

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

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

Bản án số: 993/2022/HC-PT  
Ngày 28 - 12- 2022  
V/v “Khiếu kiện quyết định hành  
chính”.

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

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

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

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:** Bà Trần Thị Thu Thủy;

**Các Thẩm phán:** Ông Lê Văn An;

Ông Nguyễn Văn Khương.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Hoàng Thị Kim Nhi - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Ngày 28 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số: 745/2022/TLPT-HC ngày 16 tháng 11 năm 2022 về việc “Khiếu kiện quyết định hành chính”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 886/2022/HC-ST ngày 21 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 3211/2022/QĐ-PT ngày 12 tháng 12 năm 2022 giữa các đương sự:

**- Người khởi kiện:** Ông Võ Văn L, sinh năm 1936.

Địa chỉ: ấp H, xã L, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện: Ông Lê Quang L, sinh năm 1989. (có mặt)

Địa chỉ: đường H, khu phố 1, phường L, thành phố Th, Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Người bị kiện:** Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện hợp pháp của người bị kiện: Ông Nguyễn Văn H – Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. (có văn bản xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Đường L1, khu phố G, thị trấn C1, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện: Bà Nguyễn Thị Linh Ph. (có mặt)

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Bà Nguyễn Thị Ngh, sinh năm 1940.

Địa chỉ: ấp H, xã L, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Ngh: Ông Lê Quang L, sinh năm 1989. (có mặt)

Địa chỉ: đường H, khu phố 1, phường L, thành phố Th, Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Người kháng cáo:** Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 17/01/2022, biên bản lời khai, biên bản đối thoại và tại phiên tòa, người khởi kiện - ông Võ Văn L có ông Lê Quang L đại diện trình bày:*

Sau năm 1975, gia đình ông L khai phá, canh tác sử dụng khoảng hơn 38.000m<sup>2</sup> đất để nuôi trồng thủy sản. Năm 2005 gia đình ông bị thu hồi khoảng 25.000m<sup>2</sup> để thực hiện dự án của Công ty P, phần còn lại 13.000m<sup>2</sup> ông L vẫn sử dụng cho đến nay.

Năm 2016, gia đình ông nộp hồ sơ xin cấp quyền sử dụng đất còn lại nhưng không nhận được văn bản trả lời. Năm 2019, ông L tiếp tục nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 13.784,1m<sup>2</sup> thuộc thửa số 356, tờ bản đồ 40 (BĐĐC 2005) bộ địa chính xã L, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 17/05/2021, Ủy ban nhân dân huyện C ban hành Văn bản số 2309/UBND về việc từ chối cấp quyền sử dụng đất cho ông L với lý do không có quá trình sử dụng ổn định và hiện trạng đất khác so với bản vẽ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc Ủy ban nhân dân huyện C từ chối cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L là không đúng vì thực tế gia đình ông vẫn sử dụng ổn định, liên tục, năm nào không nuôi cá thì vẫn thu hoạch tôm cá tự nhiên trong ao.

Ông L khởi kiện, yêu cầu Tòa án hủy Văn bản số 2309/UBND ngày 17/5/2021 của Ủy ban nhân dân huyện C, buộc Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 13.784,1m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 356, tờ bản đồ 40 (BĐĐC 2005) bộ địa chính xã L, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông theo quy định của pháp luật.

*Người bị kiện Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh có ông Nguyễn Văn H đại diện có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt, tại văn bản ý kiến số 1190/UBND ngày 17/3/2022 trình bày:*

Ngày 17/5/ 2021, Ủy ban nhân dân huyện C ban hành Văn bản số 2309/UBND về việc trả lời hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của hộ ông Võ Văn L và bà Nguyễn Thị Ngh với nội dung:

“Theo xác nhận của Ủy ban nhân dân xã L ngày 09/3/2020, vị trí khu đất của hộ Ông, Bà có nguồn gốc sử dụng đất do khai hoang bồi thổ năm 1987 và sử dụng ổn định cho đến nay.

