

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO**  
**HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN**

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

Quyết định giám đốc thẩm  
Số: 03/2021/HC-GĐT  
Ngày 27 tháng 01 năm 2021  
V/v khiếu kiện quyết định  
giải quyết tranh chấp đất đai

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

**HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO**

**- Thành phần Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao gồm có:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Hồng Hà;

Các Thẩm phán: - Ông Nguyễn Văn Tiến;

- Bà Đào Thị Xuân Lan;

- Ông Trần Văn Cò;

- Ông Phạm Quốc Hưng.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Vũ Thanh Thủy, Thư ký Tòa án nhân dân tối cao.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao tham gia phiên tòa:** Ông Lê Thành Dương, Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tối cao.

Ngày 27 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tối cao mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án “*Khiếu kiện quyết định giải quyết tranh chấp đất đai*” giữa các đương sự:

**1. Người khởi kiện:** Ông Quách T, sinh năm 1945; Cư trú tại: Số N, đường C phường B, quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

**Người đại diện hợp pháp của người khởi kiện:** Ông Quách Cẩm Ch, sinh năm 1984; Cư trú tại: Số B, đường C, phường B, quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

**2. Người bị kiện:** Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;

**Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện:**

- Bà Lưu Trần Dạ Th, Phó Trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường quận S, Thành phố Hồ Chí Minh; Cư trú tại: Số B1, HG, phường M, quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Lê Xuân T1, Chuyên viên Phòng Tư pháp quận S, Thành phố Hồ Chí Minh; Cư trú tại: Số BB, CM, phường T, quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

**3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:** Bà Khuru Lệ N; Cư trú tại: Số A, BT, phường T, quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

**NỘI DUNG VỤÁN:**

Nguồn gốc căn nhà xây dựng trên diện tích 214m<sup>2</sup> đất tại số 471, đường C, quận S, Thành phố Hồ Chí Minh là của bà Khuru Lệ N mua nền nhà cháy (5<sup>th</sup>35 x 40<sup>th</sup>) của vợ chồng ông Nguyễn T2 và bà Trương Thị H vào năm 1970, có xác nhận của Quận trưởng quận S. Ngày 28/11/1992, Ủy ban nhân dân quận S cấp Giấy phép hợp thức hóa chủ quyền nhà số 1001/GP-UB cho phép ông Huỳnh H và bà Khuru Lệ N được hợp thức hóa sở hữu căn nhà số 471C với diện tích xây dựng là 34,72m<sup>2</sup>, không ghi diện tích đất. Khi tiến hành thủ tục nộp thuế trước bạ, bà N tự ý kê khai và nộp thuế tổng diện tích đất là 214m<sup>2</sup>.

Tại Kết luận số 2553/TTCP-KL ngày 21/11/2008 của Thanh tra Chính phủ, thể hiện: Phía sau căn nhà số 471C là khu đất (vườn rau) của gia đình ông Trương Cẩm Th1 sử dụng trước năm 1975. Năm 1992, gia đình ông Th1 chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất khu vườn rau (trong đó có căn nhà số 45/42 BT, quận S diện tích 981m<sup>2</sup> đất của ông Th1 và căn nhà 45/40 BT, phường B, quận S diện tích 126,28m<sup>2</sup> đất của cụ Trương Nô T3, bố ông Th1) cho ông Quách T với tổng diện tích là 1.107.28m<sup>2</sup> đất.

Năm 1992, bà Khuru Lệ N tranh chấp đất với ông Quách T vì bà N cho rằng trong phần diện tích đất ông Th1 chuyển nhượng cho ông T có diện tích khoảng 48m<sup>2</sup> đất thuộc khuôn viên của căn nhà số 471C thuộc quyền sử dụng của bà N. Bà N có đơn khiếu nại.

*Người khởi kiện là ông Quách T trình bày:*

Sau khi bà N khiếu nại, ngày 01/02/1993, Ủy ban nhân dân quận S ban hành Văn bản số 42/CV-UB, với nội dung: Không giải quyết việc xin lại diện tích 48m<sup>2</sup> đất phía sau căn nhà số 471C cho bà N vì gia đình bà N không sử dụng diện tích đất này từ năm 1970.

Ngày 04/01/1995, Ủy ban nhân dân quận S ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại số 01/QĐ-UB về việc không giải quyết việc xin lại diện tích 48m<sup>2</sup> đất phía sau căn nhà số 471C cho bà N vì gia đình bà N không sử dụng phần đất này từ năm 1970.

