

Bản án số: 32/2026/HC-ST

Ngày: 17-8-2026

V/v khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực
đất đai

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 12 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH,
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thùy

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Mạnh Hùng

2. Ông Phan Tiến Dũng

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Lâm Công Chức – Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Thành phố Hồ Chí Minh

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:* Bà Võ Thị Như Điểm – Kiểm sát viên.

Vào ngày 17 tháng 8 năm 2026 tại phòng xử án, Tòa án nhân dân khu vực 12 – Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 37/2025/TLST-HC ngày 29 tháng 10 năm 2025 về việc “khiếu kiện quyết định hành chính trong vực đất đai” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 43/2026/QĐXXST-HC ngày 10 tháng 7 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 30/2026/QĐST-HC ngày 30 tháng 7 năm 2026 giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Ông Nguyễn Khắc L, sinh năm: 1962 và bà Trịnh Thị Đ, sinh năm: 1981 (ông L, bà Đ vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 6, thôn Tân Lễ B, xã Châu Pha, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Phạm Hoàng G, sinh năm: 1991 (ông Giang có mặt)

Địa chỉ: Số 33 đường 3/2 ấp Hải Bình, xã Long Hải, Thành phố Hồ Chí Minh

2. Người bị kiện: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã C, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Trụ sở: Thôn Tân Lễ B, xã Châu Pha, Thành phố Hồ Chí Minh

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người bị kiện: Ông Bùi Tiến Trường – Phó trưởng phòng kinh tế (ông Trường có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 09/9/2025, đơn sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện đề ngày 29/4/2026 của người khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện là ông Phạm Hoàng G trình bày:

Ông Nguyễn Khắc L, bà Trịnh Thị Đ nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cấp lần đầu, đối với thửa đất số 70 (496), tờ bản đồ số 36 (36), đất tại thôn Tân Trung, xã Châu Pha, Tp Hồ Chí Minh, với diện tích 3542,2m², đất trồng cây hàng năm khác, mã hồ sơ số: H29.260-250804-11105.

Ngày 29/08/2025, Ủy ban nhân dân xã Châu Pha, ban hành văn bản số 357/UBND-KT của Ủy ban nhân dân xã Châu Pha, về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, lần đầu của ông Bà Nguyễn Khắc L – Trịnh Thị Đ tại xã Châu Pha, trả lời là không có cơ sở, xem xét giải quyết theo quy định pháp luật, và chuyển trả hồ sơ cho vợ chồng ông L, bà Đ.

Nguồn gốc đất: do ông Vũ Văn Thượng, khai phá sử dụng từ năm 1980, đến năm 2004, thì sang nhượng lại cho vợ chồng ông L, tiếp tục sử dụng cho đến nay, không có tranh chấp.

Về hồ sơ địa chính, được lưu giữ tại Ủy ban nhân dân xã Châu Pha cũ thể hiện, hồ sơ địa chính năm 1998 thửa đất 496, đo bao chung nhiều chủ sử dụng cùng 1 thửa đất, đã xác nhận Nguyên Đơn trực tiếp sản xuất liên tục từ năm 2004, cho tới nay.

Theo báo cáo số 215 ngày 09/07/2024 của Ủy ban nhân dân xã Châu Pha, về việc điều chỉnh hồ sơ địa chính, đối với thửa đất số 70(496), về nguồn gốc đất cũng như mục đích sử dụng đất là cây hàng năm khác, không phải đất công, cụ thể hàng năm ông Liệu, và ông Thượng canh tác, trồng bắp đậu, và nguyên nhân do sai lệch giữa sổ mục kê, và hiện trạng, khi đo đạc thì thửa đất đang chuyển đổi mùa vụ nên thời điểm đó là đất trồng.

Mặc khác, do bản đồ năm 1998, được đo bao bao, mục đích sử dụng đất do cán bộ đo đạc tự ghi là đất hoang bằng, nhưng hiện trạng là đất có độ cao hơn nhiều so với mặt bằng chung, không phải hoang bằng, đối với biên bản xác minh là đất trồng cây hàng năm khác, không phải đất cây lâu năm như văn bản trả lời số 375 của Ủy ban nhân dân xã Châu Pha.

