TOÀ ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 13** **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 18/2026/HC – ST Ngày: 27 – 8 – 2026 V/v: Khiếu kiện quyết định hành chính, hành vi hành chính trong lĩnh vực cấp giấy chứng nhận QSD đất.	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 13, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Phạm Thị Bình

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Huỳnh Minh
2. Bà Nguyễn Thị Tùng

- Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Quốc Tín – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 13, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 13, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Khuê- Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 8 năm 2026, tại trụ sở Toà án nhân dân khu vực 13, Thành phố Hồ Chí Minh tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 21/2026/TLST – HC ngày 01 tháng 6 năm 2026. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 27/2026/QĐXXST – HC ngày 11 tháng8 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1955 và bà Nguyễn Thị Bích L1, sinh năm 1958. (có mặt)

Cùng địa chỉ: E, Tổ F, ấp H, xã P, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Người bị kiện:

2.1. Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã P, Thành phố Hồ Chí Minh. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Đường V, xã P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Cao Trung T - Công chức Phòng Kinh tế xã P. (có mặt)

2.2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố H. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

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

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:

- Ông Trần Viết B - Phó Trưởng phòng Kiểm tra và giải quyết khiếu nại, tố cáo thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố H; (vắng mặt)

- Ông Trần Quốc B1 - Chuyên viên Phòng Kiểm tra và giải quyết khiếu nại, tố cáo thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố H. (có mặt)

3. Người làm chứng: Ông Nguyễn Văn B2, sinh năm 1962.(vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ E, ấp P, xã P, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 29/3/2026, các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người khởi kiện ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Bích L1 trình bày:

Vào năm 1978, vợ chồng ông bà khai khẩn một phần đất có diện tích khoảng 135,4m², hiện thuộc thửa đất số 140, 153, tờ bản đồ số 104 tại xã P, Thành phố Hồ Chí Minh, trước đây thuộc thị trấn P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Thời điểm khai khẩn đất còn trống, không có người sử dụng, không có cây trồng. Do phần đất nằm liền ranh với khu vực có mồ mả của ông bà trong gia đình từ trước năm 1975 nên vợ chồng ông bà thường xuyên đi lại trông nom, giữ đất, làm cỏ, dọn dẹp. Vì diện tích nhỏ nên không trồng trọt hoa màu. Đến khoảng năm 2002, vợ chồng ông bà đổ một số trụ xi măng để bao quanh đất. Ông bà đã quản lý, sử dụng đất liên tục, ổn định, không tranh chấp với ai, không bị cơ quan Nhà nước xử phạt về hành vi lấn, chiếm đất. Do thiếu hiểu biết nên trước đây gia đình không đăng ký kê khai sử dụng đất; đến năm 2020 mới thực hiện kê khai.

Năm 2024, ông L, bà L1 nộp hồ sơ đề nghị đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích nêu trên.

Ngày 13/3/2024, Ủy ban nhân dân huyện Đ ban hành Công văn số 3105/UBND-PTNMT về việc giải quyết hồ sơ xin đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Bích L1, xác định phần đất đề nghị cấp Giấy chứng nhận có nguồn gốc là đất Nhà nước quản lý, ông L không có quá trình canh tác, sử dụng; căn cứ Điều 101 Luật Đất đai năm 2013 và các Điều 19, 20, 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận. Ngày 19/3/2024, ông L, bà L1 có đơn khiếu nại.

Ngày 10/9/2024, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Đ ban hành Quyết định số 2440/QĐ-UBND giải quyết khiếu nại lần đầu, giữ nguyên nội dung Công văn số 3105/UBND-PTNMT ngày 13/3/2024. Không đồng ý, ngày 07/10/2024 ông L, bà L1 tiếp tục khiếu nại đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh B.

Ngày 23/01/2025, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh B ban hành Quyết định số 173/QĐ-UBND giải quyết khiếu nại lần hai, công nhận và giữ nguyên nội dung giải quyết tại Quyết định số 2440/QĐ-UBND ngày 10/9/2024; yêu cầu ông L, bà L1 thực hiện Công văn số 3105/UBND-PTNMT và Quyết định số 2440/QĐ-UBND.

