc kiểm tra việc đầu tư xây dựng và quản lý sử dụng đất đai theo Quyết định số 273/QĐ.CT ngày 12/4/2002 của Thủ tướng Chính phủ, UBND phường P đã tiến hành kiểm tra và có tờ trình đề nghị UBND thị xã (nay là thành phố) xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng và đất đai đối với các trường hợp sử dụng lấn chiếm đất công tại khu phố A và khu phố B, phường P, trong đó trường hợp bà Thạch Thị L đã được UBND thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu M ban hành Quyết định xử lý vi phạm hành chính số 227/QĐ.CT ngày 30/07/2003.

Không đồng ý quyết định, bà Thạch Thị L có đơn khiếu nại. Vụ việc đã

được UBND thị xã T ban hành Quyết định số 86/QĐ.UBND ngày 06/11/2006 giải quyết đơn của bà Thạch Thị L. Tại thời điểm này, do còn nhiều trường hợp khiếu nại như bà Thạch Thị L, nên UBND tỉnh B đã ban hành Quyết định số 4253/QĐ.UBND ngày 19/9/2006 về việc thành lập Tổ công tác kiểm tra, xác minh tình hình quản lý sử dụng đất và lấn chiếm đất nghĩa địa của các hộ dân tại khu phố A và 2, phường P.

Ngày 26/01/2007, Tổ Công tác đã có báo cáo số 209/BC.TCT về kết quả kiểm tra, xác định Khu N được hình thành từ trước giải phóng 30/4/1975, tổng số hộ dân lấn chiếm là 173 hộ, trong đó có trường hợp của bà Thạch Thị L. Đồng thời yêu cầu UBND thị xã và UBND phường P lập lại quản lý đối với khu vực trên.

Khu đất bà Thạch Thị L có đơn đề nghị cấp GCNQSDĐ lần đầu qua đo đạc theo hiện trạng thực tế có diện tích là 132,1m² thuộc thửa đất số 53 (672), tờ bản đồ số 30 (thể hiện tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý số 103-2023 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T lập ngày 26/7/2023) hiện thuộc Dự án Thủ Dầu M Thế kỷ 21 (nay là Công viên P) đã được UBND tỉnh B ban hành Quyết định số 3209/QĐ-UBND ngày 14/10/2008 về việc thu hồi đất để bồi thường, giải phóng mặt bằng cho Dự án; trong đó có thu hồi một phần thửa đất số 53, tờ bản đồ số 30 của bà Thạch Thị L đang sử dụng (chưa có văn bản thay thế hoặc hủy bỏ quyết định nêu trên).

Ngày 23/9/2022, UBND tỉnh B ban hành Quyết định số 2342/QĐ-UBND về việc thanh tra tình hình thực hiện các dự án khu nhà ở thương mại liên quan đến khiếu nại phức tạp đông người trên địa bàn tỉnh, trong đó có dự án dự án Công viên P (trước đây là Dự án T 21).

Ngày 21/3/2024, UBND tỉnh B có Kết luận số 72/KL-UBND về việc Thanh tra tình hình thực hiện dự án Công viên P (trước là Dự án Thế Kỷ 21) do Trung Tâm phát triển quỹ đất tỉnh làm chủ đầu tư. Ngày 24/5/2024, UBND thành phố T ban hành Kế hoạch số 166/KH-UBND về việc thực hiện Kết luận số 72/KL-UBND; đồng thời chỉ đạo các cơ quan chuyên môn tham mưu thực hiện theo Kế hoạch số 166/KH-UBND ngày 24/5/2024. Thực hiện Kết luận số 72/KL-UBND ngày 21/3/2024 của UBND tỉnh B, UBND phường T đang thực hiện các nội dung theo kết luận thanh tra để xử lý đảm bảo đúng theo quy định pháp luật.