Như vậy việc hồ sơ địa chính được lập 1997, có sai sót, cho nên Ủy ban nhân dân xã Châu Pha cũ đã có báo cáo đề xuất điều chỉnh hồ sơ địa chính đối với thửa đất số 70, tờ bản đồ số 36, tại xã Châu Pha. Và ông L, bà Đ đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cấp lần đầu được quy định tại điều 138, luật đất đai 2024.

Mặt khác trong khu vực đất ông L, bà Đ đang đề nghị cấp giấy, thì xung quanh đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, và phía ông L, bà Đ cũng đã được cấp giấy với khu đất giáp ranh, nằm trên đỉnh đồi.

Việc Ủy ban nhân dân xã Châu Pha không thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L, bà Đ là xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông L, bà Đ.

Nay ông L, bà Đ đề nghị Tòa án nhân dân khu vực 12, TP.Hồ Chí Minh giải quyết như sau:

1. Hủy Văn bản số 357/UBND-KT của Ủy ban nhân dân xã Châu Pha, về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, lần đầu của ông Bà Nguyễn Khắc Liệu – Trịnh Thị Đảm tại xã Châu Pha, Tp Hồ Chí Minh

2. Buộc Ủy ban nhân dân xã Châu Pha, Thành phố Hồ Chí Minh thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L, bà Đ theo quy định pháp luật, tại thửa đất số 70, tờ bản đồ số 36, diện tích 3542,2m², tọa lạc tại thôn Tân Trung, xã Châu Pha, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa, ông Giang vẫn giữ nguyên ý kiến yêu cầu nêu trên và không có ý kiến yêu cầu gì khác.

Tại văn bản ý kiến số 1944/UBND-KT về việc ý kiến và cung cấp hồ sơ, chứng cứ liên quan đến nội dung khởi kiện của ông Nguyễn Khắc L bà Trịnh Thị Đ, Chủ tịch Ủy ban nhân xã Châu Pha, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:

Qua rà soát hồ sơ, Ủy ban nhân dân xã Châu Pha có ý kiến như sau:

1. Nội dung yêu cầu khởi kiện của của ông Nguyễn Khắc L và bà Trịnh Thị Đ:

- Hủy Văn bản số 357/UBND-KT ngày 29/8/2025 của Ủy ban nhân dân xã Châu Pha về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 70, tờ bản đồ số 36, diện tích 3542,2m², tọa lạc tại thôn Tân Trung, xã Châu Pha, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Khắc L và bà Trịnh Thị Đ.

- Buộc Ủy ban nhân dân xã Châu Pha cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 70, tờ bản đồ số 36, diện tích 3542,2m², tọa lạc tại thôn Tân Trung, xã Châu Pha, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Khắc L và bà Trịnh Thị Đ.

2. Ý kiến Ủy ban nhân dân xã Châu Pha

a. Xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Châu Pha (cũ) và hồ sơ địa chính đang lưu giữ:

- 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 được Ủy ban nhân dân xã Châu Pha (cũ) xác nhận ngày 07/6/2023: Thửa đất trên do Vũ Văn Thượng khai phá từ năm 1980, sản xuất đến năm 2004, chuyển nhượng cho ông (bà) Nguyễn Khắc L - Trịnh Thị Đ, trực tiếp sản xuất, liên tục từ năm 2004 đến nay. Nguyên nhân, chưa cấp Giấy chứng nhận sử dụng đất do bản đồ đo đạc năm 1998 thửa đất số 496, tờ bản đồ 36 đo bao chung nhiều chủ sử dụng vào một thửa.

- Theo sổ mục kê năm 1997 và bản đồ địa chính năm 1997, được số hoá năm 2007 mà Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã đang quản lý thì thửa đất số 496, tờ bản đồ 36 tại xã Châu Pha do Ủy ban nhân dân xã Châu Pha đăng ký kê khai tên chủ sử dụng đất, loại đất Hoang (chuyên dùng).

Như vậy, đối tượng sử dụng đất được xác định trên loại đất đăng ký trong hồ sơ địa chính và hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận không thống nhất với nhau.

b. Về hiện trạng khu đất đề nghị cấp Giấy chứng nhận:

Theo kết quả xác minh của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Phú Mỹ, Phòng Nông nghiệp và Môi trường, Ủy ban nhân dân xã Châu Pha (cũ) và chủ sử dụng đất thì:

- Thửa đất số 70, tờ bản đồ 36 (thửa đất cũ 496, tờ bản đồ 36) đề nghị cấp Giấy chứng nhận không có mốc giới với ông Nguyễn Quý (thửa đất số 1005, tờ bản đồ 36).