Ngày 07/10/2025, ông Nguyễn Văn L tiếp tục nộp hồ sơ đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 135,4m² thuộc thửa đất số 140, 153, tờ bản đồ số 104 tại xã P, kê khai nguồn gốc do vợ chồng khai khẩn năm 1978, sử dụng ổn định đến nay.

Ngày 22/10/2025, Ủy ban nhân dân xã P ban hành Công văn số 3294/UBND-PKT về việc giải quyết hồ sơ đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L, bà L1. Công văn xác định việc tiếp tục nộp hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận của ông L, bà L1 không có cơ sở xem xét, giải quyết.

Không đồng ý, ngày 29/3/2026 ông L, bà L1 làm đơn khởi kiện. Ngày 11/5/2026, ông bà khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Hủy Công văn số 3294/UBND-PKT ngày 22/10/2025 của Ủy ban nhân dân xã P;

2. Hủy Công văn số 3105/UBND-PTNMT ngày 13/3/2024 của Ủy ban nhân dân huyện Đ;

3. Hủy Quyết định số 2440/QĐ-UBND ngày 10/9/2024 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Đ về việc giải quyết khiếu nại lần đầu;

4. Hủy Quyết định số 173/QĐ-UBND ngày 23/01/2025 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh B về việc giải quyết khiếu nại lần hai;

5. Buộc Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã P thực hiện nhiệm vụ, công vụ, nhận và giải quyết hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 135,4m² thuộc thửa đất số 140, 153, tờ bản đồ số 104 tại xã P, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định pháp luật.

Tại văn bản số 3284/UBND-PKT ngày 29/4/2026, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã P có ý kiến:

1. Về hồ sơ và nguồn gốc sử dụng đất đối với với diện tích 135,4 m^2 thuộc thửa đất số 140, 153, tờ bản đồ số 104 (nay là tờ bản đồ số 310).

1.1. Về hồ sơ đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Ngày 07/10/2025, ông Nguyễn Văn L có nộp hồ sơ đề nghị xin đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 135,4 m, mục sử dụng đất: Đất ở, thuộc thửa đất số 140, 153, tờ bản đồ số 104, tại xã P. Nguồn gốc kê khai: Do vợ chồng khai khẩn năm 1978, sử dụng trồng cây ổn định đến nay.

1.2. Kết quả thẩm tra nguồn gốc sử dụng đất:

a) Nội dung xác nhận của UBND cấp xã:

Năm 2024, ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Bích L1 đã nộp hồ sơ đề nghị đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích nêu trên.

Ngày 13/3/2024, UBND huyện Đ có Công văn số 3105/UBND- PTNMT về việc giải quyết hồ sơ xin đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Bích L1. Theo đó nêu: "*Phần đất mà ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Bích L1 xin đăngký, cấp giấy chứng nhận có nguồn gốc là đất nhà nước quản lý, ông L không có quá trình canh tác, sử dụng*"

Căn cứ Điều 101 Luật Đất đai năm 2013, Điều 19, Điều 20, Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì trường hợp của ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Bích L1 không đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Ngày 19/3/2024, ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Bích L1 có đơn khiếu nại Công văn số 3105/UBND-PTNMT ngày 13/3/2024 của UBND huyện Đ.

Ngày 10/9/2024, UBND huyện Đ ban hành Quyết định số 2440/QĐ- UBND về việc giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Bích L1 (lần đầu). Theo đó nêu:

"*Điều 1. Giữ nguyên nội dung Công văn số 3105/UBND-PTNMT ngày 13/3/2024 của UBND huyện Đ về việc giải quyết hồ sơ xin đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Bích L1, đất tại thị trấn P"*

"Điều 2. Yêu cầu ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Bích L1 chấp hành Công văn số 3105/UBND-PTNMT ngày 13/3/2024 của UBND huyện Đt Đỏ".

Ngày 07/10/2024, ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Bích L1 tiếp tục có đơn khiếu nại gửi UBND tỉnh B.