Đối chiếu cơ sở dữ liệu, thì vị trí xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ Ông, Bà theo trích lục bản đồ (tỷ lệ 1/2000) ngày 06/12/2004 của Trung tâm Dịch vụ Hành chính Nhà đất huyện C, nhằm một phần thửa 20, 22, tờ bản đồ số 01, thể hiện loại đất rừng tự nhiên (Rtn) và đất hoang bằng (Hg/b); Theo Bản đồ địa chính số được thành lập năm 2005, nhằm thửa 18-1, thể hiện loại đất vườn và một phần thửa 12, 19, 21, thể hiện loại đất hoang bằng (Hg/b), tờ bản đồ số 40; Theo Bản vẽ hiện trạng vị trí do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai duyệt ngày 28/8/2018, nhằm thửa 356, tờ bản đồ số 40 (BĐĐC 2005), thể hiện loại đất nuôi trồng thủy sản.

Tuy nhiên, theo Biên bản kiểm tra hiện trạng ngày 23/4/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện thì hiện trạng thực tế là đất ao, líp, bờ đất, gò đất, ao cạn (thửa 22-1 không sử dụng).

Căn cứ khoản 1 Điều 21 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về xác định việc sử dụng đất ổn định: “Sử dụng đất ổn định là việc sử dụng đất liên tục vào một mục đích chính nhất định kể từ thời điểm bắt đầu sử dụng đất vào mục đích đó đến thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.”; Điểm i khoản 2 Điều 21 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 thì: “Thời điểm bắt đầu sử dụng đất ổn định được xác định căn cứ vào thời gian và nội dung có liên quan đến mục đích sử dụng đất ghi trên một trong các giấy tờ sau đây: ...bản đồ, sổ mục kê, tài liệu điều tra, đo đạc về đất đai qua các thời kỳ”.

Từ cơ sở trên, Ủy ban nhân dân huyện nhận thấy khu đất đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông, bà, nhằm thửa đất số 356, tờ bản đồ số 40 (BĐĐC-2005), diện tích 13.784,1m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng đất nuôi trồng thủy sản, không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do khu đất không thể hiện quá trình sử dụng đất ổn định và liên tục từ thời điểm bắt đầu sử dụng đất đến thời điểm cấp Giấy chứng nhận. Mặt khác, Bản vẽ hiện trạng vị trí do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai duyệt ngày 28/8/2018 không đúng so với hiện trạng thực tế đang sử dụng. Do đó, Ủy ban nhân dân huyện không có cơ sở xem xét giải quyết.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - bà Nguyễn Thị Ngh có người đại diện hợp pháp là ông Lê Quang L đại diện trình bày:*

Bà Ngh là vợ ông L. Bà Ngh thống nhất với ý kiến của ông L.

*Người làm chứng - ông Lê Văn T có lời khai và xin vắng mặt ngày 10/5/2022 trình bày:*

Ông là người sinh sống tại ấp H và chứng kiến ông L canh tác liên tục, không dứt quãng phần đất này từ năm 1976 cho đến nay. Quá trình canh tác ông L có đào ao, trồng hoa màu trên đất.

*Người làm chứng - ông Nguyễn Văn Ng trình bày:*

Ông là Trưởng ban nhân dân ấp H, xã L, huyện C. từ năm 2006 nhưng sinh sống tại ấp H từ năm 1987. Ông biết và chứng kiến việc ông L khai phá và canh tác phần đất này từ năm 1982 cho đến Tại khu đất này ông L nuôi cá, tôm. Những năm Công ty P san lấp đất làm dự án thì ao bị kiệt nước đóng phèn nhiều hộ dân phải nghỉ nuôi, trong đó có ao của ông L, nhưng họ vẫn thu hoạch cá tôm tự nhiên trên đất. Năm 2019 ông đã tham gia họp có ý kiến tại phiếu lấy ý kiến khu dân cư về thời điểm sử dụng đất của ông L. Ông vẫn giữ nguyên ý kiến như tại phiếu lấy ý kiến ngày 25/11/2019.

*Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 886/2022/HC-ST ngày 21 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định như sau:*

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn L về việc:

- Hủy Văn bản số 2309/UBND ngày 17/5/2021 của Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh về việc trả lời hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Võ Văn L, bà Nguyễn Thị Ngh;

- Buộc Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh phải xem xét việc xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Võ Văn L, bà Nguyễn Thị Ngh theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 22/8/2022, người bị kiện Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh có đơn kháng cáo đối với Bản án số 886/2022/HC-ST ngày 21 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm bác đơn khởi kiện của Võ Văn L.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, Bà Nguyễn Thị Linh Ph là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện trình bày vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác yêu cầu khởi kiện của ông L. Phần đất diện tích 13,784,1m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 356, tờ bản đồ 40 (BĐĐC 2005) bộ địa chính xã L, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh do ông L, bà Ngh sử dụng nhưng mục đích sử dụng đất nuôi trồng thủy sản, không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do khu đất không thể hiện

quá trình sử dụng đất ổn định. Năm 2016 qua xác minh cho thấy, ông L có thời gian sử dụng không ổn định và liên tục từ thời điểm bắt đầu sử dụng đất đến thời điểm cấp Giấy chứng nhận. Mặt khác, Bản vẽ hiện trạng vị trí do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai duyệt ngày 28/8/2018 không đúng so với hiện trạng thực tế đang sử dụng nên căn cứ Điều 21 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ không đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện trình bày: Gia đình ông L khai phá, canh tác sử dụng khoảng hơn 38.000m<sup>2</sup> đất để nuôi trồng thủy sản từ sau năm 1975. Năm 2005, gia đình ông bị thu hồi khoảng 25.000m<sup>2</sup> để thực hiện dự án của Công ty P, còn lại 13.000m<sup>2</sup> ông L vẫn sử dụng cho đến nay. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của người bị kiện; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

*-Về tố tụng:* Hội đồng xét xử phúc thẩm đã chấp hành đúng các quy định của Luật tố tụng hành chính.

*-Về nội dung:* Ông L có quá trình sử dụng đất lâu dài, liên tục, không có tranh chấp, có đăng ký kê khai thực hiện đúng nghĩa vụ với Nhà nước nên đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của người bị kiện; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

*Trên cơ sở xem xét tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và ý kiến tranh luận của các bên, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa.*

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Đơn kháng cáo của Ủy ban nhân dân huyện C làm trong hạn luật định, là hợp lệ nên được Hội đồng xét xử xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Ủy ban nhân dân huyện C kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn L về việc yêu cầu hủy Văn bản số 2309/UBND ngày 17/5/2021 của Ủy ban nhân dân huyện C có nội dung từ chối cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L.

[2] Về nội dung:

Năm 2016, ông Võ Văn L nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất 13.784,1m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 12, 18, 19, 20, 21 tờ bản đồ số 40 (BĐĐC 2005) bộ địa chính xã L, huyện C nhưng không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không biết lý do. Ngày 08/10/2019, ông Võ Văn L nộp hồ sơ đăng ký xin cấp quyền sử dụng đất diện tích 13.784,1m<sup>2</sup>

thuộc một phần thửa 12, 18, 19, 20, 21 tờ bản đồ số 40 (BĐDC 2005) bộ địa chính xã L, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty TNHH MTV đầu tư - phát triển đo đạc bản đồ PN lập ngày 02/6/2018, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C kiểm tra nội nghiệp ngày 28/8/2018.

Ngày 09/3/2020, Ủy ban nhân dân xã L xác nhận phần đất diện tích 13.784,1m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 12, 18, 19, 20, 21 tờ bản đồ số 40 (BĐDC 2005) bộ địa chính xã L, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty TNHH MTV Đầu tư - Phát triển đo đạc bản đồ PN lập ngày 02/6/2018 “do khai hoang bồi thổ năm 1987 và sử dụng ổn định cho đến nay (đơn xin đăng ký nuôi trồng thủy sản và chứng nhận của hợp tác xã H năm 1987). Ông Võ Văn L trực tiếp sản xuất nông nghiệp và có nguồn thu nhập ổn định từ sản xuất nông nghiệp”.