- Tại buổi làm việc ông Nguyễn Khắc L có ý kiến: từ năm 2005 đến nay, ông L sử dụng ổn định, liên tục từ đó đến nay. Thời điểm ông L vào sử dụng là Đồi cao, hiện trạng đã cải tạo lại, trồng cây lâu năm, xây bờ rào kiên cố, tuy nhiên ranh giới giữa ông L và ông Quý chưa có mốc giới rõ ràng.

Đối chiếu nội dung tại Báo cáo số 215/BC-UBND ngày 09/7/2024 của Ủy ban nhân dân xã Châu Pha về việc đề xuất điều chỉnh hồ sơ địa chính đối với thửa đất số 70(496), tờ bản đồ 36, tại xã Châu Pha. Trong đó, Ủy ban nhân dân xã Châu Pha (cũ) có ý kiến: *“Theo trường thôn và các hộ dân sử dụng đất cùng thời điểm cho biết về nguồn gốc, thời điểm cũng như hiện trạng sử dụng đất của ông Vũ Văn Thượng và ông Nguyễn Khắc L tại thửa đất số 70 (496), tờ bản đồ địa chính số 36 có nêu rõ về nguồn gốc cũng như mục đích sử dụng đất là cây hàng năm, không phải đất công. Cụ thể hàng năm ông Thượng và ông L canh tác trồng cây bắp và đậu...”* và *“nguyên nhân sai lệch giữa sổ mục kê và hiện trạng là do khi thực hiện đo đạc thì thửa đất của ông Thượng đang chuyển đổi mùa vụ nên thời điểm đó là đất trống”* là chưa chính xác và thống nhất.

c. Tình trạng pháp lý về đất:

Thửa đất trên do Vũ Văn Thượng khai phá từ năm 1980, sản xuất đến năm 2004 và chuyển nhượng cho ông (bà) Nguyễn Khắc L - Trịnh Thị Đ sử dụng ổn định, không tranh chấp từ đó đến nay.

Thửa đất số 70 (496) tờ bản đồ số 36 (36) không nằm trong danh mục đất công được tại Quyết định số 3693/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc giao các khu đất công trên địa bàn tỉnh và Quyết định số 591/QĐ-UB ngày 15/10/1999 của Ủy ban nhân dân huyện Tân Thành.

d. Quy định pháp luật

Tại khoản 15 Điều 3 Luật Đất đai quy định về giải thích từ ngữ;

Tại khoản 2 Điều 7 Luật Đất đai quy định về người chịu trách nhiệm đối với đất được giao quản lý;

Tại khoản 1 Điều 128 Luật Đất đai quy định về nguyên tắc lập, chỉnh lý, cập nhật hồ sơ địa chính;

Tại khoản 1 và khoản 2 Điều 129 Luật Đất đai quy định về hồ sơ địa chính;

Tại Điều 131 Luật Đất đai quy định về nguyên tắc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất.

đ. Nhận xét

Căn cứ quy định pháp luật nêu trên, hồ sơ địa chính được lập đến từng thửa đất, thống nhất thông tin trong hồ sơ so với hiện trạng quản lý, sử dụng đất, được tập hợp theo đơn vị hành chính cấp xã; thể hiện thông tin chi tiết về từng thửa đất, người sử dụng

đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, tình trạng pháp lý của thửa đất và tài sản gắn liền với đất, phản ánh đầy đủ tình hình quản lý, sử dụng đất trên địa bàn; được lập và thể hiện qua bản đồ địa chính, sổ mục kê đất đai, sổ địa chính. Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được ghi nhận vào hồ sơ địa chính; việc đăng ký đất đai là bắt buộc với người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất và được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất nếu đủ điều kiện theo quy định của Luật Đất đai 2024.