Ngày 28/6/1995, Sở Địa chính (nay là Sở Tài nguyên Môi trường) Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 349/QĐ-ĐC-TTr về việc công nhận cách giải quyết của Ủy ban nhân dân quận S tại Quyết định số 01/QĐ-UB ngày 04/01/1995 không giao lại phần đất diện tích 48m<sup>2</sup> phía sau căn nhà số 471C cho bà N vì gia đình bà N không sử dụng phần đất này từ năm 1970.

Ngày 21/5/1997, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 2550/QĐ-UB-QLĐT thu hồi 1.242m<sup>2</sup> đất thuộc phường B, quận S và cho ông T thuê để xây dựng nhà kho, thời gian thuê đất là 50 năm.

Ngày 05/6/1997, giữa Sở Địa chính (nay là Sở Tài nguyên Môi trường) và ông Quách T có ký Hợp đồng thuê đất số 1148/HĐ-TĐ, theo đó ông T được thuê 1.242m<sup>2</sup> đất tại phường B, quận S, Thành phố Hồ Chí Minh, thời hạn 50 năm kể từ ngày 21/5/1997, vị trí khu đất được xác định theo Tờ trích lục bản đồ địa chính số 17976/GĐ tỷ lệ 1/1000 ngày 18/7/1995 do Sở Địa chính Thành phố lập, để xây dựng nhà kho, số

tiền thuê đất phải nộp là  $1.242\text{m}^2 \times 3.920 \text{ đồng/m}^2 = 4.868.640 \text{ đồng/năm}$  (giá thuê ổn định trong 05 năm).

Ngày 09/7/1997, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Quách T - Cơ sở HL Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A829554, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 157/QSDĐ/1997 diện tích  $1.242\text{m}^2$  tại phường B, quận S, Thành phố Hồ Chí Minh, xây dựng nhà kho, thuê đất 50 năm, hết hạn ngày 21/5/2047, theo Quyết định số 2550/QĐ-UB-QLĐT ngày 21/5/1997 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 12/8/1997, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 4194/QĐ-UB-NC về việc công nhận Quyết định giải quyết khiếu nại số 01/QĐ-UB ngày 04/01/1995 của Ủy ban nhân dân quận S và Quyết định số 349/QĐ-ĐC-TTr ngày 28/6/1995 của Sở Địa chính về việc bác đơn khiếu nại của bà N.

Ngày 31/10/2001, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 7015/QĐ-UB sửa đổi Quyết định số 4194/QĐ-UB-NC của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, với nội dung: Công nhận cho ông Quách T được tiếp tục thuê sử dụng phần đất  $48\text{m}^2$  và có trách nhiệm bồi hoàn cho bà Khuru Lê N theo giá quy định tại Quyết định số 05/QĐ-UB-QLĐT ngày 04/01/1995 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (với vị trí mặt tiền đường C, phường B, quận S).

Ngày 27/7/2004, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 3687/QĐ-UB điều chỉnh sửa đổi Quyết định số 7015/QĐ-UB ngày 31/10/2001 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, với nội dung:

+ *Điều chỉnh diện tích đất mà ông Quách T được thuê theo Quyết định số 2550/QĐ-UB-QLĐT ngày 21-5-1997 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh còn  $1.194\text{m}^2$  ( $1.242\text{m}^2 - 48\text{m}^2$ ).*

+ *Việc tranh chấp quyền sử dụng  $48\text{m}^2$  đất nêu trên giữa bà Khuru Lê N với ông Quách T do Tòa án nhân dân giải quyết, nếu hai bên không tự thỏa thuận được với nhau.*

Ngày 27/4/2006, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 1936/QĐ-UB, với nội dung:

“*Điều 1. Thu hồi Quyết định số 7015/QĐ-UB ngày 31/10/2001 và Quyết định số 3687/QĐ-UB ngày 27/7/2004 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc giải quyết tranh chấp phần đất giữa ông Quách T và bà Khuru Lê N.*

+ *Giữ nguyên Quyết định số 4194/QĐ-UB-NC ngày 12/8/1997 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc bác đơn khiếu nại của bà N xin được sử dụng phần đất có diện tích khoảng  $48\text{m}^2$  tọa lạc ở phía sau căn nhà số 471C.*

+ *Giao Ủy ban nhân dân quận S tiến hành kiểm tra xác định phần diện tích đất do bà N tự kê khai nộp thuế trước bạ ngoài diện tích được công nhận theo giấy phép hợp thức hóa chủ quyền nhà số 1001/GP-UB do Ủy ban nhân dân quận S cấp ngày 28/11/1992 đối với căn nhà 471C. Trên cơ sở xác định diện tích, Ủy*

*ban nhân dân quận S tính hoàn thuế + lãi suất cho bà N đối với phần diện tích này.*

*Điều 2. Chấp thuận cho ông Quách T tiếp tục thuê 1.242m<sup>2</sup> đất tại phường B, quận S để xây dựng nhà kho theo Quyết định số 2550 ngày 21/5/1997 của Ủy ban nhân dân Thành phố”.*

Bà N tiếp tục khiếu nại.