Xét thấy, khu đất hiện bà Thạch Thị L có đơn đề nghị cấp GCNQSDĐ diện tích đo đạc thực tế 132,1m², thuộc thửa đất số 53 (thửa đất mới 672), tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại khu phố B, phường P, trong quá trình sử dụng vào năm 1992 bà L có lấn chiếm qua phần đất công (nghĩa địa) để xây công trình phụ (tạm). Nguồn gốc trước đây là đất công (nghĩa địa) do UBND xã (nay là phường) Phú Thọ quản lý (có sổ đăng ký ruộng đất và bản đồ 299), vào năm 1995 đã bàn giao lại cho UBND phường P quản lý. Khu đất có nguồn gốc là đất nghĩa địa (thuộc khu phố A và 2 phường P cũ) hình thành từ trước giải phóng năm 1975 có tổng diện tích là 79.795,2m² (theo kết quả khảo sát năm 2007 do Tổ công tác 4253

chủ trì là Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B thực hiện), trong đó có 72.767,8m² thuộc địa bàn phường P bàn giao lại cho UBND phường P quản lý năm 1995 do điều chỉnh ranh địa giới hành chính và 7.027,4m² thuộc địa bàn phường P quản lý từ năm 1975 (theo Sổ Mục kê ruộng đất ngày 05/8/1985, UBND thị xã T duyệt y số 1025 ngày 05/9/1985 thể hiện tại trang số 01 và các cột trong sổ mục Kê ruộng đất thể hiện thông tin như sau: số thửa 6; tên chủ sử dụng ruộng đất: Ủy ban quản lý; diện tích: 71.290m²; loại ruộng đất: CD/K (là Nghĩa địa theo bản đồ 299 xã P).

Thực hiện Kế hoạch số 07/UB.KT ngày 04/6/2002 của UBND thị xã T về việc thanh tra sử dụng đất. UBND phường P tiến hành kiểm tra hiện trạng khu đất nghĩa địa trên địa bàn và kiến nghị UBND thị xã ban hành Quyết định xử lý vi phạm hành chính đối với 121 trường hợp lấn chiếm đất nghĩa địa (trong đó có trường hợp bà Thạch Thị L). Như vậy, đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại điều 79 của Luật Tố tụng hành chính.

Theo Quyết định số 3209/QĐ-UBND ngày 14/10/2008 của UBND tỉnh B về việc thu hồi đất để bồi thường, giải phóng mặt bằng cho Dự án Thủ Dầu M Thế kỷ 21 thì thửa đất số 53, tờ bản đồ số 30, có một phần diện tích nằm trong phạm vi giải tỏa thực hiện dự án T (nay là Công viên P). Đồng thời, chưa có văn bản thay thế hoặc hủy bỏ quyết định nêu trên. Thực hiện Kết luận số 72/KL-UBND ngày 21/3/2024 của UBND tỉnh B, UBND phường T đang thực hiện các nội dung theo kết luận thanh tra để xử lý đảm bảo đúng theo quy định pháp luật.

Như vậy, UBND phường P cũ (nay là UBND phường T) xác nhận nguồn gốc đất tại các văn bản hành chính: Biên bản xác minh ngày 26/5/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đ; Đơn đăng ký cấp GCNQSDĐ, QSH nhà ở và tài sản gắn liền với đất; Thông báo số 116/TB-UBND ngày 15/12/2023 về việc xin cấp GCNQSDĐ; Thông báo số 03/TB-UBND ngày 09/1/2024 về việc kết thúc hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ, QSH nhà ở và tài sản gắn liền với đất là phù hợp theo quy định pháp luật.

Do đó, việc bà Thạch Thị L yêu cầu UBND phường P cũ (nay là UBND phường T) chấm dứt hoàn toàn hành vi hành chính trong việc thực hiện nhiệm vụ xác nhận nội dung nguồn gốc đất đối với thửa đất số 672 (thửa cũ 53) tờ bản đồ 30 tọa lạc hẻm B, tổ A, khu B, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay phường T, thành phố Hồ Chí Minh) và buộc UBND phường P khắc phục hậu quả do hành vi hành chính trái pháp luật của UBND phường P cũ (nay là UBND phường T) gây ra trong việc thực hiện nhiệm vụ xác nhận nguồn gốc đất khiến bà L không thể thực hiện quyền cấp GCNQSDĐ là không có cơ sở để xem xét, giải quyết.