Theo đó, thửa đất số 70 (496) tờ bản đồ số 36 (36) tại xã Châu Pha mặc dù do ông (bà) Nguyễn Khắc L và bà Trịnh Thị Đ đang sử dụng ổn định, không tranh chấp, không nằm trong danh mục đất công nhưng theo sổ mục kê năm 1997 và bản đồ địa chính năm 1997, được số hoá năm 2007 mà các cơ quan có chức năng đang quản lý thì do Ủy ban nhân dân xã Châu Pha đăng ký kê khai tên chủ sử dụng đất, loại đất hoang bằng (sổ mục kê thể hiện là chủ sở hữu là Ủy ban nhân dân xã quản lý) nên việc sử dụng đất không được ghi nhận vào hồ sơ địa chính; hiện trạng trồng cây lâu năm, nhưng loại đất đề nghị cấp lại là cây hàng năm, cả hai đều không thống nhất trong hồ sơ so với hiện trạng quản lý (đất hoang bằng). Do đó, Ủy ban nhân dân xã Châu Pha nhận thấy việc ông (bà) Nguyễn Khắc L - Trịnh Thị Đ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu đối với thửa đất số 70 (496) tờ bản đồ số 36 (36), tọa lạc tại xã Châu Pha, TP. Hồ Chí Minh với diện tích 3542,2m² đất trồng cây hàng năm khác là không có cơ sở để xem xét, giải quyết theo quy định.

Từ những nội dung trên, Ủy ban nhân dân xã Châu Pha đề nghị Tòa án nhân dân Khu vực 12, Thành phố Hồ Chí Minh không chấp nhận yêu cầu của người khởi kiện của ông (bà) Nguyễn Khắc L - Trịnh Thị Đ.

Do điều kiện không thể tham gia phiên họp, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Châu Pha xin vắng mặt trong phiên họp cung cấp lời khai và tiếp cận công khai chứng cứ, đối thoại và tại phiên tòa.

Tại phiên tòa người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện là ông Bùi Tiến Trường trình bày:

Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã C, Thành phố Hồ Chí Minh vẫn giữ nguyên ý kiến như trong văn bản ý kiến đã gửi đến Tòa, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 – Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau:

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

Hủy công văn số 357/UBND-KT ngày 29/8/2025 về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu của ông Nguyễn Khắc L – Trịnh Thị Đ tại xã Châu Pha

Buộc Chủ tịch Ủy ban nhân dân có thẩm quyền thực hiện nhiệm vụ công vụ tiến hành các thủ tục đối với việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất thuộc thửa 70 (cũ 496) tờ bản đồ số 36 tại xã Châu Pha, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định của pháp luật.

Về án phí: Đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về đối tượng khởi kiện, quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Ông Nguyễn Khắc L, bà Trịnh Thị Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Văn bản số 357/UBND-KT ngày 29/8/2025 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Châu Pha, Thành phố Hồ Chí Minh, buộc Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Châu Pha thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người khởi kiện đối với thửa đất có diện tích 3542,2m² thuộc thửa 70, tờ bản đồ số 36 tọa lạc tại thôn Tân Trung, xã Châu Pha, Thành phố Hồ Chí Minh. Xét thấy văn bản trên được ban hành bởi người có thẩm quyền của cơ quan hành chính nhà nước thuộc đối tượng khởi kiện của vụ án hành chính với quan hệ pháp luật tranh chấp là “Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực đất đai” là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 3, điểm a khoản 1 Điều 30, khoản 1 Điều 31 và Điều 4 Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Thành phố Hồ Chí Minh

[2] Về thời hiệu khởi kiện: Ngày 29/8/2025 Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Châu Pha, Thành phố Hồ Chí Minh ban hành văn bản số 357/UBND-KT ngày 29/8/2025 về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất lần đầu của ông Nguyễn Khắc L – Trịnh Thị Đ tại xã Châu Pha. Ngày 09/9/2025 ông L, bà Đ nộp đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân khu vực 12 – Thành phố Hồ Chí Minh do đó vụ án vẫn còn thời hiệu khởi kiện theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 116 Luật tố tụng hành chính.

[3] Về sự vắng mặt của người bị kiện: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Châu Pha, Thành phố Hồ Chí Minh có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã C, Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp với quy định tại Điều 157, Điều 158 Luật tố tụng hành chính.