Ngày 23/01/2025, UBND tỉnh B ban hành Quyết định số173/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại đối với ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Bích L1 (lần hai). Theo đó nêu:

"*Điều 1. Công nhận và giữ nguyên nội dung giải quyết tại Quyết định số 2440/QĐ-UBND ngày 10/9/2024 của Chủ tịch UBND huyện Đ về việc giải quyết khiếu nại lần đầu của ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Bích L1, là đúng.*

"Điều 2. Yêu cầu ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Bích L1 thực hiện Công văn số 3105/UBND-PTNMT ngày 13/3/2024 của UBND huyện Đ và Quyết định số 2440/QĐ-UBND ngày 10/9/2024 của Chủ tịch UBND huyện Đ (nay là huyện L) theo quy định".

Như vậy, trường hợp của ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Bích L1 đã được giải quyết tại các văn bản nêu trên. Nay, ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Bích L1 tiếp tục nộp hồ sơ đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không có cơ sở xem xét, giải quyết.

b) Nội dung xác nhận của UBND thị trấn P (cũ).

- Về nguồn gốc sử dụng đất: Theo hồ sơ địa chính khu vực này là đất do Nhà nước quản lý, dùng để giao đất cho hộ gia đình, cá nhân. Khu vực này có 1 phần mồ mả mà ông Nguyễn Văn L cho rằng của gia đình ông L, hiện trạng vẫn còn mồ mả. Nay, ông Nguyễn Văn L tách riêng phần mồ mả, đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất trống liền kề đất mồ mả, phần đất này thuộc đất Nhà nước quản lý, ông L không canh tác, không sử dụng gì trên đất.
- Về hiện trạng sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất: Đất trống
- Về tình trạng tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất: Không tranh chấp.
- Về thời điểm sử dụng đất, tạo lập tài sản trên đất: năm 2023.

Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã P đề nghị bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông L, bà L1.

Tại văn bản số 3284/UBND-PKT ngày 29/4/2026, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố H có ý kiến:

1. Nội dung khởi kiện: Ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Bích L1 khởi kiện yêu cầu hủy Quyết định số 173/QĐ-UBND Ngày 23/01/2025 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh B về việc giải quyết khiếu nại lần hai đối với khiếu nại của ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Bích L1.

2. Quá trình giải quyết khiếu nại:

Ngày 19/3/2024, ông Nguyễn Văn L – bà Nguyễn Thị Bích L1 có đơn khiếu nại đối với Công văn số 3105/UBND-PTNMT ngày 13/3/2024 của Ủy ban nhân

dân huyện Đ về việc giải quyết hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu của ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Bích L1.

Ngày 10/9/2024, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Đ ban hành Quyết định số 2440/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Văn L – bà Nguyễn Thị Bích L1 (lần đầu), với nội dung: "*Giữ nguyên nội dung Công văn số 3105/UBND-PTNMT ngày 13/3/2024 của Ủy ban nhân dân huyện Đ về việc giải quyết hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Bích L1, đất tại thị trấn P*".

Không đồng ý với quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Đ, ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Bích L1 khiếu nại đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh B.

Ngày 23/01/2025, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh B ban hành Quyết định số 173/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại lần hai của ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Bích L1, theo đó: "*Công nhận và giữ nguyên nội dung giải quyết tại Quyết định số 2440/QĐ-UBND ngày 10/9/2024 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Đ về việc giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Bích L1, là đúng.*

Yêu cầu ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Bích L1 thực hiện Công văn số 3105/UBND-TNMT ngày 13/3/2024 của Ủy ban nhân dân huyện Đ và Quyết định số 2440/QĐ-UBND ngày 10/9/2024 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Đ (nay là huyện L) theo quy định".