Đồng thời, căn cứ Luật Đất đai 2024 (có hiệu lực ngày 1/8/2024), Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính Phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai, tại mục II, C, Phần V quy định trình tự, thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất lần đầu đối với cá nhân, cộng đồng dân cư, hộ gia đình

đang sử dụng đất thì UBND cấp xã (phường T) thực hiện niêm yết công khai các nội dung xác nhận theo Mẫu số 17 ban hành kèm theo Nghị định 151 tại trụ sở UBND cấp xã, khu dân cư nơi có đất, tài sản gắn liền với đất trong thời gian 15 ngày. Do đó, UBND phường T không còn sử dụng các mẫu biên bản xác minh ngày 26/5/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đ; Đơn đăng ký cấp GCNQSDĐ, QSH nhà ở và tài sản gắn liền với đất; Thông báo số 116/TB-UBND ngày 15/12/2023 về việc xin cấp GCNQSDĐ; Thông báo số 03/TB-UBND ngày 09/1/2024 về việc kết thúc hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ, QSH nhà ở và tài sản gắn liền với đất. Lý do: Thực hiện theo Luật Đất đai 2024 (có hiệu lực ngày 1/8/2024), Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính Phủ .

Từ những căn cứ và nguồn gốc đất nêu trên, đề nghị Tòa án nhân dân khu vực 15, thành phố Hồ Chí Minh xem xét trả lại đơn kiện hoặc xử bác yêu cầu khởi kiện của bà Thạch Thị L.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 01/2025/HC-ST ngày 07/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện bà Thạch Thị L đối với người bị kiện UBND phường T (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của UBND phường P).

Tuyên bố hành vi xác nhận của UBND phường P tại B xác minh về việc cấp GCNQSDĐ ngày 26/5/2023; Thông báo số 03/TB-UBND ngày 09/01/2024 của UBND phường P về việc kết thúc Niêm yết hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ, QSH nhà ở và tài sản gắn liền với đất; Thông báo số 116/TB-UBND của UBND phường P ngày 15/12/2023 về việc xin cấp GCNQSDĐ, QSH nhà ở và tài sản gắn liền với đất; Đơn đăng ký cấp GCNQSDĐ, QSH nhà ở và tài sản gắn liền với đất ngày 27/7/2023 đối với thửa đất số 672 (thửa cũ 53), tờ bản đồ 30, tọa lạc phường P, thành phố T (nay là) phường T, Thành phố Hồ Chí Minh là trái pháp luật.

Buộc UBND phường T, là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của UBND phường P tiến hành các trình tự, thủ tục giải quyết hồ sơ cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 672 (thửa cũ 53), tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại hẻm B, tổ A, khu phố B, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là) phường T, Thành phố Hồ Chí Minh theo đúng quy định của pháp luật.

2. Bác yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện bà Thạch Thị L về việc yêu cầu GCNQSDĐ phường Thủ Dầu M, là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của GCNQSDĐ phường Phú Cường về việc khắc phục hậu quả do hành vi bị khởi kiện gây ra dẫn đến việc tăng chi phí thuế đất bằng việc chịu trách nhiệm đối với tất cả các khoản tiền trượt giá cho việc làm Hồ sơ đăng ký cấp GCNQSDĐ, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (Lệ phí trước bạ, lệ phí cấp GCNQSDĐ, phí thẩm định hồ sơ cấp GCNQSDĐ, và tiền sử dụng đất (nếu có) và các phát sinh khác ...).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Ngày 19/8/2025 của người đại diện hợp pháp của người khởi kiện bà Thạch Thị L là bà Bùi Thị Lan T nộp đơn kháng cáo đối với Bản án hành chính sơ thẩm với nội dung yêu cầu Tòa án phúc thẩm sửa bản án, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện. Đến ngày 03/12/2025, bà Thạch Thị L có văn bản rút yêu cầu kháng cáo. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện của bà Thạch Thị L đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ngày 21/8/2025, người đại diện hợp pháp của người bị kiện UBND phường T, Thành phố Hồ Chí Minh là bà Võ Thị L1 nộp đơn kháng cáo với nội dung đề nghị Tòa án xét xử phúc thẩm theo hướng sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Thạch thị L.