Ngày 05/5/2015, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 2074/QĐ-UBND, với nội dung:

*“Điều 1: Điều chỉnh, sửa đổi Điều 1 của Quyết định số 1936/QĐ-UB ngày 27/4/2006 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố, cụ thể như sau:*

*+ Thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 157/QSĐĐ/1997 ngày 09/7/1997 của Ủy ban nhân dân Thành phố cấp cho ông Quách T – Cơ sở HL.*

*+ Điều chỉnh diện tích đất cho ông Quách T tiếp tục thuê là 1.202,9m<sup>2</sup> (1.242m<sup>2</sup> – 39,1m<sup>2</sup>).*

*Điều 2: Công nhận cho bà Khuru Lệ N được sử dụng diện tích đất khiếu nại là 39,1m<sup>2</sup> (5,112m x 7,648m) có vị trí tiếp giáp phía sau nhà 471C, phường B, quận S”.*

Ngày 05/8/2015, ông T có đơn khởi kiện ra Tòa án đề nghị hủy Quyết định số 2074/QĐ-UBND ngày 05/5/2015 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

*Đại diện theo ủy quyền của Người bị kiện trình bày:*

Quá trình giải quyết phần đất tranh chấp nêu trên xảy ra từ năm 1993, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành nhiều Quyết định giải quyết như người khởi kiện trình bày là đúng.

Ngày 21/11/2008, Thanh tra Chính phủ có Kết luận thanh tra số 2553/TTCP-KL về việc kiến nghị Thủ tướng Chính phủ có ý kiến chỉ đạo Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết khiếu nại của bà N, với nội dung: Điều chỉnh Quyết định giải quyết khiếu nại số 1936/QĐ-UB ngày 27/4/2006 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh theo hướng:

*+ Công nhận quyền sử dụng đối với phần đất 48m<sup>2</sup> tại số 471C, phường B, quận S cho bà Khuru Lệ N.*

*+ Nếu Nhà nước có nhu cầu sử dụng diện tích 48m<sup>2</sup> đất nêu trên thì bồi thường cho bà N theo giá quy định hiện hành.*

Kết luận nêu trên của Thanh tra Chính phủ được Phó Thủ tướng Trương Vĩnh Trọng đồng ý tại Công văn số 1908/VPCP-KNTN ngày 25/3/2009 của Văn phòng Chính phủ.

Ngày 26/11/2009, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Văn bản số 6196/UBND-PCNC báo cáo Thủ tướng Chính phủ về hướng giải quyết việc tranh

chấp đất giữa ông T và bà N với kiến nghị giữ nguyên Quyết định khiếu nại số 1936/QĐ-UB ngày 27/4/2006 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 29/10/2013, Văn phòng Chính phủ có Văn bản số 9045/VPCP-V.I về việc thông báo chỉ đạo của Phó Thủ tướng Chính phủ Nguyễn Xuân Phúc, giao Thanh tra Chính phủ chủ trì phối hợp với Bộ Tài nguyên Môi trường, Văn Phòng Chính phủ, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh kiểm tra rà soát việc giải quyết khiếu nại tranh chấp đất giữa bà N với ông T. Ngày 10/6/2014, Thanh tra Chính phủ có Báo cáo kết luận thanh tra số 1333/BC-TTTP với nội dung: *“Nghiêm túc thực hiện chỉ đạo của Phó Thủ tướng Trương Vĩnh Trọng tại Công văn số 1908/VPCP-KNTN ngày 25/3/2009 của Văn phòng Chính phủ. Theo đó, đề nghị Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh điều chỉnh Quyết định giải quyết khiếu nại số 1936/QĐ-UB ngày 27/4/2006 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh theo hướng: công nhận quyền sử dụng cho bà N đối với phần diện tích đất tranh chấp thực tế là 39,1m<sup>2</sup> tọa lạc tại số 471C, phường B, quận S”*. Báo cáo kết luận Thanh tra số 1333/BC-TTTP đã được Phó Thủ tướng Chính phủ Nguyễn Xuân Phúc đồng ý chỉ đạo thực hiện tại Văn bản số 8439/VPCP-V.I ngày 27/10/2014: *“Đồng ý nội dung kiến nghị của Thanh tra Chính phủ tại Văn bản số 1333/BC-TTTP ngày 10/6/2014 về kiểm tra rà soát việc giải quyết khiếu nại của bà Khuru Lệ N...”* (các Văn bản này không có trong hồ sơ vụ án).