Ngày 17/5/2021, Ủy ban nhân dân huyện C ban hành Văn bản số 2309/UBND có nội dung từ chối cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L với lý do “Không thể hiện quá trình sử dụng đất ổn định và liên tục từ thời điểm bắt đầu sử dụng đất đến thời điểm cấp Giấy chứng nhận; mặt khác Bản vẽ hiện trạng vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai duyệt ngày 28 tháng 8 năm 2018 không đúng với hiện trạng thực tế đang sử dụng”.

Tuy nhiên, ngày 25/11/2019, Ủy ban nhân dân xã L, huyện C đã thực hiện lấy Phiếu ý kiến đối với các hộ dân lân cận, cư trú cùng thời điểm, các hộ dân đều xác định đất do ông L khai hoang bồi thổ từ năm 1987 và sử dụng ổn định cho đến nay. Theo quy định tại khoản 4 Điều 21 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP “Trường hợp không có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 2 Điều này hoặc trên giấy tờ đó không ghi rõ thời điểm xác lập giấy tờ và mục đích sử dụng đất thì phải có xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã về thời điểm bắt đầu sử dụng đất và mục đích sử dụng đất trên cơ sở thu thập ý kiến của những người đã từng cư trú cùng thời điểm bắt đầu sử dụng đất của người có yêu cầu xác nhận trong khu dân cư (thôn, làng, ấp, bản, buôn, phum, sóc, tổ dân phố) nơi có đất”. Do đó, việc Ủy ban nhân dân xã L căn cứ vào kết quả của Phiếu lấy ý kiến khu dân cư để xác nhận việc ông L sử dụng ổn định, liên tục là có căn cứ pháp luật và phù hợp thực tế quản lý, sử dụng của gia đình ông L, bà Ngh.

Mặt khác, tại Giấy xác nhận nguồn gốc nhà đất để phục vụ cho công tác Bồi thường giải phóng mặt bằng ngày 17/01/2005 của Ủy ban nhân dân xã L thì ông L sử dụng diện tích 38.738m<sup>2</sup>, bị ảnh hưởng 25.737 m<sup>2</sup> bởi dự án của Công ty P, phần còn lại tương ứng khoảng 13.000m<sup>2</sup> là phần đất này.

Những người làm chứng về việc sử dụng đất xác định việc Công ty P san lấp đất thực hiện dự án làm cho vùng ao đất lân cận bị kiệt nước, đóng phèn, dẫn đến một số hộ phải ngừng nuôi trồng thủy sản. Thực tế này cũng phù hợp với đặc tính vùng nước lợ huyện C là có những thời điểm người sử dụng đất không nuôi trồng thủy sản được do điều kiện thủy văn không thuận lợi, tuy nhiên họ vẫn thực hiện việc sử dụng đất qua việc thu hoạch tôm cá tại ao. Như vậy, tại Văn bản số 102/UBND ngày 21/01/2020, Văn bản số 1709/UBND ngày 29/10/2020 của Ủy ban nhân dân xã L, huyện C xác định ông L sử dụng đất ổn

định, liên tục từ năm 1987 cho đến nay, không có tranh chấp là hoàn toàn phù hợp với thực tế quản lý, sử dụng đất.

Ủy ban nhân dân huyện C cho rằng “Bản vẽ hiện trạng vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai duyệt ngày 28 tháng 8 năm 2018 không đúng với hiện trạng thực tế đang sử dụng”. Theo Bản vẽ được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C duyệt ngày 28 tháng 8 năm 2018 ghi nhận hiện trạng bên trên là ao, không có bờ, líp. Theo Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 10/5/2022 thì tại vị trí đất này ông L cải tạo thành 05 ao nuôi thủy sản, có trồng cây bạch đàn trên bờ ao và đất gò. Trong sản xuất nuôi thủy sản thì giữa các ao phải có bờ, líp để ngăn cách ao này với ao khác nhằm phù hợp với quy mô nuôi trồng thủy hải sản, phù hợp với quá trình sinh trưởng của từng loại vật nuôi; bờ đất, gò đất để phục vụ cho việc tập kết nguyên vật liệu, thức ăn để nuôi trồng thủy sản là cần thiết. Đây là những hoạt động cải tạo đất cần thiết, thông thường, để tạo môi trường canh tác, hoạt động sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản, không ảnh hưởng, thay đổi đến mục đích sử dụng chung của cả diện tích đất là nuôi trồng thủy sản. Việc Ủy ban nhân dân huyện C cho rằng trên đất có bờ ao, gò đất, líp, ao cạn nên hiện trạng sử dụng không đúng với bản vẽ để làm căn cứ từ chối công nhận quyền sử dụng đất là không phù hợp.