3. Căn cứ để Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh B (nay là Ủy ban nhân dân Thành phố H) ban hành Quyết định số 173/QĐ-UBND ngày 23/01/2025

Theo Biên bản làm việc ngày 12/11/2024, ông Nguyễn Văn L – bà Nguyễn Thị Bích L1 trình bày: Trước năm 1975, khu đất này có 04 phần mộ (ông bà cố và ông bác, bà dì của gia đình ông L, bà L1). Năm 1978, gia đình ông L, bà L1 có khai khẩn mảnh đất kế bên 04 phần mộ với diện tích 135,4m^2, hàng năm gia đình thường xuyên chăm sóc mồ mả và dọn dẹp cây cỏ trên đất đến nay, trên đất có hàng rào bao quanh xây dựng vào năm 2015, có bà T1, bà T2, ông X ở gần đất gia đình biết và làm chứng.

Theo đơn đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 04 tháng 10 năm 2023 của ông Nguyễn Văn L – bà Nguyễn Thị Bích L1, phần diện tích đất 135,4m^2 thuộc thửa đất số 140, 153, tờ bản đồ số 104, thị trấn P có nguồn gốc do gia đình ông L, bà L1 khai khẩn năm 1978, sử dụng trồng cây ổn định đến nay.

Theo kết quả xác minh, thửa đất đang khiếu nại có diện tích 135,4m^2 thuộc thửa đất số 140, 153, tờ bản đồ số 104 tọa lạc tại thị trấn P, huyện Đ tương ứng thửa đất số 27, 125, tờ bản đồ 34, có vị trí tứ cận theo sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ đo đạc ngày 02/10/2024.

Về nguồn gốc thì phần diện tích 135,4m^2 thuộc thửa đất số 140, 153, tờ bản đồ số 104 mới (tương ứng với bản đồ địa chính cũ thuộc một phần thửa đất số 27, 125, tờ bản đồ số 34), thể hiện như sau:

+ Theo hồ sơ địa chính năm 1998:

Thửa đất số 27, tờ bản đồ số 34 diện tích 71,2m^2, mục đích sử dụng đất: Đất nghĩa địa do Ủy ban nhân dân xã P đứng tên chủ sử dụng đất.

Thửa đất số 125, tờ bản đồ số 34 diện tích 912,5m^2, mục đích sử dụng đất: Đất chưa sử dụng do Ủy ban nhân dân xã P đứng tên chủ sử dụng đất.

Năm 2011, ông Nguyễn Văn L có đơn gửi Ủy ban nhân dân thị trấn P đề nghị giải quyết việc bà Nguyễn Thị Thanh N cố ý xây dựng nhà ở tại đất mồ mả của ông. Ngày 15/12/2011, Ủy ban nhân dân thị trấn P có Biên bản hòa giải giữa ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Thanh N, đồng thời kết luận khu đất này là đất công do Nhà nước quản lý.

Như vậy, phần đất có diện tích 135,4m^2 mà ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Bích L1 đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông L, bà L1 không có giấy tờ pháp lý về nguồn gốc đất, không có quá trình canh tác, sử dụng đất. Hiện trạng có một phần diện tích đất trống và một phần diện tích đất mồ mả. Đồng thời, phần diện tích 135,4m^2 thuộc một phần thửa đất số 27, 125, tờ bản đồ số 34 (cũ) tương ứng với thửa đất số 140, 153, tờ bản đồ số 104 (mới) là đất công do Nhà nước quản lý.

Đối chiếu các quy định pháp luật về đất đai tại điểm a khoản 1 Điều 99 Luật Đất đai năm 2013; khoản 5 Điều 19 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai thì yêu cầu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Bích L1 đối với diện tích 135,4m^2 thuộc các thửa đất số 140, 153, tờ bản đồ số 104 tại thị trấn P là không có cơ sở.

4. Ý kiến của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố H:

Từ những căn cứ và nhận định như trên, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh B (nay là Ủy ban nhân dân Thành phố H) ban hành Quyết định số 173/QĐ-UBND ngày 23/01/2025 việc giải quyết khiếu nại lần hai đối với khiếu nại của ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Bích L1 là đúng quy định pháp luật. Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố kiến nghị Tòa án nhân dân Khu vực 13, Thành phố Hồ Chí Minh không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Bích L1.

Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, người làm chứng ông Nguyễn Văn B2 trình bày:

Ông B2 chỉ có quan hệ quen biết với vợ chồng ông L, bà L1. Từ khi lớn lên và đi làm, hàng năm vào dịp Tết ông có thấy vợ chồng ông L dọn dẹp, làm sạch cỏ khu đất; ngày bình thường ông không để ý nên không rõ. Nhà ông cách khu đất khoảng gần 01 km. Ông không trình bày được thời điểm cụ thể ông L bắt đầu sử dụng đất, nguồn gốc pháp lý của đất và quá trình sử dụng đất vào mục đích cụ thể.

Tại phiên tòa: Người khởi kiện giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và khởi kiện bổ sung; người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Chủ tịch UBND xã P, Chủ tịch UBND Thành phố H đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của ông L, bà L1.

Phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 13:

- Về tố tụng: Tòa án nhân khu vực 13, Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý vụ án đúng thẩm quyền và còn thời hiệu khởi kiện. Thẩm phán đã thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn, tiến hành các hoạt động tố tụng trong giai đoạn chuẩn bị xét xử đúng quy định của Luật Tố tụng hành chính. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án đúng

trình tự thủ tục và phạm vi nội dung yêu cầu khởi kiện của đương sự, đảm bảo đúng nguyên tắc xét xử. Các đương sự đã thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo đúng quy định của Luật Tố tụng hành chính.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Bích L1.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] *Về đối tượng khởi kiện và thẩm quyền giải quyết vụ án:*

Công văn số 3294/UBND-PKT ngày 22/10/2025 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã P có nội dung không giải quyết hồ sơ đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận của ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Bích L1, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện. Mặc dù ban hành dưới hình thức công văn nhưng đây là hành vi hành chính thuộc đối tượng khởi kiện vụ án hành chính theo quy định của Luật Tố tụng hành chính.

Công văn số 3105/UBND-PTNMT ngày 13/3/2024, Quyết định số 2440/QĐ-UBND ngày 10/9/2024 và Quyết định số 173/QĐ-UBND ngày 23/01/2025 là các quyết định hành chính có liên quan trực tiếp đến Công văn số 3294/UBND-PKT. Căn cứ Điều 30, Điều 31 Luật Tố tụng hành chính, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 13 - Thành phố Hồ Chí Minh.

[1.2] *Về thời hiệu khởi kiện và phạm vi xét xử:*

Công văn số 3294/UBND-PKT được ban hành ngày 22/10/2025. Ngày 29/3/2026, ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Bích L1 làm đơn khởi kiện. Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 116 Luật Tố tụng hành chính 2015, sửa đổi bổ sung năm 2025 thì yêu cầu khởi kiện đối với Công văn số 3294/UBND-PKT còn trong thời hiệu khởi kiện.

Đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung, yêu cầu hủy Công văn số 3105/UBND-PTNMT ngày 13/3/2024, Quyết định số 2440/QĐ-UBND ngày 10/9/2024 và Quyết định số 173/QĐ-UBND ngày 23/01/205. Mặc dù các quyết định này đã hết thời hiệu khởi kiện nhưng có liên quan trực tiếp đến Công văn số 3294/UBND-PKT. Căn cứ khoản 1 Điều 193 Luật Tố tụng hành chính, Hội đồng xét xử có thẩm quyền xem xét tính hợp pháp của các quyết định hành chính có liên quan mà không phụ thuộc vào việc các quyết định này còn hay hết thời hiệu khởi kiện.

[1.3] *Về xác định người bị kiện*: Căn cứ Điều 5 Nghị định 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai; Nghị quyết số 1685/NQ-UBTVQH15 ngày 16/6/2025 của Ủy ban thường vụ quốc hội khóa 15, có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/2025 về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của Thành phố Hồ Chí Minh năm 2025; Quyết định số 1303/QĐ-UBND ngày 06/03/2026 của UBND Thành phố H về việc giao cơ quan, người có thẩm quyền tiếp tục giải quyết các thủ tục về đất đai đang thực hiện trước ngày Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày

31/01/2026 của Chính phủ có hiệu lực pháp luật thi hành. Nên xác định người bị kiện trong vụ án là Chủ tịch UBND xã P và Chủ tịch UBND Thành phố H.