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Phó Thủ tướng Chính phủ, ngày 05/5/2015 Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành Quyết định số 2074/QĐ-UBND, công nhận cho bà N phần diện tích đất tranh chấp thực tế là 39,1m<sup>2</sup> đất tiếp giáp phía sau nhà số 471C là phù hợp với quy định của pháp luật.

Do đó, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh không chấp nhận yêu cầu của người khởi kiện. Đề nghị giữ nguyên Quyết định 2074/QĐ-UBND nêu trên.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 542/2016/HC-ST ngày 02/6/2016, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

*Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Quách T.*

*Hủy Quyết định số 2074/QĐ-UBND ngày 05 tháng 5 năm 2015 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết tranh chấp đất đai giữa bà Khuru Lệ N và ông Quách T.*

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

Ngày 10/6/2016, đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có đơn kháng cáo đối với Bản án hành chính sơ thẩm nêu trên.

Tại Bản án hành chính phúc thẩm số 262/2017/HC-PT ngày 25/9/2017, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

*Không chấp nhận kháng cáo của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.*

*Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Quách T.*

*Hủy Quyết định số 2074/QĐ-UBND ngày 05 tháng 5 năm 2015 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết tranh chấp đất đai giữa bà Khuru Lê N và ông Quách T.*

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí.

Ngày 30/5/2018, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Công văn số 2427/UBND-NCPC đề nghị Tòa án nhân dân tối cao xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án hành chính phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 17/2020/KN-HC ngày 18/9/2020, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao đã kháng nghị Bản án hành chính phúc thẩm số 262/2017/HC-PT ngày 25/9/2017 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh theo thủ tục giám đốc thẩm; đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm, hủy Bản án hành chính phúc thẩm số 262/2017/HC-PT ngày 25/9/2017 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và Bản án hành chính sơ thẩm số 542/2016/HC-ST ngày 02/6/2016 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thẩm quyền ban hành Quyết định số 2074/QĐ-UBND ngày 05/5/2015 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Năm 1992, bà Khuru Lê N và ông Quách T có tranh chấp diện tích khoảng 48m<sup>2</sup> đất tại phường B, quận S, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau đó, Ủy ban nhân dân quận S, Sở Địa chính Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Sở Tài nguyên Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh) và Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã giải quyết tranh chấp đất đai giữa bà N và ông T tại Quyết định số 01/QĐ-UB ngày 04/01/1995 của Ủy ban nhân dân quận S; Quyết định số 349/QĐ-ĐC-TTr ngày 28/6/1995 của Sở Địa chính Thành phố Hồ Chí Minh; Quyết định số 4194/QĐ-UB-NC ngày 12/8/1997, Quyết định số 7015/QĐ-UB ngày 31/10/2001, Quyết định số 3687/QĐ-UB ngày 27/7/2004 và Quyết định số 1936/QĐ-UBND ngày 27/4/2006 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Như vậy, năm 1995 Ủy ban nhân dân quận S, Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý giải quyết tranh chấp đất đai giữa bà N với ông T là đúng thẩm quyền, phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 38 Luật Đất đai năm 1993 và Quyết định số 1936/QĐ-UB ngày 27/4/2006 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là quyết định giải quyết khiếu nại đối với quyết định hành chính và các quyết định giải quyết khiếu nại trước đó.

[2] Do bà N tiếp tục khiếu nại nên Thanh tra Chính phủ đã có Kết luận thanh tra số 2553/TTCP-KL ngày 21/11/2008 và Kết luận thanh tra số 1333/BC-TTCP ngày 10/6/2014. Căn cứ vào các Kết luận Thanh tra nêu trên, ngày 05/5/2015, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 2074/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại của bà N. Như vậy, có cơ sở để xác định Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 2074/QĐ-UBND là đúng thẩm quyền. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm xác định Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 2074/QĐ-UBND nêu trên không đúng thẩm quyền là không đúng pháp luật.

