

**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: 610/2020/HC-PT  
Ngày 30 – 9 – 2020  
V/v “*Khiếu kiện quyết định hành chính và  
hành vi hành chính trong lĩnh vực cấp  
GCN.QSSĐ*”.

**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:* Ông Nguyễn Văn Tửu

*Các Thẩm phán:* Bà Huỳnh Thanh Duyên  
Ông Lê Thành Long

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Mỹ Dung - 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 Võ Chí Thiện - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2020, tại phòng xét xử số 5 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: 279/2020/TLPT-HC ngày 16 tháng 4 năm 2020; về việc “*Khiếu kiện quyết định hành chính và hành vi hành chính trong lĩnh vực cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”. Do bản án hành chính sơ thẩm số 109/2019/HC-ST ngày 17 tháng 01 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, kháng nghị.

**Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 984/2020/QĐPT-HC ngày 29 tháng 5 năm 2020 giữa các đương sự:**

**- Người khởi kiện:** Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1960; cư trú tại: Tổ 2, khu phố GA, thị trấn CT, huyện CG, Thành phố Hồ Chí Minh (gọi tắt là: TP.HCM, có mặt).

**Người đại diện hợp pháp của người khởi kiện:** Ông Hoàng Trọng H, sinh năm 1955; cư trú tại: Số 55, đường GA, Tổ 3, khu phố GA, thị trấn CT, huyện CG, TP.HCM (Giấy ủy quyền ngày 16/5/2019, có mặt).

**- Người bị kiện:**

+ Chủ tịch Ủy ban nhân dân (gọi tắt là: CT.UBND) huyện CG, TP.HCM.

+ UBND huyện CG, TP.HCM; cùng địa chỉ: Đường Lương Văn Nho, khu phố GA, thị trấn CT, huyện CG, TP.HCM.

*Người đại diện theo pháp luật của người bị kiện:* Ông Nguyễn Văn H1 – CT.UBND huyện CG, TP.HCM (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện:* Ông Nguyễn Văn Ng – Chức vụ: Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện CG, TP.HCM ( có mặt).

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1951; cư trú tại: Số 272/1 HT, thị trấn CT, huyện CG, TP.HCM (có đơn xin vắng mặt).

2. Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1955 (chết).

*Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Hoa, có:*

- Anh Giáp Hoài Hận, sinh năm 1981.

- Anh Giáp Trường H3, sinh năm 1984.

- Anh Giáp Minh Kh, sinh năm 1991.

Cùng cư trú tại: Ấp 2, xã PK, huyện NT, tỉnh Đồng Nai (đều có đơn xin vắng mặt).

3. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1962; cư trú tại: Số 270/1 HT, thị trấn CT, huyện CG, TP.HCM (có đơn xin vắng mặt).

4. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1964; cùng nơi cư trú với bà Nguyễn Thị B, ông C chết năm 2017 không có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng.

5. Bà Nguyễn Thị Thu L, sinh năm 1967; cư trú tại: Số 5 GA, thị trấn CT, huyện CG, TP.HCM (có đơn xin vắng mặt).

6. Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1969; cư trú tại: Số 270/1 HT, thị trấn CT, huyện CG, TP.HCM (có đơn xin vắng mặt).

7. Ông Nguyễn Xuân D, sinh năm 1971 (chết năm 2007).

*Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông D, có:*

- Bà Lê Thị T, sinh năm 1970.

- Chị Nguyễn Thị Cẩm T1, sinh năm 1995.

- Chị Nguyễn Thị Cẩm T2, sinh năm 2000.

- Chị Nguyễn Thị Cẩm T3, sinh năm 2005. Người đại diện hợp pháp của chị T3 là bà Lê Thị T. Cùng nơi cư trú: Số 36, đường số 7, GA, thị trấn CT, huyện CG, TP.HCM (đều có đơn xin vắng mặt).

8. Bà Nguyễn Thị Ch, sinh năm 1973.

9. Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1978.

Cùng nơi cư trú: Số 270/1 HT, thị trấn CT, huyện CG, TP.HCM ( đều có đơn xin vắng mặt).

10. Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, địa chỉ: Số 86,

Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, Quận 1, TP.HCM (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Người bị kiện - CT.UBND huyện CG.

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

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng ông Nguyễn Văn N và người đại diện hợp pháp của ông N là ông Hoàng Trọng H, trình bày:*

Ông Nguyễn Văn N cư trú Tổ 2, khu phố GA, thị trấn CT, huyện CG, TP.HCM hiện là người đang sử dụng diện tích 59.237m<sup>2</sup> đất, tọa lạc tại Tổ 2, khu phố GA, thị trấn CT, huyện CG, TP.HCM. Phần đất trên có nguồn gốc là của ông Nguyễn Văn N nhận thừa kế của ông nội là cụ Nguyễn Văn U. Theo trích đo Địa - Bộ ngày 28/9/1970 của chính quyền chế độ “Việt Nam Cộng Hòa” cấp do ông Nguyễn Văn U đứng tên nên ông Nguyễn Văn U được quyền sở hữu, sử dụng 59.237m<sup>2</sup> đất, tọa lạc tại Tổ 2, khu phố GA, thị trấn CT, huyện CG, TP.HCM. Hiện nay ông Nguyễn Văn N đang sử dụng đất này làm đất ở, đất thổ mộ của gia tộc và sản xuất trồng cây lâu năm, cây hàng năm và nuôi trồng thủy sản.

Sau khi ông Nguyễn Văn U chết năm 1949 thì cha mẹ ruột của ông Nguyễn Văn N là ông Nguyễn Văn H4 và bà Đặng Thị L1 sử dụng phần đất này. Đến năm 1988, ông H4 chết. Năm 1995 bà Đặng Thị L1 có đến UBND xã CT, huyện CG xin đăng ký quyền sử dụng đất với tổng diện tích 90.000m<sup>2</sup> (diện tích 03 bằng khoán, giấy tờ chế độ cũ) trong đó có Trích lục Địa – Bộ ngày 28/9/1970 cấp cho ông Nguyễn Văn U phần diện tích 59.237m<sup>2</sup> đất, tọa lạc tại Tổ 2, khu phố GA, thị trấn CT, huyện CG, TP.HCM theo Chỉ thị số 02/CT ngày 18/01/1992 của UBND TP.HCM v/v “Điều tra, đăng ký cấp: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (gọi tắt là: GCN.QSDD) trên địa bàn TP.HCM” và được cán bộ địa chính xã CT huyện CG lúc bấy giờ là ông Lê Văn Năng xác nhận vào ngày 06/10/2003 có nội dung như sau “*Năm 1995 có thực hiện Chỉ thị số 02/CT đăng ký đất sản xuất trên địa bàn CT, trong đó có đất của bà Đặng Thị L1 và đề xuất cấp lại phần đất 8.657m<sup>2</sup>, số còn lại chưa cấp được vì chưa giải thửa mà nằm chung với diện tích đất quá lớn hiện trạng thời điểm lúc đó là có dừa lá đã có từ lâu*”.

Không đồng ý với việc UBND huyện CG không cấp GCN.QSDD, bà L1 đã khiếu nại đến UBND huyện CG. UBND huyện CG giải quyết cấp GCN.QSDD một phần đất với diện tích 8.657m<sup>2</sup>, GCN.QSDD số 162QSDD/SX385-1 ngày 19/7/1996, sau này đổi thành GCN số 751/QSDD/SX ngày 01/02/1999.