[1.4] *Về sự vắng mặt của đương sự*: Tại phiên tòa, Chủ tịch UBND xã P, Chủ tịch UBND Thành phố H có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 158 Luật Tố tụng hành chính 2015, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[1.5] *Về thẩm quyền và trình tự ban hành*: Công văn số 3294/UBND-PKT ngày 22/10/2025 của Chủ tịch UBND xã P, Công văn số 3105/UBND-PTNMT ngày 13/3/2024 của UBND huyện Đ, Quyết định số 2440/QĐ-UBND ngày 10/9/2024 của Chủ tịch UBND huyện Đ, Quyết định số 173/QĐ-UBND ngày 23/01/2025 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh B được ban hành đúng thẩm quyền và trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

[2.1] *Về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất của ông L, bà L1:*

Ông L, bà L1 cho rằng diện tích đất tranh chấp do vợ chồng ông bà tự khai khẩn từ năm 1978. Do phần đất này liền kề khu vực mồ mả của gia đình nên ông bà thường xuyên đến trông nom, dọn dẹp làm sạch cỏ. Khoảng năm 2002 có dựng các trụ xi măng bao quanh đất. Mục đích để sau này cất nhà ở cho các con.

Tuy nhiên diện tích 135,4m² thuộc thửa đất số 140, 153, tờ bản đồ số 104 hiện nay (tương ứng với một phần các thửa đất số 27, 125, tờ bản đồ số 34 cũ) thì hồ sơ địa chính cũ không ghi nhận ông L, bà L1 là người sử dụng mà thể hiện khu vực thuộc Nhà nước quản lý. Theo hồ sơ địa chính năm 2006, thửa số 27 là đất nghĩa địa do UBND xã đăng ký, thửa số 125 là đất giao thông do UBND xã đăng ký. Đến hồ sơ địa chính năm 2020, thửa số 140 không có người đăng ký, thửa số 153 ông Nguyễn Văn L kê khai đăng ký.

Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 21/7/2026, tại thửa đất số 153 có 03 ngôi mộ xây bán kiên cố và một phần móng xây đá dài khoảng 5,5m; tại thửa đất số 140 có móng đá xây xung quanh, bên trong không có công trình kiến trúc. Hiện trạng trên đất thể hiện tại khu vực đất có mồ mả, có dấu vết xây dựng, quản lý thực tế nhất định. Tuy nhiên, kết quả thẩm định chỉ phản ánh hiện trạng tại thời điểm Tòa án tiến hành xem xét thẩm định, không xác định được đất được quản lý từ thời điểm nào và ông L, bà L1 có trực tiếp sử dụng toàn bộ diện tích 135,4m² liên tục từ năm 1978 đến nay hay không.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn B2 khai hàng năm vào dịp Tết có thấy vợ chồng ông L, bà L1 đến dọn dẹp, làm sạch cỏ khu đất, ngày bình thường ông không để ý nên không rõ. Lời khai này phù hợp một phần với kết quả thẩm định và lời trình bày của người khởi kiện thể hiện gia đình ông L có hoạt động dọn dẹp, trông nom tại khu vực đất. Tuy nhiên, ông B2 không xác định được thời điểm ông L, bà L1 bắt đầu quản lý đất; không biết quá trình sử dụng diễn ra thường xuyên, liên tục như thế nào; không xác định được ranh giới diện tích mà ông L dọn dẹp; không biết nguồn gốc pháp lý của đất cũng như thời điểm hình thành các công trình, móng đá và các ngôi mộ hiện có. Đồng thời tại phiên tòa, ông L khai đã biết diện tích đất trên là đất Nhà nước quản lý từ năm 2005. Nên việc ông L, bà L1 cho rằng đã quản lý, sử dụng đất liên tục, ổn định từ năm 1978 cho đến nay là không có căn cứ.