[3] Về nội dung: Ông T cho rằng ông được Nhà nước cho thuê 1.242m<sup>2</sup> đất tại phường B, quận S, Thành phố Hồ Chí Minh để xây dựng nhà kho, với thời hạn thuê 50 năm và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên việc Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 2074/QĐ-UBND thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đã cấp cho ông, điều chỉnh diện tích đất cho ông thuê và công nhận cho bà N được sử dụng 39,1m<sup>2</sup> đất nằm trong diện tích đất ông đang thuê là không đúng pháp luật. Bà N cho rằng trong số diện tích đất ông T đang sử dụng có phần diện tích 48m<sup>2</sup> đất nằm trong khuôn viên của căn nhà số 471C, phường B, quận S thuộc quyền sử dụng của bà, bà đề nghị ông T trả lại bà phần đất này. Xét thấy:

[4] Sau khi xảy ra tranh chấp đất đai giữa bà N với ông T, ngày 04/01/1995, Ủy ban nhân dân quận S ban hành Quyết định số 01/QĐ-UB và ngày 28/6/1995, Sở Địa chính Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 349/QĐ-ĐC-TTr, với nội dung: Không giải quyết việc xin lại phần đất có diện tích 48m<sup>2</sup> phía sau căn nhà số 471C cho bà N vì gia đình bà N không sử dụng phần đất này từ năm 1970.

[5] Ngày 21/5/1997, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 2550/QĐ-UB-QLĐT thu hồi 1.242m<sup>2</sup> đất thuộc phường B, quận S mà ông T đang sử dụng và cho ông T thuê để xây dựng nhà kho, thời gian thuê đất là 50 năm. Ngày 05/6/1997, giữa Sở Địa chính Thành phố Hồ Chí Minh và ông T đã ký kết Hợp đồng thuê đất số 1148/HĐ-TĐ, theo đó ông T được thuê 1.242m<sup>2</sup> đất tại phường B, quận S, thời hạn 50 năm kể từ ngày 21/5/1997. Ngày 09/7/1997, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Quách T - Cơ sở HL Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A829554 với diện tích 1.242m<sup>2</sup> đất nêu trên để xây dựng nhà kho, thời hạn thuê 50 năm. Bà N có đơn khiếu nại.

[6] Sau đó, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành 04 Quyết định giải quyết khiếu nại đối với bà N nhưng các kết quả giải quyết khác nhau, trong đó Quyết định giải quyết khiếu nại sau cùng là Quyết định số 1936/QĐ-UB ngày 27/4/2006 đã bác đơn khiếu nại của bà N xin được sử dụng phần đất có diện tích khoảng 48m<sup>2</sup> tọa lạc ở phía sau căn nhà số 471C; Chấp thuận cho ông T tiếp tục thuê 1.242m<sup>2</sup> đất tại phường B, quận S để xây dựng nhà kho. Bà N vẫn tiếp tục khiếu nại.

[7] Căn cứ Kết luận thanh tra số 2553/TTCP-KL ngày 21/11/2008 và Kết luận Thanh tra số 1333/BC-TTTP ngày 10/6/2014 của Thanh tra Chính phủ, ngày 05/5/2015, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 2074/QĐ-UBND, với nội dung: Thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 157/QSDĐ/1997 ngày 09/7/1997 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp cho ông Quách T – Cơ sở HL; điều chỉnh diện tích đất cho ông T tiếp tục thuê là 1.202,9m<sup>2</sup> (1.242m<sup>2</sup> – 39,1m<sup>2</sup>) và công nhận cho bà N được sử dụng diện tích đất khiếu nại là 39,1m<sup>2</sup> (5,112m x 7,648m) có vị trí tiếp giáp phía sau căn nhà số 471C, phường B, quận S.

[8] Như vậy, việc tranh chấp đất đai giữa bà N với ông T đã được nhiều cơ quan Nhà nước xem xét, giải quyết nhiều lần, với các kết quả giải quyết khác nhau. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm chưa xác định đầy đủ căn cứ pháp lý cũng như chưa xác minh, làm rõ việc ngày 21/5/1997 Nhà nước thu hồi 1.242m<sup>2</sup> đất mà ông T đang sử dụng, để cho chính ông T thuê lại (thời gian thuê đất là 50 năm). Hợp đồng thuê đất số 1148/HĐ-ĐĐ giữa Sở Địa chính Thành phố Hồ Chí Minh với ông T có bao gồm cả 48m<sup>2</sup> đất đang tranh chấp và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 09/7/1997 cho ông T (đối với diện tích 1.242m<sup>2</sup> đất) có bao gồm diện tích 48m<sup>2</sup> đất đang tranh chấp hay không?