Ngày 03/6/1997 bà Đặng Thị L1 tiếp tục khiếu nại xin công nhận QSDD diện tích 57.519m<sup>2</sup> (nằm trong diện tích 59.237m<sup>2</sup>) do ông Nguyễn Văn U đứng tên nêu trên và đã được CT.UBND xã CT, huyện CG lúc bấy giờ là ông Nguyễn Văn Ba xác nhận vào đơn với nội dung như sau: “*Kính chuyển đến UBND huyện cấp quyết định tạm giao cho bà Đặng Thị L1 sinh năm 1931*”.

Đơn của bà L1 được UBND huyện CG giải quyết tại Quyết định số 769/97/QĐ.UB ngày 19/11/1997. Công nhận khiếu nại của bà Đặng Thị L1 về

việc xin cấp QSDĐ có nguồn gốc của cha chồng bà là ông Nguyễn Văn Ư để lại tại xã CT, huyện CG. Nhưng sau đó UBND huyện CG lại ban hành Quyết định số 308/QĐ.UB ngày 26/4/2001, với nội dung chỉ chấp nhận cấp GCN.QSDĐ cho một phần diện tích nằm trong 59.237m<sup>2</sup>, cụ thể phần diện tích được UBND huyện CG chấp nhận là 8.628m<sup>2</sup>, bản đồ số 1, xã CT gồm các thửa 1-40; 2-40; 3-40; 1-41; 2-129; 4-129. Lý do: Gia đình bà L1 có tổ chức sản xuất trên diện tích đất này. Phần diện tích còn lại là rừng tự nhiên và các công trình công cộng đã được giao cho tổ chức sử dụng nên không được xem xét.

Không đồng ý bà L1 tiếp tục gửi đơn khiếu nại và được UBND huyện CG giải quyết tại Quyết định số 443/QĐ.UB ngày 17/7/2001 với nội dung: Không C nhận khiếu nại của bà Đặng Thị L1 và giữ nguyên nội dung Quyết định số 308/QĐ-UB ngày 26/4/2001.

Bà L1 tiếp tục gửi đơn khiếu nại và CT.UBND TP.HCM giải quyết tại Quyết định số 2957/QĐ-UB ngày 18/7/2002 với nội dung: Công nhận Quyết định số 443/QĐ-UB ngày 17/7/2001 của UBND huyện CG, bác đơn của bà Đặng Thị L1 xin cấp QSDĐ trên toàn bộ diện tích 59.237m<sup>2</sup> đất tại xã CT, huyện CG là đúng pháp luật. Đây là quyết định giải quyết cuối cùng của UBND TP.HCM.

Bà L chết vào năm 2017, vào ngày 25/02/2019, ông Nguyễn Văn N là con bà L1 tiếp tục đứng đơn đề nghị UBND huyện CG xem xét, giải quyết cấp GCN.QSDĐ cho diện tích 59.237m<sup>2</sup> đất và được giải quyết tại Văn bản số 1297/UBND ngày 08/4/2019 “V/v giải quyết đơn của ông Nguyễn Văn N” với nội dung: Bác yêu cầu xin cấp GCN.QSDĐ phần đất 59.237m<sup>2</sup> của ông Nguyễn Văn N với lý do trước đó UBND TP.HCM đã giải quyết việc này tại Quyết định số 2975/QĐ-UB ngày 18/7/2002 và đây là quyết định giải quyết cuối cùng, đã có hiệu lực pháp luật.

Tại điểm e khoản 1 Điều 100 Luật đất đai năm 2013 quy định: “*Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định mà có một trong các loại giấy tờ sau đây thì được cấp GCN.QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất:...Giấy tờ về QSDĐ do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất*”.

Vì phần diện tích 59.237m<sup>2</sup> đất nêu trên hiện do ông Nguyễn Văn N sử dụng ổn định, nguồn gốc đất là thừa kế của ông nội, cụ Nguyễn Văn Ư theo giấy Trích lục Địa – Bộ ngày 28/9/1970 mà UBND huyện CG bác yêu cầu của ông N xin cấp GCN.QSDĐ với tổng diện tích 59.237m<sup>2</sup> là không đúng pháp luật, làm thiệt hại nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông N. Nên ông N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1/ Hủy một phần nội dung Văn bản số 1297/UBND ngày 08/4/2019 của CT.UBND huyện CG về việc giải quyết đơn của ông Nguyễn Văn N, liên quan đến phần đất có diện tích 59.237m<sup>2</sup> đất, tọa lạc tại Tổ 2, khu phố GA, thị trấn CT, huyện CG, TP.HCM.

2/ Buộc UBND huyện CG xem xét cấp GCN.QSDĐ cho ông N đối với diện tích 59.237m<sup>2</sup> nêu trên, trừ đi 4.010m<sup>2</sup> đất của 02 thửa 36, 37 tờ bản đồ số 4, thị trấn CT đã được cấp GCN.

- Người đại diện hợp pháp của người bị kiện CT.UBND huyện CG và

*UBND huyện CG có yêu cầu xin giải quyết vắng mặt.*

Tại Công văn số 4695/UBND ngày 07/10/2019 và Công văn số 5827/UBND ngày 09/12/2019 của CT.UBND huyện CG và UBND huyện CG, TP.HCM có nội dung: Đối với phần đất xin cấp giấy có diện tích 59.237m<sup>2</sup> tại Tờ 02: Phần đất này, UBND huyện CG đã ban hành Quyết định số 308/QĐ-UB ngày 26/4/2001 về giải quyết đơn xin cấp QSDĐ của bà Đặng Thị L1 (mẹ của ông Nguyễn Văn N) với nội dung chỉ công nhận cho bà Đặng Thị L1 với diện tích 8.628m<sup>2</sup>. Không đồng ý, bà Đặng Thị L1 gửi đơn khiếu nại. Đến ngày 17/7/2001 CT.UBND huyện CG ban hành Quyết định số 443/QĐ-UB không C nhận khiếu nại của bà Đặng Thị L1, giữ nguyên nội dung Quyết định số 308/QĐ-UB ngày 26/4/2001. Bà L1 tiếp tục khiếu nại. Ngày 18/7/2002 CT.UBND TP.HCM ban hành Quyết định số 2957/QĐ-UB giải quyết đơn khiếu nại của bà Đặng Thị L1 với nội dung: Công nhận Quyết định số 443/QĐ-UB ngày 17/7/2001 của UBND huyện CG, bác đơn của bà Đặng Thị L1 xin cấp GCN toàn bộ diện tích 59.237m<sup>2</sup>. Đây là quyết định cuối cùng của UBND TP.HCM về việc giải quyết khiếu nại của bà Đặng Thị L1 và có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký. Do đó, nay ông Nguyễn Văn N đề nghị cấp GCN toàn bộ phần diện tích này, UBND huyện không có cơ sở xem xét, giải quyết.

Từ những nội dung trên, CT.UBND và UBND huyện CG giữ nguyên quan điểm trả lời đơn theo Công văn số 1297/UBND ngày 08/4/2019.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm có bà Nguyễn Thị V, anh Giáp Hoài Hận, anh Giáp Trường H3, anh Giáp Minh Kh, bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị Thu L, ông Nguyễn Văn M, bà Lê Thị T, chị Nguyễn Thị Cẩm T1, chị Nguyễn Thị Cẩm T2, chị Nguyễn Thị Cẩm T3, bà Nguyễn Thị Ch, bà Nguyễn Thị Đ có đơn xin vắng mặt và có văn bản trình bày ý kiến như sau: Thống nhất về nguồn gốc đất là của cụ Nguyễn Văn U để lại. Cha mẹ ông N là ông Nguyễn Văn H4, bà Đặng Thị L1 và ông Nguyễn Văn N đã quản lý sử dụng liên tục từ năm 1975 cho đến nay. Đối với việc ông Nguyễn Văn N khởi kiện, tất cả mọi người đều không có ý kiến, yêu cầu Tòa án giải quyết vụ việc theo quy định của pháp luật.*

- CT.UBND TP.HCM vắng mặt không lý do.