Ngày 21/8/2025, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 08/QĐKNPT-VKS-HC đối với Bản án hành chính sơ thẩm số 01/2025/HC-ST ngày 07/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh với nội dung Tòa án sơ thẩm có những vi phạm trong quá trình giải quyết vụ án, đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm vụ án theo hướng hủy bản án sơ thẩm. Đến ngày 24/12/2025, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định số 14/QĐKNPT-VKS-HC rút toàn bộ Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 08/QĐKNPT-VKS-HC.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến: Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Luật Tố tụng hành chính. Về hướng giải quyết vụ án, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm có những vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, xác định đối tượng khởi kiện không đúng và thụ lý giải quyết là sai; đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, ý kiến trình bày của các bên đương sự và quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về hướng giải quyết vụ án;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại cấp phúc thẩm, do người khởi kiện rút yêu cầu kháng cáo và Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh rút kháng nghị. Căn cứ vào khoản 3 Điều 218, điểm c khoản 1 Điều 229 Luật tố tụng hành chính, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà Thạch Thị L và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về việc tham gia tố tụng của đương sự: Người bị kiện vắng mặt nhưng có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Căn cứ khoản 4 Điều 225 Luật tố tụng hành chính, Tòa án vẫn tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt người bị kiện.

[3] Về nội dung, bà Thạch Thị L là người có quá trình sử dụng phần đất có diện tích 146,5m² (diện tích đo đạc thực tế 132,1m²), thuộc thửa đất số 53 (thửa đất mới 672), tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại khu phố B, phường P (cũ). Bà L đã thực hiện thủ tục xin cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất nêu trên nhưng UBND phường P đã xác nhận trong Tường trình nguồn gốc nhà đất ngày 02/3/2018 của bà Thạch Thị L như sau: *“Đất của bà Thạch Thị L đang sử dụng có nguồn gốc là đất công (chuyên dung) do UBND phường P quản lý trước năm 1995 (theo bản đồ 299 của xã P, sổ mục kê ruộng đất thửa đất số 6, tờ bản đồ 01), đến tháng 7 năm 1995, khu đất nằm trong ranh giới đất bàn giao cho UBND phường P quản lý. Đến năm 1999 bà Thạch Thị L lấn chiếm và xây dựng nhà cấp 4”*. Không đồng ý với nội dung xác nhận này, bà L đã khiếu nại và được Chủ tịch UBND phường P giải quyết tại Quyết định số 177/QĐ-UBND ngày 03/5/2018 với nội dung giữ nguyên xác nhận; Chủ tịch UBND thành phố T giải quyết tại Quyết định số 2839/QĐ-UBND ngày 24/9/2018 với nội dung bác đơn khiếu nại của bà L. Sau đó, bà L khởi kiện vụ án hành chính yêu cầu hủy 02 quyết định giải quyết khiếu nại nêu trên. Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 09/2023/HC-ST ngày 14/3/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương (cũ) đã tuyên xử hủy Quyết định số 177/QĐ-UBND ngày 03/5/2018 của Chủ tịch UBND phường P và Quyết định số 2839/QĐ-UBND ngày 24/9/2018 của Chủ tịch UBND thành phố T. Các đương sự không kháng cáo và Viện Kiểm sát nhân dân không kháng nghị nên bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật.

[4] Khi bà Thạch Thị Liên tiếp T1 thực hiện thủ tục đăng ký cấp GCNQSDĐ thì UBND phường P tiếp tục xác nhận tại Thông báo số 03/TB-UBND ngày 09/01/2024 về việc kết thúc niêm yết hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ, QSH nhà ở và tài sản gắn liền với đất; Thông báo số 116/TB-UBND ngày 15/12/2023 về việc xin cấp GCNQSDĐ, QSH nhà ở và tài sản gắn liền với đất; Đơn đăng ký cấp GCNQSDĐ, QSH nhà ở và tài sản gắn liền với đất; Biên bản xác minh về việc cấp GCNQSDĐ ngày 26/5/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T đối với thửa đất số 672 tờ bản đồ 30 phường P, với các nội dung như sau:

“Năm 1999, bà Thạch Thị L lấn chiếm khu đất thuộc quyền quản lý của Nhà nước và xây dựng nhà trái phép”.

“Theo mục kê ruộng đất năm 1985 của xã P thì khu đất có nguồn gốc do ủy ban quản lý”.

“Thửa đất thuộc đất nhà nước quản lý đã có Quyết định số 3209/QĐ-UBND ngày 14/3/2023 của ban nhân dân tỉnh B về việc thu hồi đất để bồi thường, giải phóng mặt bằng phục vụ dự án T thế kỷ XXI tại phường P, thị xã (nay là thành phố T, tỉnh Bình

Dương. Hiện quyết định chưa được bãi bỏ hoặc thu hồi của cơ quan có thẩm quyền”.