[4] Về tính hợp pháp của Quyết định bị khởi kiện

4.1. Về trình tự, thủ tục và thẩm quyền ban hành đúng theo quy định của pháp luật.

4.2. Về nội dung Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngày 22/5/2023 ông Nguyễn Khắc L và bà Trịnh Thị Đ đã nộp đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở tài sản khác gắn liền với đất đến Ủy ban nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (cũ). Quá trình giải quyết hồ sơ tại báo cáo số 413/BC-UBND ngày 12/11/2024 của Ủy ban nhân dân xã Châu Pha, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (cũ) đã xác nhận về nguồn gốc thửa đất

do ông Vũ Văn Thượng tự khai phá năm 1980 sử dụng ổn định liên tục đến năm 2004 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Khắc L và bà Trịnh Thị Đ trực tiếp sản xuất ổn định, liên tục từ năm 2004 cho đến nay, từ năm 1980 đến nay không có tranh chấp, không lấn chiếm đất công, phần đất thuộc thửa 70 (cũ 496) tờ bản đồ số 36 không nằm trong danh mục đất công theo Quyết định số 3693/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và Quyết định số 591/QĐ-UB ngày 15/10/199 của Ủy ban nhân dân huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, đối chiếu lồng ghép bản đồ quản lý đất công năm 2019 thì thửa đất 70, tờ bản đồ số 36 diện tích 3541,1m² không thuộc đất công do Ủy ban nhân dân xã quản lý.

Tại văn bản số 357/UBND-KT ngày 29/8/2025 Ủy ban nhân dân xã Châu Pha, Thành phố Hồ Chí Minh xác định người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất kê khai đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được ghi nhận vào hồ sơ địa chính; việc đăng ký đất đai là bắt buộc với người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất và được xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất nếu đủ điều kiện theo quy định của Luật đất đai năm 2024. Ủy ban nhân dân xã Châu Pha, Thành phố Hồ Chí Minh cho rằng thửa đất số 70 (cũ 496) tờ bản đồ số 36 tại xã Châu Pha theo sổ mục kê năm 1997 và bản đồ địa chính năm 1997 được số hoá năm 2007 do Ủy ban nhân dân xã Châu Pha đăng ký kê khai tên chủ sử dụng, loại đất hoang bằng. Tuy nhiên đối chiếu với tài liệu chứng cứ mà Ủy ban nhân dân xã Châu Pha, Thành phố Hồ Chí Minh cung cấp thì sổ mục kê năm 1997 thửa 496 tên chủ sử dụng đất Ủy ban nhân dân xã Châu Pha quản lý 19853m² loại đất là đất hoang bằng, sổ mục kê được số hóa năm 2003 (không phải số hoá năm 2007) thì thửa 496 không có tên chủ sử dụng, loại đất khác, diện tích là 18124,8m². Như vậy tới năm 2003 thì không thể hiện ai là người quản lý sử dụng phần đất thuộc thửa 496 (cũ), tại phiên toà người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện xác định loại đất khác thể hiện tại sổ mục kê số hoá năm 2003 không phải là đất hoang bằng.

Ủy ban nhân dân xã Châu Pha (cũ) cũng đã xác nhận: Quá trình sử dụng thửa đất 496 (cũ) tờ bản đồ số 36 từ năm 1997 đến nay đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các chủ sử dụng đất thuộc các thửa 571, 595, 596, 573, 534, 574, 608, 572, 615, 590, 375 tờ bản đồ số 36 cũ. Các thửa đất này được tách ra từ thửa 496 (cũ) tờ bản đồ số 36. Do đó, phần đất mà ông Nguyễn Khắc L và bà Trịnh Thị Đ đề nghị được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về hồ sơ địa chính giống như các hộ dân thuộc các thửa đất nêu trên.

Tại phiếu lấy ý kiến dân cư thì các hộ dân đều thống nhất về nguồn gốc phần đất mà ông L, bà Đ đề nghị được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên là đúng.

Ủy ban nhân dân xã Châu Pha cho rằng hiện trạng đất trồng cây lâu năm nhưng loại đất đề nghị cấp lại là cây hàng năm cả hai đều không thống nhất trong hồ sơ hiện trạng quản lý (đất hoang bằng) thì Hội đồng xét xử xét thấy mặc dù theo tài liệu sổ mục kê năm 1997 thể hiện loại đất là đất hoang bằng. Tuy nhiên khi được số hóa vào năm 2003 thì thể hiện là loại đất khác. Tại công văn số 682/PKT-NNMT ngày 31/7/2026 về cung cấp thông tin quy hoạch thửa đất 70, tờ bản đồ số 36 thì phần đất này có 913,19m² thuộc quy hoạch điểm dân cư nông thôn, 34,26m² thuộc quy hoạch đất giao thông, 16,52m² thuộc quy hoạch đất sông suối và diện tích còn lại thuộc quy hoạch đất sản xuất nông nghiệp.