+ Lý lẽ của người khởi kiện do ông Hoàng Trọng H là người đại diện hợp pháp, trình bày:

Căn cứ khoản 2 Điều 19, Điều 21 Luật đất đai năm 1993;

Căn cứ Điều 1, Điều 2, khoản 1, 2, 4 Điều 3 Nghị định 64/CP ngày 17/9/1993 của Chính phủ V/v quy định về giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích sản xuất nông nghiệp;

Căn cứ khoản 2 Điều 31, Điều 32; điểm b, e khoản 1 Điều 50 Luật đất đai năm 2003;

Căn cứ khoản 1 Điều 48 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai năm 2003;

Căn cứ điểm e khoản 1 Điều 100 Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ Điều 21, Điều 36 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 193 Luật tổ tụng hành chính.

Xét thấy, ông Nguyễn Văn N có giấy tờ về QSDĐ do cơ quan có thẩm quyền của chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất là: Trích lục Địa – Bộ ngày 28/9/1970 của cơ quan có thẩm quyền của chế độ cũ cấp cho ông Nguyễn Văn U đứng tên 59.237m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại Tổ 2, khu phố Giồng Ao, thị trấn CT, huyện CG, TP.HCM. Gia đình ông N sử dụng ổn định qua 03 thế hệ, thể hiện qua quá trình làm đơn xin công nhận QSDĐ đã có xác nhận của UBND xã CT vào ngày 03/6/1997 của bà Đặng Thị L1, các quyết định, công văn giải quyết khiếu nại cho bà Đặng Thị L1, ông Nguyễn Văn N của UBND huyện CG và CT.UBND TP.HCM, UBND TP.HCM qua các thời kỳ, các quyết định xử phạt hành chính về việc vi phạm sử dụng đất đối với bà L1, ông N... Do đó, yêu cầu Tòa chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện:* Thống nhất với ý kiến của người bị kiện, ngoài ra ông Ngân còn có thêm ý kiến: Phần đất 59.237m<sup>2</sup> do ông Nguyễn Văn N khiếu nại thuộc 2 thửa số 6 = 71.859m<sup>2</sup> đất rừng tự nhiên và số 19 = 151.665m<sup>2</sup> – đất rừng tự nhiên, do xã CT (nay là thị trấn CT) kê khai đăng ký.

Phần đất 59.237m<sup>2</sup> có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn U (cha chồng của bà Đặng Thị L1, là ông nội của ông Nguyễn Văn N) đứng trước năm 1975 nhưng do chiến tranh nên không sử dụng. Sau năm 1975, gia đình bà L1 có trở về và thực tế chỉ sử dụng và kê khai đăng ký đóng thuế đối với diện tích 8.657m<sup>2</sup>. Đối với phần đất 8.657m<sup>2</sup> thuộc thửa 36, 37, 113, 123 thuộc tờ bản đồ số 4, thị trấn CT, huyện CG do bà L1 đã được UBND huyện CG cấp GCN.QSDĐ số 162/QSDĐ/SX385-1 ngày 19/7/1996, sau này đổi thành GCN số 751/QSDĐ/SX ngày 01/02/1999. Qua kiểm tra phần đất này không nằm trong diện tích 59.237m<sup>2</sup> hiện ông N đang khiếu nại.

Đối với diện tích 8.628m<sup>2</sup> nằm trong diện tích 59.237m<sup>2</sup> (vị trí “da beo”) thì gia đình bà L1 có khai thác, sử dụng phần đất này nhưng quá trình sử dụng không liên tục. Tuy nhiên, xét nhu cầu sử dụng của hộ bà L1, UBND huyện CG đã đồng ý công nhận cho bà L1 được hợp thức hóa QSDĐ đối với diện tích 8.628m<sup>2</sup> nêu trên tại Quyết định số 308/QĐ-UB ngày 26/4/2001. Nhưng bà L1, và hiện nay ông N vẫn chưa làm thủ tục để được cấp GCN.QSDĐ đối với diện tích đất này.

Đối với phần diện tích còn lại nằm trong 59.237m<sup>2</sup>, hộ gia đình bà L1 không trực tiếp sử dụng từ trước năm 1975 cho đến thời điểm khiếu nại là năm 1996 và cho đến nay. Toàn bộ diện tích đất trên do UBND xã CT (nay là thị trấn CT) đăng ký theo Chỉ thị 299/TTg và Chỉ thị 02/CT (thuộc loại rừng tự nhiên) nên nhà nước tiếp tục quản lý và điều phối sử dụng là đúng quy định của pháp luật.

Nay gia đình ông N không chứng minh được quá trình sử dụng đất đối với 59.237m<sup>2</sup> đất nêu trên, đồng thời Quyết định số 2957/QĐ-UB ngày 18/7/2002 của CT.UBND TP.HCM giải quyết đơn khiếu nại của bà Đặng Thị L1 là quyết định cuối cùng có hiệu lực từ ngày ký nên đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

*Tại bản án hành chính sơ thẩm số 109/2020/HC-ST ngày 17 tháng 01 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:*

Áp dụng Điều 32, Điều 60, Điều 74, Điều 116, khoản 1 Điều 157, Điều 158, khoản 2 Điều 193, Điều 206 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015;

Điều 100 Luật đất đai năm 2013; Điều 21, Điều 36 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai năm 2013.

Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009.

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp và quản lý án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn N.

- Hủy một phần nội dung Văn bản số 1297/UBND ngày 08/4/2019 của UBND huyện CG, TP.HCM về việc giải quyết đơn của ông Nguyễn Văn N xin cấp GCN.QSDĐ đối với diện tích 59.237m<sup>2</sup> đất, tọa lạc tại Tổ 2, khu phố GA, thị trấn CT, huyện CG, TP.HCM có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn U đứng tên.

- Buộc UBND huyện CG, TP.HCM xem xét cấp GCN.QSDĐ cho ông Nguyễn Văn N theo đúng quy định của pháp luật.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn quyết định về án phí hành chính sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

- Ngày 03/02/2020, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định kháng nghị số 1460/QĐ-VKS-HC, kháng nghị theo trình tự phúc thẩm đối với bản án đã tuyên ngày 17/01/2020 của Tòa án nhân dân TP.HCM.