[2.3] *Xét tính hợp pháp của Công văn số 3105/UBND-PTNMT ngày 13/3/2024 của UBND huyện Đ:*

Tại thời điểm giải quyết hồ sơ và ban hành Công văn số 3105/UBND-PTNMT, Luật Đất đai năm 2013 và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP đang có hiệu lực. Khoản 2 Điều 101 Luật Đất đai năm 2013 quy định trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất chỉ được xem xét cấp Giấy chứng nhận khi đáp ứng các điều kiện luật định, trong đó phải có căn cứ xác định quá trình sử dụng đất ổn định và các điều kiện khác theo quy định.

Đối chiếu hồ sơ địa chính, nguồn gốc diện tích đất ông L, bà L1 đề nghị cấp Giấy chứng nhận được cơ quan quản lý đất đai xác định thuộc khu vực Nhà nước quản lý. Người khởi kiện không có giấy tờ về quyền sử dụng đất và không chứng minh được việc trực tiếp sử dụng ổn định toàn bộ diện tích đất cụ thể từ năm 1978.

Do đó, Công văn số 3105/UBND-PTNMT xác định ông L, bà L1 không đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có căn cứ. Nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu hủy Công văn số 3105/UBND-PTNMT của UBND huyện Đ.

[2.4] *Xét Quyết định số 2440/QĐ-UBND ngày 10/9/2024 của Chủ tịch UBND huyện Đ:*

Không đồng ý với nội dung Công văn số 3105/UBND-PTNMT, ông L, bà L1 tiếp tục khiếu nại. Quá trình giải quyết khiếu nại, cơ quan có thẩm quyền đã kiểm tra, xác minh nguồn gốc và quá trình quản lý, sử dụng đất trước khi ban hành quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu. Kết luận tại Công văn số 3105/UBND-PTNMT phù hợp với hồ sơ địa chính và chứng cứ khách quan, người khiếu nại không xuất trình được chứng cứ mới. Do đó, Quyết định số 2440/QĐ-UBND ngày 10/9/2024 giữ nguyên nội dung Công văn số 3105/UBND-PTNMT là có căn cứ. Nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu hủy Quyết định số 2440/QĐ-UBND ngày 10/9/2024 của Chủ tịch UBND huyện Đ.

[2.5] *Xét Quyết định số 173/QĐ-UBND ngày 23/01/2025 của Chủ tịch UBND Thành phố H:*

Quá trình giải quyết khiếu nại lần hai của Chủ tịch UBND tỉnh B đã kiểm tra, xác minh nguồn gốc và quá trình quản lý, sử dụng đất, đối chiếu hồ sơ địa chính và tài liệu có liên quan. Kết quả xác minh thể hiện diện tích 135,4m² thuộc khu vực Nhà nước quản lý; hồ sơ địa chính qua các thời kỳ không ghi nhận ông L, bà L1 là người sử dụng đất; ông L bà L1 không có giấy tờ hợp pháp về quyền sử dụng đất và không chứng minh được quá trình trực tiếp sử dụng ổn định toàn bộ diện tích đất từ năm 1978 cho đến nay.

Vì vậy, Quyết định số 173/QĐ-UBND ngày 23/01/2025 công nhận và giữ nguyên kết quả giải quyết khiếu nại lần đầu là phù hợp với kết quả xác minh và quy định pháp luật tại thời điểm ban hành. Nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu hủy Quyết định số 173/QĐ-UBND.

[2.6] *Xét Công văn số 3294/UBND-PKT ngày 22/10/2025 của Chủ tịch UBND xã P:*

Tại thời điểm ông L tiếp tục nộp hồ sơ ngày 07/10/2025, Luật Đất đai năm 2024 đã có hiệu lực. Điều 138 Luật Đất đai năm 2024 quy định về cấp Giấy chứng nhận đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất, với các điều kiện tương ứng theo từng thời điểm sử dụng và tình trạng pháp lý của đất.