Tại điểm d khoản 2 Điều 138 Luật đất đai năm 2024 quy định: “*Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất mà không vi phạm pháp luật về đất đai, không thuộc trường hợp đất được giao không đúng thẩm quyền*

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định mà không có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 137 của Luật này, không thuộc trường hợp quy định tại Điều 139 và Điều 140 của Luật này được thực hiện theo quy định như sau:

2. *Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất như sau:*

d) *Đối với phần diện tích đất còn lại sau khi đã được xác định theo quy định tại điểm a và điểm c khoản này thì được xác định theo hiện trạng sử dụng đất.*

Trường hợp hiện trạng sử dụng là đất phi nông nghiệp không phải là đất ở thì được công nhận theo quy định tại điểm c khoản này.

Trường hợp hiện trạng sử dụng là đất nông nghiệp thì được công nhận theo hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất; nếu người sử dụng đất có nhu cầu công nhận vào mục đích đất phi nông nghiệp mà phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch xây dựng hoặc quy hoạch nông thôn thì được công nhận vào mục đích đó và phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;”

Đối chiếu quy định pháp luật nêu trên thì Ủy ban nhân dân xã Châu Pha từ chối cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với một phần diện tích thuộc đất quy hoạch giao thông và quy hoạch sông suối là phù hợp, đối với phần đất còn lại thuộc quy hoạch đất điểm dân cư nông thôn và đất sản xuất nông nghiệp ông L, bà Đ đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với phần đất thuộc thửa 70 (cũ 496) tờ bản đồ số 36 tại xã Châu Pha, Thành phố Hồ Chí Minh.

Do đó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã C, Thành phố Hồ Chí Minh ban hành công văn số 357/UBND-KT ngày 29/8/2025 là không đúng quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L, bà Đ về việc huỷ công văn số 357/ UBND-KT ngày 29/8/2025 về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu của ông Nguyễn Khắc L – Trịnh Thị Đ tại xã Châu Pha.

Buộc Chủ tịch Ủy ban nhân dân có thẩm quyền thực hiện nhiệm vụ công vụ tiến hành các thủ tục đối với việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa 70 (cũ 496) tờ bản đồ số 36 tại xã Châu Pha, Thành phố Hồ Chí Minh.

[5] Về án phí: Do yêu cầu của người khởi kiện được Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ nên người bị kiện là Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã C, Thành phố Hồ Chí Minh phải chịu án phí hành chính sơ thẩm theo quy định tại Điều 348 Luật tố tụng hành chính năm 2015 và Nghị quyết số 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 3, điểm a khoản 1 Điều 30, khoản 1 Điều 31, điểm a khoản 3 Điều 116, Điều 157, Điều 206, Điều 348 Luật tổ tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ Điều 4 Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Căn cứ vào Điều 135, Điều 136 Điều 138 Luật đất đai năm 2024;

Căn cứ điểm h khoản 1 Điều 5 Nghị định 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính Phủ

Căn cứ vào Nghị quyết số 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:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Khắc L, bà Trịnh Thị Đ.

- Huỷ công văn số 357/UBND-KT ngày 29/8/2025 về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu của ông Nguyễn Khắc L – Trịnh Thị Đ tại xã Châu Pha (đối với phần đất thuộc thửa 70 (cũ 496) tờ bản đồ số 36 tại xã Châu Pha, Thành phố Hồ Chí Minh)

- Buộc chủ tịch Ủy ban nhân dân có thẩm quyền thực hiện nhiệm vụ công vụ tiến hành các thủ tục đối với việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất thuộc thửa 70 (cũ 496) tờ bản đồ số 36 tại xã Châu Pha, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí:

2.1. Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã C, Thành phố Hồ Chí Minh phải chịu án phí hành chính sơ thẩm 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

2.2. Hoàn lại cho bà Trịnh Thị Đ số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0029563 ngày 22/10/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND TP. HCM;
- VKSND KV 12 - TPHCM;
- THADS TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, VT.

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

Nguyễn Thị Thùy