+ Nội dung kháng nghị: Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định ông Nguyễn Văn N được thừa kế đối với phần đất của ông bà, cha mẹ để lại có giấy tờ của chế độ cũ cấp, khiếu nại liên tục đã được các cơ quan chức năng giải quyết khiếu nại từ năm 1996 đến năm 2004 và đã bị xử phạt vi phạm hành chính từ năm 2002 đến nay. Đồng thời, gia đình ông N đã sử dụng ổn định phần đất da beo có diện tích 8.628m<sup>2</sup> nằm rải rác trong tổng diện tích 59.237m<sup>2</sup> đất để canh tác. Khi giải quyết khiếu nại cuối cùng vào năm 2004 UBND huyện CG không thu hồi hoặc yêu cầu bà L1, ông N giao trả phần đất trên để quản lý, nên đủ điều kiện để được cấp GCN.QSDĐ theo quy định tại khoản 1 Điều 100 Luật đất đai năm 2013 và Điều 21 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, để chấp nhận yêu cầu của ông N là không có căn cứ, bởi lẽ:

Căn cứ hồ sơ giải quyết khiếu nại từ năm 1996 đến năm 2004 của UBND huyện CG thể hiện phần đất có diện tích 59.237m<sup>2</sup> mà ông N đề nghị cấp GCN do chế độ cũ cấp cho ông Nguyễn Văn U (ông nội ông N) để lại, nhưng phần đất này gia đình ông N bỏ hoang từ trước năm 1975. Sau năm 1975, UBND xã CT đăng ký quản lý theo Chỉ thị 299/TTg. Năm 1996 thì mẹ ông N là bà L1 mới chính thức về khu đất trên để canh tác chỉ có 8.628m<sup>2</sup>/59.237m<sup>2</sup> đã được UBND huyện CG chấp thuận cho bà L1 được hợp thức hóa quyền sử dụng theo Quyết định số 308/QĐ-UB ngày 26/4/2001.

Như vậy, phần đất còn lại diện tích 50.609m<sup>2</sup>, mặc dù đã được chính quyền chế độ cũ cấp giấy chứng nhận cho ông nội của ông N, nhưng sau năm 1975, gia đình ông N không tiếp tục sử dụng, không đăng ký sử dụng mà do UBND xã CT đăng ký theo Chỉ thị 299/TTg và không phải là người đang sử dụng, đồng thời đã nhiều lần bị lập biên bản vi phạm hành chính về hành vi lấn chiếm đất đai. Nên không đủ điều kiện để được cấp GCN theo quy định tại Điều 100 Luật đất đai năm 2013:

*“Điều 100 cấp GCN.QSDD, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có giấy tờ về QSDD.*

*1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định mà có một trong các loại giấy tờ sau đây thì được cấp GCN.QSDD, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất...”.*

*Và tại khoản 1 Điều 21 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định:*

*“Điều 21: Căn cứ xác định việc sử dụng đất ổn định*

*1. 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 vào mục đích đó...”*

Do đó, UBND huyện CG không cấp GCN.QSDD cho ông N đối với phần đất còn lại có diện tích 50.609m<sup>2</sup> là có cơ sở. Tuy nhiên, Tòa sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N là không có căn cứ.

Vì các lẽ trên:

1. Kháng nghị toàn bộ Bản án tuyên xử ngày 17/01/2020 của Tòa án nhân dân TP.HCM theo thủ tục phúc thẩm.

2. Đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.HCM xét xử phúc thẩm vụ án theo hướng sửa bản án sơ thẩm như phân tích trên.

- Ngày 25/02/2020 UBND huyện CG có đơn kháng cáo đối với Bản án hành chính sơ thẩm số 109/2020/HC-ST ngày 17/01/2020 của Tòa án nhân dân TP.HCM.

Nội dung kháng cáo: Phần đất ông Nguyễn Văn N khiếu kiện, trước đây CT.UBND huyện đã xem xét kỹ nguồn gốc và quá trình sử dụng thực tế của bà Đặng Thị L1 (mẹ ông Nguyễn Văn N) nên đã ban hành Quyết định số 308/QĐ-UB ngày 26/4/2001 công nhận cho bà Đặng Thị L1 8.628m<sup>2</sup>. Vụ việc này CT.UBND TP.HCM cũng đã xem xét diện tích thực tế sử dụng của bà L1 và công nhận quyết định của CT.UBND huyện CG là đúng pháp luật (bà L1 sử dụng diện tích bao nhiêu thì được công nhận bấy nhiêu).

Do phần diện tích còn lại bà Đặng Thị L1 không có quá trình sử dụng, hồ sơ vụ án không có giấy tờ chứng minh ông N (con bà L1) có quá trình sử dụng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng ông N có quá trình sử dụng là không đúng thực tế.



Vì thế, UBND huyện CG kháng cáo yêu cầu Tòa cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:*

- Người kháng cáo: UBND huyện CG có yêu cầu xét xử vắng mặt. Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, giữ nguyên Quyết định kháng nghị số 1460/QĐ-VKS-HC ngày 03/02/2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân TP.HCM.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của UBND và CT.UBND huyện CG, ông Nguyễn Văn Ng, trình bày: *Thống nhất theo nội dung đơn kháng cáo ngày 25/02/2020 của UBND huyện CG và bảo lưu lời trình bày của ông Ngân tại cấp sơ thẩm, do: Phần đất 59.237 m<sup>2</sup> do ông Nguyễn Văn N đang khiếu nại thuộc 2 thửa số 6 (71.859m<sup>2</sup>- rừng tự nhiên) và số 19 (151.665 m<sup>2</sup> – rừng tự nhiên) do xã Cần Thạnh (nay là UBND thị trấn Cần Thạnh, huyện Cần Giờ) kê khai đăng ký.*

Phần đất 59.237 m<sup>2</sup> có nguồn gốc do ông Nguyễn Văn Ua (cha chồng của bà Đặng Thị Liễu, là ông nội của ông Nguyễn Văn N) đứng bộ trước giải phóng (năm 1975) nhưng do chiến tranh nên không sử dụng. Sau 30/4/1975, gia đình bà Liễu có trở về và thực tế chỉ sử dụng và kê khai đăng ký và đóng thuế đối với diện tích là 8.657 m<sup>2</sup>. Đối với phần đất 8.657 m<sup>2</sup> thuộc các thửa 36, 37, 113, 123 thuộc tờ bản đồ số 4, thị trấn Cần Thạnh, huyện Cần Giờ do bà Liễu đã được UBND huyện Cần Giờ cấp GCN.QSĐĐ số 162/QSĐĐ/SX385-I ngày 19 tháng 7 năm 1996, sau này đổi thành GCN.QSĐĐ số 751/QSĐĐ/SX ngày 01 tháng 02 năm 1999. Qua kiểm tra, phần đất này không nằm trong diện tích 59.237 m<sup>2</sup> hiện ông N đang đi khiếu nại.

Đối với diện tích 8.628 m<sup>2</sup> nằm trong diện tích 59.237 m<sup>2</sup> (vị trí “da beo”) thì gia đình bà Liễu có khai thác, sử dụng phần đất này nhưng quá trình sử dụng không liên tục. Tuy nhiên, xét nhu cầu sử dụng của hộ bà Liễu, UBND huyện Cần Giờ đã đồng ý công nhận cho bà Liễu được hợp thức hóa quyền sử dụng đối với phần đất 8.628 m<sup>2</sup> nêu trên tại Quyết định số 308/QĐ.UB ngày 26/4/2001. Tuy nhiên, hiện nay, hộ gia đình nhà bà Liễu, ông N chưa làm thủ tục để được cấp GCN.QSĐĐ đối với diện tích này.

Đối với phần diện tích đất còn lại nằm trong diện tích 59.237 m<sup>2</sup>, hộ gia đình bà Liễu không trực tiếp sử dụng từ trước năm 1975 cho đến thời điểm khiếu nại là năm 1996 và cho đến nay. Toàn bộ diện tích đất trên do UBND xã Cần Thạnh (nay là Thị trấn Cần Thạnh) đăng ký quản lý theo Chỉ thị 299/TTg và Chỉ thị 02/CT (thuộc loại rừng tự nhiên) nên nhà nước tiếp tục quản lý và điều phối sử dụng là đúng quy định của pháp luật.