[5] Bà Thạch Thị L có đơn khiếu nại UBND thành phố T về việc không cấp GCNQSDĐ và được UBND thành phố T trả lời tại Công văn số 557/UBND-VP ngày 07/02/2024 với nội dung Chủ tịch UBND thành phố T chưa có quyết định hành chính, hành vi hành chính đối với việc không thực hiện thẩm quyền cấp GCNQSDĐ cho bà L và hướng dẫn đương sự liên hệ Trung Tâm Phục vụ Hành chính công thành phố để được hướng dẫn thực hiện theo quy định.

Ngày 12/3/2024, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ có Công văn số 392/CNTDM-CGCN đề nghị Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố T báo cáo UBND thành phố T giải quyết đối với hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ của bà Thạch Thị L.

Ngày 26/3/2024, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố T có Báo cáo số 187/BC-TNMT báo cáo nội dung vụ việc và đề nghị UBND thành phố T xem xét, có văn bản phúc đáp cho bà Thạch Thị L được rõ.

Trong khi chưa rõ (vì Tòa án không thu thập được chứng cứ nào khác) UBND thành phố T đã có ý kiến gì về việc cấp GCNQSDĐ cho bà Thạch Thị L thì vào ngày 15/4/2024, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố T có Phiếu Thẩm tra hồ sơ số 14/HTH-TNMT với nội dung chuyển trả hồ sơ đăng ký, cấp GCNQSDĐ của bà Thạch Thị L cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ để chuyển trả theo quy trình.

Ngày 17/4/2024, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đ có Công văn số 656/CNTDM-CGCN gửi Trung tâm Phục vụ Hành chính công thành phố T về việc chuyển trả hồ sơ cho bà Thạch Thị L.

Ngày 23/4/2024, Trung tâm Phục vụ Hành chính công ban hành Phiếu trả hồ sơ số 13/HDHS cho bà Thạch Thị L.

Ngày 20/5/2024, bà Thạch Thị L khởi kiện UBND phường P về các nội dung xác nhận nguồn gốc đất.

[6] Xét thấy với nội dung diễn biến như trên, lẽ ra bà Thạch Thị L có quyền khiếu nại việc trả hồ sơ của Trung tâm Phục vụ Hành chính công và đợi kết quả giải quyết khiếu nại của người có thẩm quyền và quyết định cuối cùng của Chủ tịch UBND thành phố T về việc cấp GCNQSDĐ cho bà L hay không, vì Chủ tịch UBND thành phố chưa có quyết định cấp hoặc không cấp GCNQSDĐ cho bà L. Trường hợp không đồng ý với quyết định giải quyết khiếu nại và quyết định của Chủ tịch UBND thành phố T thì bà L có quyền khiếu nại đến người có thẩm quyền giải quyết khiếu nại tiếp theo hoặc khởi kiện vụ án hành chính. Khi xử lý đơn khởi kiện của bà Thạch Thị L, Tòa án cấp sơ thẩm đã không làm rõ nội dung khởi kiện là khởi kiện hành vi hành chính hay quyết định hành chính của UBND phường P và yêu cầu đương sự sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện cho phù hợp hoặc hướng dẫn đương sự thực hiện quyền khiếu nại

trước. Bởi lẽ, nội dung xác nhận của UBND phường P về nguồn gốc đất không phải là quyết định hành chính. Trường hợp bà L xác định khởi kiện hành vi hành chính thì căn cứ điểm c khoản 2 Điều 193 Luật tổ tụng hành chính, Hội đồng xét xử có quyền quyết định: *“Chấp nhận một phần hoặc toàn bộ yêu cầu khởi kiện, tuyên bố hành vi hành chính là trái pháp luật, tuyên hủy một phần hoặc toàn bộ quyết định giải quyết khiếu nại có liên quan (nếu có); buộc cơ quan nhà nước hoặc người có thẩm quyền trong cơ quan nhà nước chấm dứt hành vi hành chính trái pháp luật”*. Việc bà L khởi kiện hành vi hành chính nhưng lại yêu cầu hủy nội dung xác nhận là không phù hợp. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện của bà L trình bày đã hiểu quy định của pháp luật về việc xác định đối tượng khởi kiện, nhưng do bà L đã có đơn khởi kiện và Tòa án cấp sơ thẩm không yêu cầu, sửa đổi bổ sung và đã thụ lý, giải quyết nên nay tại phiên tòa phúc thẩm, người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện như đã thể hiện tại đơn khởi kiện ban đầu và không thay đổi yêu cầu khởi kiện. Việc xác định đối tượng khởi kiện như thế nào là do Tòa án xác định, mục đích của bà L khởi kiện để được cấp GCNQSDĐ.