Như vậy, diện tích 13.784,1m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 12, 18, 19, 20, 21 tờ bản đồ số 40 (BĐDC 2005) bộ địa chính xã L, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty TNHH MTV Đầu tư - Phát triển đo đạc bản đồ PN lập ngày 02/6/2018, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C kiểm tra nội nghiệp ngày 28/8/2018 và ông L, bà Ngh sử dụng ổn định từ những năm 1987 cho đến thời điểm xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy có những thời điểm ngừng nuôi trồng thủy sản do bị kiệt nguồn nước, đóng phèn do đặc tính vùng nước lợ nhưng ông L, bà Ngh vẫn thực hiện việc quản lý, sử dụng và thu hoạch hoa màu trên đất. Việc quản lý, sử dụng đất của ông L, bà Ngh thỏa mãn yếu tố sử dụng ổn định theo quy định tại khoản 1 Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

Căn cứ quy định tại điểm a khoản 5 Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 về việc xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất như sau “Trường hợp hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với diện tích đất đang sử dụng nhưng không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp quy định tại Điều 129 của Luật Đất đai; diện tích đất nông nghiệp còn lại (nếu có) phải chuyển sang thuê đất của Nhà nước.

Ông L làm hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất đang sử dụng là có căn cứ, phù hợp với quy định của Luật Đất đai. Ủy ban nhân dân huyện C ban hành Văn bản số 2309/UBND ngày 17/5/2021 về việc trả lời hồ sơ nêu trên cho ông L, bà Ngh là không bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của người khởi kiện và áp dụng không đúng quy định của pháp luật.

Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L yêu cầu Tòa án tuyên hủy Văn bản số 2309/UBND ngày 17/5/2021 của Ủy ban nhân dân huyện C là có căn cứ, đúng pháp luật, việc ông L bà Ngh yêu cầu Ủy ban nhân dân huyện C phải giải quyết việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 13.784,1m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 12, 18, 19, 20, 21 tờ bản đồ số 40 (BĐDC 2005) bộ địa chính xã L, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty TNHH MTV đầu tư - phát triển đo đạc bản đồ PN lập ngày 02/6/2018, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C kiểm tra nội nghiệp ngày 28/8/2018 là có căn cứ.

[3] Do kháng cáo không được chấp nhận nên UBND huyện C phải chịu án phí hành chính phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 241, Điều 242 Luật Tố tụng hành chính; 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, giữ, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 886/2022/HC-ST ngày 21/6/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

1/. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn L về việc:

- Hủy Văn bản số 2309/UBND ngày 17/5/2021 của Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh về việc trả lời hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Võ Văn L, bà Nguyễn Thị Ngh;

- Buộc Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh phải thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Võ Văn L, bà Nguyễn Thị Ngh theo quy định của pháp luật.

2/. Về án phí:

Người bị kiện Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính sơ thẩm.

Người bị kiện Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính phúc thẩm; được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002883 ngày 05/9/2022 của Cục Thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh vào phần án phí phải chịu.

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



***Nơi nhận:***

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSND cấp cao tại TP.HCM (1);
- TAND TP.HCM (1);
- VKSND TP.HCM (1);
- Cục THADS TP.HCM (1);
- ĐS (3);
- Lưu VP(3), HS(2).13b.NHT.

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

**Trần Thị Thu Thủy**