Nay gia đình ông Nguyễn Văn N không chứng minh được quá trình sử dụng đất đối với diện tích 59.237 m<sup>2</sup> đất nêu trên, đồng thời Quyết định số 2957/QĐ-UB ngày 18 tháng 7 năm 2002 CT.UBND TP.HCM giải quyết đơn khiếu nại của bà Đặng Thị L1 là quyết định cuối cùng, có hiệu lực thi hành kể từ

ngày ký nên yêu cầu Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của người khởi kiện.

Ông Hoàng Trọng H người đại diện hợp pháp của người khởi kiện ông Nguyễn Văn N, trình bày: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn N, không đồng ý với kháng cáo của UBND huyện CG và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân TP.HCM; giữ nguyên lý do và căn cứ pháp luật đề yêu cầu Tòa chấp nhận như đã trình bày tại Tòa án cấp sơ thẩm, cụ thể: Ông Hải trình bày: Ông Nguyễn Văn N có giấy tờ về quyền sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất là Trích lục địa bộ ngày 28/9/1970 của chính quyền chế độ cũ Việt Nam Cộng Hòa cấp cho ông Nguyễn Văn U đứng tên đối với 59.237m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại tổ 2, khu phố GA, thị trấn CT, huyện CG, Thành phố Hồ Chí Minh. Gia đình ông N sử dụng đất ổn định qua ba thế hệ, thể hiện qua quá trình làm đơn xin công nhận quyền sử dụng đất có xác nhận của UBND xã Cần Thạnh vào ngày 03/6/1997 của bà Đặng Thị Liễu, các quyết định, công văn giải quyết khiếu nại cho bà Đặng Thị Liễu, ông Nguyễn Văn N của UBND huyện Cần Giờ và CT.UBND TP.HCM, UBND TP.HCM qua các thời kỳ, các quyết định xử phạt hành chính về việc vi phạm sử dụng đất đối với bà Liễu, ông N. Vì thế, Căn cứ khoản 2 Điều 19, Điều 21 Luật đất đai năm 1993; Điều 1, Điều 2, khoản 1, 2, 4 Điều 3 Nghị định 64/CP ngày 17/9/1993 của Chính phủ v/v quy định về giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ổn định lâu dài vào mục đích sản xuất nông nghiệp; khoản 2 Điều 31, Điều 32, điểm b, e khoản 1 Điều 50 Luật đất đai năm 2003; khoản 1 Điều 48 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai năm 2003; điểm e khoản 1, Điều 100 Luật đất đai năm 2013; Điều 21, Điều 36 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai năm 2013; điểm b khoản 2 Điều 193 Luật tổ tụng hành chính. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của UBND huyện CG và Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân TP.HCM, giữ nguyên án sơ thẩm.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:*

Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án, từ khi thụ lý đến thời điểm hiện nay thấy rằng Thẩm phán; Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Luật tổ tụng hành chính, không có vi phạm.

*Về nội dung:* Giữ nguyên nội dung và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của UBND huyện CG và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, sửa án sơ thẩm. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn N.

#### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận và ý kiến của đại diện Viện*

*kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định:*

***Về thủ tục:***

[1] Kháng cáo của UBND huyện CG và kháng nghị phúc thẩm số 1460/QĐ-VKS-HC của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân TP.CHM đều đúng quy định theo tại Điều 206 và Điều 213 Luật tổ tụng hành chính năm 2015 nên được xem xét tại cấp phúc thẩm.

[2] Về thẩm quyền và thời hiệu: Ông Nguyễn Văn N khởi kiện yêu cầu hủy Văn bản số 1297/UBND ngày 08/4/2019 của UBND huyện CG, TP.HCM về việc giải quyết đơn của ông Nguyễn Văn N xin cấp GCN.QSDĐ đối với diện tích 59.237m<sup>2</sup> đất, tọa lạc tại Tổ 2, khu phố GA, thị trấn CT, huyện CG, TP.HCM có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn U đứng tên, nên căn cứ khoản 4 Điều 32 Luật Tổ tụng hành chính Tòa án nhân dân TP.HCM thụ lý, giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng.

Đơn khởi kiện của ông Nguyễn Văn N làm ngày 22/5/2019 là còn thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 116 Luật Tổ tụng hành chính.

[3] Việc khiếu nại của bà Đặng Thị L1 sau này là ông Nguyễn Văn N kéo dài từ năm 1995 đến nay qua các thời kỳ áp dụng pháp luật khác nhau nên căn cứ khoản 1 Điều 156 Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015, Tòa áp dụng văn bản quy phạm pháp luật có hiệu lực tại từng thời điểm để giải quyết.

[4] Người bị kiện; những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu xét xử vắng mặt nên căn cứ khoản 4 Điều 225 Luật Tổ tụng hành chính Tòa án xét xử vắng mặt họ.

***Về nội dung:*** Đối với kháng cáo của người bị kiện UBND huyện CG và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân TP.HCM, xét:

[1] Về thẩm quyền ban hành quyết định giải quyết khiếu nại:

Ông Nguyễn Văn N khiếu nại yêu cầu được cấp GCN.QSDĐ nên UBND huyện CG ban hành Văn bản số 1297/UBND ngày 08/4/2019 về việc giải quyết đơn của ông Nguyễn Văn N xin cấp GCN.QSDĐ đối với diện tích 59.237m<sup>2</sup> đất, tọa lạc tại Tổ 2, khu phố GA, thị trấn CT, huyện CG, TP.HCM có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn U đứng tên là đúng quy định tại Điều 18 Luật khiếu nại năm 2011 và các Điều 66, 105, 203, 204 Luật đất đai năm 2013.

[2] Về quyết định bị khiếu kiện:

[2.1] Kết quả phúc tra của Thanh tra TP.HCM tại Báo cáo số 203/BC-Tr ngày 16/5/2003 và số 458/BC ngày 17/9/2005 có nội dung: Phần đất 59.237m<sup>2</sup>

tại ấp GA, xã CT, huyện CG có nguồn gốc do ông Nguyễn Văn U' (cha chồng bà Đặng Thị L1 và là ông Nội của ông Nguyễn Văn N) đứng bộ trước năm 1975.

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết khiếu nại cũng như tại Tòa cấp sơ thẩm ông N và người đại diện hợp pháp đều trình bày đất tranh chấp có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn U' được cơ quan có thẩm quyền chế độ cũ cấp theo “Trích đo Địa – Bộ ngày 28/9/1970” diện tích 59.237m<sup>2</sup> tại Tổ 2, khu phố GA, xã (nay là thị trấn) CT, huyện CG, TP.HCM.

*Như vậy, khẳng định:* Đất tranh chấp hiện nay ông N yêu cầu được cấp GCN.QSDĐ là của ông Nguyễn Văn U' được cơ quan có thẩm quyền của chế độ cũ cấp theo “Trích đo Địa – Bộ ngày 28/9/1970” diện tích 59.237m<sup>2</sup> tại Tổ 2, khu phố GA, xã (nay là thị trấn) CT, huyện CG, TP.HCM. Đây là tình tiết sự kiện không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 79 Luật tố tụng hành chính năm 2015.