Đồng thời, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm cũng chưa xác minh, làm rõ việc năm 1992 Ủy ban nhân dân quận S, Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy phép hợp thức hóa chủ quyền nhà số 1001/GP-UB cho bà N sở hữu căn nhà số 471C với diện tích xây dựng 34,72m<sup>2</sup> (không ghi diện tích đất) cũng như các căn cứ pháp lý để xác định việc Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 7015/QĐ-UB ngày 31/10/2001 cho ông T tiếp tục thuê sử dụng 48m<sup>2</sup> đất đang tranh chấp và ông T có trách nhiệm “bồi hoàn” cho bà N những tài sản gì theo giá quy định?

[9] Sau khi có Kết luận số 2553/TTCP-KL ngày 21/11/2008 của Thanh tra Chính phủ công nhận quyền sử dụng đối với phần đất 48m<sup>2</sup> cho bà N, ngày 26/11/2009 Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Văn bản số 6196/UBND-PCNC kiến nghị Thủ tướng Chính phủ giữ nguyên Quyết định giải quyết khiếu nại số 1936/QĐ-UB ngày 27/4/2006 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là bác đơn khiếu nại của bà N xin được sử dụng phần đất có diện tích 48m<sup>2</sup>; tuy nhiên, khi chưa có ý kiến của Thủ tướng Chính phủ thì ngày 05/5/2015, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành Quyết định số 2074/QĐ-UBND công nhận cho bà N được sử dụng diện tích 39,1m<sup>2</sup> đất. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm chưa xác minh, làm rõ việc kiến nghị của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là có cơ sở pháp lý hay không mà đã ra quyết định hủy Quyết định số 2074/QĐ-UBND là chưa đủ căn cứ.

[10] Ngày 29-10-2013, Văn phòng Chính phủ có Văn bản số 9045/VPCP-V.I yêu cầu Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh kiểm tra, rà soát lại sự việc. Ngày 05/5/2015, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã căn cứ vào Công văn số 361/TTTP-P2 ngày 14/4/2015 của Chánh Thanh tra Thành phố Hồ Chí Minh để ban hành Quyết định số 2074/QĐ-UBND công nhận cho bà N được sử dụng diện tích đất 39,1m<sup>2</sup> có vị trí tiếp giáp phía sau nhà số 471C, quận



S. Như vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm chưa thu thập đầy đủ các tài liệu về kết quả rà soát, xác minh của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh theo yêu cầu tại Văn bản số 9045/VPCP-V.I nêu trên cũng như chưa thu thập Công văn số 361/TTTP-P2 ngày 14/4/2015 của Chánh Thanh tra Thành phố Hồ Chí Minh để làm căn cứ khi giải quyết vụ án là thiếu sót.

Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm chưa xác minh, làm rõ những vấn đề nêu trên mà đã quyết định hủy Quyết định số 2074/QĐ-UBND ngày 05/5/2015 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là chưa có cơ sở vững chắc.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào điểm a khoản 2 Điều 266, khoản 1 Điều 271, khoản 3 Điều 272, Điều 274 Luật Tổ tụng hành chính;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 17/2020/KN-HC ngày 18/9/2020 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao đối với Bản án hành chính phúc thẩm số 262/2017/HC-PT ngày 25/9/2017 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy Bản án hành chính phúc thẩm số 262/2017/HC-PT ngày 25/9/2017 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và Bản án hành chính sơ thẩm số 542/2016/HC-ST ngày 02/6/2016 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

#### **Nơi nhận:**

- Chánh án TANDTC (để báo cáo);
- VKSNDTC (Vụ 10);
- TAND cấp cao tại Tp Hồ Chí Minh (để biết);
- TAND Tp Hồ Chí Minh (02 bản kèm hồ sơ vụ án);
- Cục THADS Tp Hồ Chí Minh;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VP (TANDTC), Vụ GDKTIII (3b), HSPA, THS.

**TM. HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Trần Hồng Hà**

2. Hủy Bản án hành chính phúc thẩm số 262/2017/HC-PT ngày 25/9/2017 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và Bản án hành chính sơ thẩm số 542/2016/HC-ST ngày 02/6/2016 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

### **THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Trần Hồng Hà**

### **CÁC THẨM PHÁN**

**Nguyễn Văn Tiến**

**Trần Văn Cò**

**Đào Thị Xuân Lan**

**Phạm Quốc Hưng**