[7] Người khởi kiện còn yêu cầu Tòa án buộc UBND phường xác nhận nguồn gốc diện tích đất 132,1m² thửa đất số 672 (thửa cũ 53) tờ bản đồ 30, tọa lạc hẻm B, tổ A, khu B, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) là nhà, đất sử dụng ổn định liên tục từ năm 1992 cho đến nay không có tranh chấp, không nằm trong ranh quy hoạch Dự án T Thế kỷ 21; và yêu cầu Tòa án tuyên bố thửa đất số 672 (thửa cũ 53) tờ bản đồ 30, tọa lạc hẻm B, tổ A, khu B, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) có nguồn gốc do bà L quản lý, sử dụng ổn định từ năm 1992 đến nay, không tranh chấp; không nằm trong tổng diện tích đất 71.290m² ký hiệu CD/K do Ủy ban quản lý ghi trong sổ mục kê ruộng đất năm 1985 của xã P bàn giao cho UBND phường P năm 1995 và nằm ngoài ranh quy hoạch Dự án Thế kỷ T, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không nhận định và không giải quyết là thiếu sót.

[8] Ngoài ra, bản án sơ thẩm tuyên *“Buộc Ủy ban nhân dân phường T, là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của Ủy ban nhân dân phường P tiến hành các trình tự, thủ tục giải quyết hồ sơ cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 672 (thửa cũ 53), tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại hẻm B, tổ A, khu phố B, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là) phường T, Thành phố Hồ Chí Minh theo đúng quy định của pháp luật”* là vượt quá thẩm quyền của Hội đồng xét xử, không đúng quy định tại điểm c khoản 2 Điều 193 Luật Tổ tụng hành chính và ngoài phạm vi yêu cầu khởi kiện của bà Thạch Thị L. Hơn nữa, về thẩm quyền của UBND cấp huyện chuyển giao cho Chủ tịch UBND cấp xã thực hiện, theo quy định tại Điều 5 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai thì Chủ tịch UBND phường T là người có thẩm quyền xem xét giải quyết hồ sơ cấp GCNQSDĐ lần đầu cho bà

Thạch Thị L, không phải do UBND phường thực hiện. Kháng cáo của người bị kiện về nội dung này là có căn cứ.

[9] Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa về việc hủy bản án sơ thẩm là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử. Tuy nhiên, xét thấy cần chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại để bảo đảm xác định đúng đối tượng khởi kiện và người bị kiện là cần thiết.

[10] Về án phí: Đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm do Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 30, khoản 1 Điều 31, điểm a khoản 2 Điều 116, điểm c khoản 2 Điều 193, khoản 3 Điều 218, khoản 4 Điều 225, điểm c khoản 1 Điều 229, khoản 3 Điều 241, Điều 242 và khoản 2 Điều 349 Luật tổ tụng hành chính năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Căn cứ vào Điều 5 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà Thạch Thị L và Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 08/QĐKNPT-VKS-HC ngày 21/8/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh

2. Chấp nhận một phần kháng cáo của người bị kiện UBND phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. Hủy Bản án hành chính sơ thẩm số 01/2025/HC-ST ngày 07/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

3. Án phí hành chính phúc thẩm: UBND phường T, Thành phố Hồ Chí Minh không phải chịu án phí hành chính phúc thẩm và được nhận lại 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0013683 ngày 4/9/2025 của Thị hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:

- VKSND TP.HCM cơ sở 2;
- TAND khu vực 15 - TP.HCM;
- THADS TP.HCM;
- Phòng THADS khu vực 15 - TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: Tổ HCTP, HSVA (14). (58)

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHỨC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA****Nguyễn Công Lực**