[2.2] Theo quy định tại khoản 2 phần I và điểm c khoản 2 phần III Quyết định số 201/CP ngày 01/7/1980 của Hội đồng Chính phủ, về việc thống nhất quản lý ruộng đất và tăng cường công tác quản lý ruộng đất trong cả nước, thì: Quản lý nhà nước đối với ruộng đất bao gồm “...giao đất, thu hồi đất, trưng dụng đất” và người sử dụng đất có trách nhiệm “*Đối với đất trước kia thuộc sở hữu cá thể hợp pháp, khi người chủ đất không sử dụng nữa (hoặc không có người thừa kế hợp pháp sử dụng) thì Ủy ban nhân dân huyện quyết định việc sử dụng theo đề nghị của Ủy ban nhân dân xã*”. Quá trình giải quyết ông N khai phần đất ông N khiếu nại đòi được công nhận có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn U' được cơ quan có thẩm quyền chế độ cũ cấp theo “Trích đo Địa – Bộ ngày 28/9/1970” diện tích 59.237m<sup>2</sup> tại Tổ 2, khu phố GA, xã (nay là thị trấn) CT, huyện CG, TP.HCM và ông N nhận thừa kế từ cha mẹ là ông Hà, bà L1. Lời trình bày của ông N được những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía ông N thừa nhận và có xác nhận của Chủ tịch UBND xã CT ngày 06/6/1998 (BL31); Quyết định giải quyết khiếu nại số 769/97.QĐ.UB ngày 19/11/1997 của UBND huyện CG đã công nhận diện tích 59.237m<sup>2</sup> bà L1 khiếu nại xin cấp quyền sử dụng đất có nguồn gốc của cha chồng bà là ông Nguyễn Văn U' để lại tại xã CT, huyện CG từ đó: Thu hồi hủy bỏ Quyết định số 550/QĐ-UB ngày 12/10/1996 của UBND huyện CG. Giao cho Trưởng phòng Địa chính phối hợp UBND xã CT tổ chức xác định ranh giới, diện tích đất sản xuất để hướng dẫn bà L1 lập thủ tục xin cấp quyền sử dụng đất (BL 174)...trong khi UBND huyện CG cho rằng đất tranh chấp do UBND xã (nay là thị trấn) CT, huyện CG quản lý và kê khai đăng ký theo Chỉ thị 299/TTg ngày 10/11/1980 nhưng tại thời điểm kê khai này thì UBND xã CT không có Quyết định thu hồi đất hay Quyết định về việc sử dụng đất của UBND huyện CG giao theo đề nghị

của UBND xã CT theo các quy định của Quyết định 201/CP nêu trên; đến thời điểm UBND xã CT kê khai theo Chỉ thị số 02/CT ngày 18/01/1992 thì UBND xã CT cũng không hề được UBND huyện CG ban hành quyết định thu hồi đất của ông Nguyễn Văn Ư mà bà L1 đang sử dụng để giao cho UBND xã CT quản lý theo quy định tại khoản 4 Điều 9; khoản 4 Điều 12 và Điều 15 Luật đất đai năm 1987. Như vậy, khẳng định đến thời điểm UBND xã CT kê khai đăng ký năm 1992 và thời điểm UBND huyện CG giải quyết tranh chấp năm 1996 thì UBND xã CT chưa có văn bản nào của UBND huyện CG giao quản lý phần đất 59.237m<sup>2</sup> do ông Nguyễn Văn Ư đứng Bộ trước năm 1975 và UBND huyện CG cũng không có quyết định thu hồi đối với phần đất trên từ người đang quản lý là ông Hà bà L1 và sau này là ông N theo quy định tại Quyết định 201/CP và theo Luật đất đai năm 1987; Luật đất đai năm 1993.

[2.3] Theo khoản 9 Điều 3 Luật đất đai năm 2013 nêu: *“Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất là việc Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng đất ổn định mà không có nguồn gốc được Nhà nước giao đất, cho thuê đất thông qua việc 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 xác định”*. Xét:

[2.3.1] Phần đất ông N yêu cầu được cấp GCN có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn Ư theo “Trích đo Địa – Bộ ngày 28/9/1970” đây là: *“Giấy tờ về quyền sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất”* theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều 100 Luật đất đai năm 2013, nên diện tích 59.237m<sup>2</sup> tại Tổ 2, khu phố GA, xã (nay là thị trấn) CT, huyện CG, TP.HCM ông N yêu cầu được cấp GCN không phải là đất có nguồn gốc *“được nhà nước giao đất, cho thuê đất”* nên thỏa mãn điều kiện này của khoản 9 Điều 3 Luật đất đai nêu trên.

[2.3.2] Phần điều kiện còn lại theo quy định tại khoản 9 Điều 3 và khoản 1 Điều 100 Luật đất đai năm 2013 là điều kiện: *“Về căn cứ để xác định người sử dụng đất ổn định”*. Xét:

\* Sau khi bà Liễu có đơn khiếu nại xin sử dụng phần đất 59.237m<sup>2</sup>, cách giải quyết của các cơ quan nhà nước được thể hiện tại Báo cáo số 203/BC-Ttr ngày 16/5/2003 và số 458/BC-Ttr ngày 17/9/2005 của Thanh tra Thành phố như sau:

- Ngày 12/10/1996, UBND huyện Cần Giờ ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại số 550/QĐ-UB với nội dung không C nhận việc xin cấp chủ quyền sử dụng phần đất 59.237m<sup>2</sup> có nguồn gốc của gia tộc của bà Nguyễn Thị Lúc (mẹ chồng bà Đặng Thị Liễu) tại xã Cần Thạnh, huyện Cần Giờ. Lý do: Đất đã bỏ hoang hóa, không sản xuất từ trước năm 1975 đến nay. Hiện Nhà nước đã quy hoạch, sử dụng vào công trình phúc lợi công cộng.

Sau đó, bà Lúc ủy quyền cho bà Liễu tiếp tục khiếu nại.

- Ngày 19/11/1997, UBND huyện Cần Giờ ban hành Quyết định số 769/QĐ-UB công nhận đơn khiếu nại của bà Đặng Thị Liễu về việc xin cấp QSDĐ có nguồn gốc của cha chồng bà là ông Nguyễn Văn Ưa đứng bộ tại xã Cần Thạnh, huyện Cần Giờ, thu hồi, hủy bỏ quyết định số 550/QĐ-UB ngày 12/10/1996. Đồng thời, giao Trưởng phòng địa chính phối hợp với UBND xã Cần Thạnh tổ chức xác định ranh giới, diện tích đất sản xuất để hướng dẫn cho bà Đặng Thị Liễu lập thủ tục xin cấp QSDĐ theo luật định.

Như vậy, UBND huyện Cần Giờ đã công nhận gia đình bà Đặng Thị Liễu có sử dụng phần đất 59.237 m<sup>2</sup> và có quá trình sử dụng ổn định từ sau năm 1975 cho đến năm 1996 bằng Quyết định số 769/QĐ-UB ngày 19/11/1997. Điều này phù hợp với tình tiết có trong hồ sơ vụ án thể hiện tại đơn xin công nhận QSDĐ ngày 03/6/1997 của bà Đặng Thị L1 đối với diện tích 57.519 m<sup>2</sup> (nằm trong diện tích 59.237 m<sup>2</sup>) đã được CT.UBND xã CT, huyện Cần Giờ lúc bấy giờ là ông Nguyễn Văn Ba xác nhận vào đơn với nội dung như sau: *“Kính chuyển đến UBND huyện cấp quyết định tạm giao cho bà Đặng Thị L1 sinh năm 1931”* (BL31), tức là UBND xã Cần Thạnh cũng đã xác nhận quá trình sử dụng đất ổn định từ sau năm 1975 đến năm 1996 của gia đình bà Liễu trên tổng diện tích 59.237 m<sup>2</sup>.