Tuy nhiên, theo hồ sơ địa chính qua các thời kỳ trước khi ông L kê khai năm 2020 không có căn cứ xác định ông L, bà L1 là người sử dụng ổn định diện tích 135,4m² từ năm 1978. Khu đất hiện được quy hoạch là đất ở chỉ phản ánh mục đích sử dụng đất theo quy hoạch, không phải quyết định giao đất hoặc công nhận quyền sử dụng đất cho cá nhân cụ thể. Việc kê khai năm 2020 chỉ phản ánh việc đăng ký đất tại thời điểm này. Ông L, bà L1 không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh việc sử dụng ổn định liên tục từ năm 1978 cho đến nay. Nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu hủy Công văn số 3294/UBND-PKT của Chủ tịch UBND xã P.

[2.7] *Về yêu cầu buộc Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã P thực hiện nhiệm vụ, công vụ nhận hồ sơ và giải quyết việc cấp giấy cho ông L, bà L1:*

Xét thấy hồ sơ của ông L, bà L1 đã được tiếp nhận và có văn bản xử lý; ông L, bà L1 không cung cấp được chứng cứ mới xác định việc quản lý, sử dụng ổn định, liên tục từ năm 1978 đối với toàn bộ diện tích đất 135,4m². Hồ sơ địa chính qua các thời kỳ trước năm 2020 không ghi nhận ông L, bà L1 là người sử dụng mà thể hiện khu vực thuộc phạm vi Nhà nước quản lý. Do đó không có cơ sở chấp nhận yêu cầu này của người khởi kiện.

[3] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Số tiền 1.300.000đ (Một triệu, ba trăm ngàn đồng) ông L, bà L1 phải chịu và đã nộp xong. Trả lại ông L, bà L1 200.000đ.

[4] Về án phí hành chính sơ thẩm: Ông L, bà L1 được miễn án phí hành chính sơ thẩm do là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ các Điều 30, Điều 31, Điều 115, Điều 116, Điều 157, Điều 158, điểm a khoản 2 Điều 193, Điều 204, Điều 206 Luật Tố tụng hành chính năm 2015 được sửa đổi, bổ sung năm 2025;

Điều 101 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 19, 20, 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Khoản 38 Điều 3, Điều 138 Luật Đất đai năm 2024 được sửa đổi, bổ sung năm 2025; Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024; Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ; Luật Khiếu nại năm 2011;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Bích L1 về việc:

- Hủy Công văn số 3294/UBND-PKT ngày 22/10/2025 của Ủy ban nhân dân xã P, Thành phố Hồ Chí Minh về việc giải quyết hồ sơ đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Bích L1.

- Hủy Công văn số 3105/UBND-PTNMT ngày 13/3/2024 của Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc giải quyết hồ sơ xin đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Bích L1.

- Hủy Quyết định số 2440/QĐ-UBND ngày 10/9/2024 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc giải quyết khiếu nại lần đầu của ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Bích L1.

- Hủy Quyết định số 173/QĐ-UBND ngày 23/01/2025 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh B về việc giải quyết khiếu nại lần hai đối với ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Bích L1.

- Buộc Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã P, Thành phố Hồ Chí Minh thực hiện nhiệm vụ, công vụ nhận và giải quyết hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Bích L1 đối với diện tích 135,4m² thuộc thửa đất số 140, 153, tờ bản đồ số 104 tọa lạc tại xã P, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Số tiền 1.300.000đ (Một triệu, ba trăm ngàn đồng) ông L, bà L1 phải chịu và đã nộp xong. Trả lại ông L, bà L1 200.000đ.

3. Về án phí hành chính sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Bích L1 được miễn án phí hành chính sơ thẩm do là người cao tuổi và có đơn xin miễn.

4. Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (27/8/2026). Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết hợp lệ theo quy định pháp luật.

Nơi nhận:
- TAND TP Hồ Chí Minh;
- VKSND khu vực 13;
- THADS TP Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN
(Đã ký và đóng dấu)

Phạm Thị Bình

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN **THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thị Di Nguyễn Thị T4 **Phạm Thị B3**

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN **THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thị Di Nguyễn Thị T4 **Phạm Thị B3**