Tổ chức thực hiện Quyết định số 769/QĐ-UB ngày 19/11/1997 của UBND huyện Cần Giờ, tại Công văn số 40/CV-UB ngày 15/11/2000 của UBND xã Cần Thạnh có nội dung: Chính quyền xác định diện tích đất bà Liễu đang sản xuất để xét cấp GCN.QSDĐ cho bà Liễu. Bà Liễu đang sản xuất trên diện tích là 8.628 m<sup>2</sup>/59.237 m<sup>2</sup> thuộc tờ bản đồ số 1, gồm các thửa 1-40, 2-40, 3-40, 1-41, 2-129, 4-129 nên chỉ xét cấp giấy các thửa đất này. Phần diện tích còn lại là đất rừng, công trình công cộng đã được giao cho tổ chức và Quyết định số 769/QĐ-UB ngày 19/11/1997 của UBND huyện Cần Giờ không cụ thể nên rất khó khăn cho xã trong việc tổ chức thực hiện. Như vậy, UBND xã CT có văn bản xác nhận gia đình bà L1 có quá trình sử dụng đất của ông Nguyễn Văn Ư từ sau năm 1975 đến năm 1996 (BL181).

Tại Công văn số 346/CV-UB ngày 07/5/2004 của UBND huyện Cần Giờ và Công văn số 6001/UB-PC ngày 08/10/2004 của UBND TP.HCM có xác định phần đất 8.628 m<sup>2</sup> thuộc tờ bản đồ số 1, gồm các thửa: 1-40, 2-40, 3-40, 1-41, 2-129, 4-129 có vị trí *“da beo”*, tức là các thửa đất nằm rải rác mà không thành một mảnh liền nhau. Điều này chứng minh là gia đình bà Liễu đã canh tác trên một mảnh đất lớn, vừa sản xuất trên đất vừa quản lý, khai thác phần đất rừng tự nhiên mà UBND xã chỉ công nhận cấp GCN.QSDĐ đối với phần đất trực tiếp sản xuất, làm cho diện tích đất 8.628 m<sup>2</sup> nằm rải rác khắp nơi có hình *“da beo”*

là phiên diện, không khách quan, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích của gia đình bà Liễu. Việc sử dụng đất dưới hình dạng “da beo” rải rác trên tổng diện tích 59.237m<sup>2</sup> đã thể hiện việc gia đình bà L1 sử dụng đất trên toàn bộ diện tích 59.237m<sup>2</sup>.

Ngày 17/01/2001, UBND huyện Cần Giờ đã ban hành Quyết định số 308/QĐ-UB chấp thuận chính thức cho bà Liễu được hợp thức hóa QSDĐ phần đất 8.628 m<sup>2</sup> thuộc tờ bản đồ số 1, gồm các thửa: 1-40, 2-40, 3-40, 1-41, 2-129, 4-129 là một bằng chứng cho thấy gia đình bà Liễu đã sử dụng toàn bộ phần đất 59.237m<sup>2</sup> từ sau năm 1975 cho đến năm 1996 để sản xuất và khai thác rừng tự nhiên.

\* Quá trình sử dụng đất ổn định của của ông Hà bà L1 và ông Nguyễn Văn N từ năm 1975 đến nay còn thể hiện qua các Quyết định giải quyết khiếu nại, Quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong việc sử dụng đất như sau:

Ngày 17/7/2001, UBND huyện Cần Giờ ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại số 443/QĐ.UB giữ nguyên nội dung Quyết định số 308/QĐ.UB ngày 26/01/2001.

Ngày 18/7/2002, UBND TP.HCM ban hành Quyết định số 2957/QĐ-UB bác đơn khiếu nại của bà Đặng Thị Liễu, công nhận nội dung Quyết định số 443/QĐ-UB ngày 17/7/2001.

Ngày 28/3/2003, UBND TP.HCM ban hành Quyết định số 1177/QĐ-UB phúc tra Quyết định số 2957/QĐ—UB ngày 18/7/2002.

Công văn số 3163/UB-PC ngày 11/7/2002 của UBND TP.HCM giải quyết khiếu nại của bà Liễu.

Công văn số 6001/UB-PC ngày 08/10/2004 của UBND TP.HCM giải quyết khiếu nại của bà Liễu với nội dung: Giữ nguyên nội dung Quyết định số 2957 QĐ-UB ngày 18/7/2002.

Quyết định số 49/QĐ-CT ngày 15/4/2002 của CT.UBND xã Cần Thạnh xử phạt hành vi hành chính về hành vi vi phạm pháp luật đất đai đối với hành vi bao chiếm đất công trái phép.

Quyết định số 812/QĐ-UB ngày 12/9/2003 của CT.UBND huyện Cần Giờ về việc xử phạt vi phạm hành chính trong quản lý, sử dụng đất đai đối với bà Đặng Thị Liễu.

Quyết định số 13/QĐ-UB ngày 15/01/2004 của CT.UBND huyện Cần Giờ về việc xử phạt vi phạm hành chính trong quản lý, sử dụng đất đai đối với bà Nguyễn Thị Bảy (con ruột của bà Liễu và ông Hà).

Quyết định số 14/QĐ-UB ngày 15/01/2004 của CT.UBND huyện Cần Giờ về việc xử phạt vi phạm hành chính trong quản lý, sử dụng đất đai đối với ông Nguyễn Văn N.

Quyết định số 113/QĐ-XPVPHC ngày 29/6/2018 của CT.UBND thị trấn Cần Thạnh về xử phạt hành chính trong lĩnh vực đất đai đối với ông Nguyễn Văn N.

\* Việc sử dụng đất ổn định của ông Hà, bà L1 và hiện nay là ông N còn thể hiện ông Hà, bà L1, ông N đều có giấy tờ về đăng ký hộ khẩu thường trú, tạm trú tại phần đất tranh chấp Tổ 2, khu phố GA, thị trấn CT, huyện CG, TP.HCM; trên phần đất tranh chấp còn là nơi chôn cất (mồ mã) của gia tộc ông N.

Như vậy, mặc dù UBND xã Cần Thạnh (nay là thị trấn Cần Thạnh) đã trực tiếp đăng ký phần đất còn lại nằm trong 59.237 m<sup>2</sup> theo Chỉ thị 299/TTg và Chỉ thị 02 và quản lý phần đất này nhưng gia đình bà Liễu, ông N vẫn tiếp tục sử dụng 59.237 m<sup>2</sup> đất dẫn đến bị xử phạt hành chính, vẫn tiếp tục đi khiếu nại xin cấp GCN.QSĐĐ từ năm 1996 đến nay. Đối chiếu với Điều 21 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/4/2014 quy định chi tiết một số điều của Luật đất đai năm 2013 thì ông Nguyễn Văn N đang sử dụng đất này và có quá trình sử dụng ổn định là có căn cứ.

\* Theo Công văn số 40/UB-CV ngày 15/11/2000 của UBND xã Cần Thạnh và Công văn số 199/CV-UB-ĐC ngày 04/12/2001 của UBND huyện CG cho rằng phần đất 59.237 m<sup>2</sup> đã giao cho các tổ chức công cộng sử dụng cụ thể là thửa 33-2 tờ số 4, diện tích 18.196 m<sup>2</sup> loại ruộng đất : Ao, hiện Xí nghiệp nuôi trồng thủy lợi đang sử dụng; Thửa 33-2, tờ số 4, diện tích 2.726 m<sup>2</sup>, loại ruộng đất: chuyên dùng khác do Xí nghiệp công trình giao thông – Đô thị CG đang sử dụng vào mục đích chứa rác. Tại Báo cáo số 203/BC-Ttr ngày 16/5/2003 và số 458/BC-Ttr ngày 17/9/2005 của Thanh tra Thành phố và Công văn số 6001/UB-PC ngày 08/10/2004 của UBND Thành phố có nội dung như sau:

Xí nghiệp nuôi trồng Thủy sản (trực thuộc Công ty kinh doanh xuất nhập khẩu huyện CG ) đã lập thủ tục tuyên bố phá sản vào khoảng tháng 4 năm 2003. Phần diện tích đất do Xí nghiệp nuôi trồng Thủy sản sử dụng không nằm trong tổng diện tích 59.237 m<sup>2</sup> mà bà L1 khiếu nại.

Đối với phần đất 2.726 m<sup>2</sup> do Xí nghiệp Công trình giao thông huyện CG (cũng là Công ty dịch vụ công ích) sử dụng thì Xí nghiệp này có Văn bản số 07/XN ngày 18/01/1995 xin cấp đất làm bãi đổ rác. Việc sử dụng của Xí nghiệp chưa có văn bản chấp thuận của UBND huyện CG. Đến năm 1997, Xí nghiệp



không còn sử dụng. Từ năm 1997 đến nay, phần đất này không ai sử dụng, do UBND xã CT quản lý.

Như vậy, UBND huyện CG đã không có quyết định thu hồi diện tích 59.237m<sup>2</sup> đất và không có biên bản bàn giao đất khi cho phép các tổ chức công cộng nêu trên sử dụng đất và hiện nay, các tổ chức công cộng đã không còn sử dụng đất của gia đình bà L1 mà ông Nguyễn Văn N đang trực tiếp sử dụng.

Cho nên, xác định: Ông Nguyễn Văn N có quá trình sử dụng đất ổn định và có giấy tờ về quyền sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất nên ông Nguyễn Văn N đã đủ điều kiện theo quy định tại khoản 9 Điều 3; điểm e khoản 1 Điều 100 Luật đất đai năm 2013 và Điều 21 Nghị định 43/2004/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, vì thế ông N phải được cấp GCN.QSDĐ đất đối với diện tích 59.237 m<sup>2</sup> là có cơ sở.

[3] Sau khi CT.UBND TP.HCM ban hành Quyết định số 2957/QĐ-UB ngày 18/7/2002 (là Quyết định giải quyết cuối cùng) thì UBND huyện Cần Giờ không ban hành quyết định thu hồi đất đối với diện tích đất 59.237 m<sup>2</sup> để quản lý và cũng không ban hành văn bản bàn giao đất cho cá nhân, tổ chức công cộng nào, cũng như bàn giao đất cho UBND xã Cần Thạnh để đăng ký, quản lý.

Tại Công văn số 397/CV-TTr ngày 13/4/2004 và Công văn số 703/TTr-XKT ngày 07/7/2004 của Thanh tra Thành phố gửi cho CT.UBND huyện CG có nêu vấn đề là từ sau 30/4/1975, toàn bộ diện tích 59.237 m<sup>2</sup> huyện CG đã bố trí sử dụng hay chưa, bố trí cho ai và sử dụng vào mục đích gì. Vấn đề này hiện nay UBND huyện CG; UBND thị trấn Cần Thạnh vẫn chưa tổ chức thực hiện.

Đôi chiếu Điều 36 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/4/2014 quy định chi tiết một số điều của Luật đất đai năm 2013 có quy định: *“Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất mà trước đây cơ quan nhà nước đã có quyết định quản lý đối với đất đai, tài sản đó trong quá trình thực hiện chính sách của Nhà nước nhưng thực tế Nhà nước chưa thực hiện quyết định thì người đang sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng và được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật”*. Do đó, mặc dù hiện nay UBND thị trấn Cần Thạnh đang trực tiếp quản lý đối với phần đất 50.609 m<sup>2</sup> (59.237m<sup>2</sup> -8.628 m<sup>2</sup>) và kê khai đăng ký theo Chỉ thị 299/TTg và Chỉ thị 02 nhưng UBND thị trấn Cần Thạnh chưa bố trí sử dụng cho cá nhân, tổ chức nào mà ông Nguyễn Văn N vẫn đang sử dụng đất liên tục nên ông N được xét cấp GCN.QSDĐ.

[4] Từ những viện dẫn nêu trên xét thấy UBND huyện Cần Giờ ban hành Văn bản số 1297/UBND ngày 08/4/2018 có nội dung liên quan đến diện tích

59.237 m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại Tổ 2, khu phố GA, thị trấn CT, huyện CG, thành phố Hồ Chí Minh là không đúng quy định pháp luật. Vì thế, Tòa sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện:

Hủy một phần nội dung Văn bản số 1297/UBND ngày 08/4/2019 của UBND huyện CG, TP.HCM về việc giải quyết đơn của ông Nguyễn Văn N xin cấp GCN.QSDĐ đối với diện tích đất 59.237m<sup>2</sup>, tọa lạc tại tổ 2, khu phố GA, thị trấn CT, huyện CG, TP.HCM có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn Ua đứng tên.

Buộc UBND huyện Cần Giờ, TP.HCM xem xét cấp GCN.QSDĐ cho ông Nguyễn Văn N theo đúng quy định của pháp luật.

Quyết định nêu trên của Tòa cấp sơ thẩm là có căn cứ, đúng pháp luật. Tại cấp phúc thẩm không có căn cứ nào mới nên Hội đồng xét xử không chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát, của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của UBND huyện CG. Bác kháng nghị số 1460/QĐ-VKS-HC ngày 03/02/2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhận dân TP.HCM; bác kháng cáo của UBND huyện CG, TP.HCM, giữ nguyên án sơ thẩm.

[5] Về án phí hành chính phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên căn cứ khoản 1 Điều 349 Luật tổ tụng hành chính năm 2015; khoản 1 Điều 34 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 31/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, UBND huyện CG phải chịu án phí hành chính phúc thẩm là 300.000 đồng. Được khấu trừ từ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí phúc thẩm số: 0045850 ngày 17/3/2020 tại Cục thi hành án dân sự TP.HCM. UBND huyện CG không phải nộp thêm.

[6] Quyết định khác của án sơ thẩm về án phí hành chính sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Vì các lẽ trên,*

#### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 241; khoản 4 Điều 32; Điều 79; Điều 116; Điều 206; khoản 4 Điều 225; khoản 1 Điều 349 của Luật tổ tụng hành chính năm 2015; khoản 1 Điều 156 Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015; Điều 18 Luật khiếu nại năm 2011; khoản 2 phần I và điểm c khoản 2 phần III Quyết định số 201/CP ngày 01/7/1980 của Hội đồng Chính phủ, về việc thống nhất quản lý ruộng đất và tăng cường công tác quản lý ruộng đất trong cả nước; khoản 4 Điều 9; khoản 4 Điều 12 và Điều 15 Luật đất đai năm 1987; khoản 9 Điều 3, các Điều 66, 105, 203, 204; điểm e khoản 1 Điều 100 Luật đất

đai năm 2013; các Điều 21 và 36 Nghị định số 43/2014 ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai 2013; khoản 1 Điều 34 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, lệ phí Tòa án. Xử:

1/ Không chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhận dân Thành phố Hồ Chí Minh; Không chấp nhận kháng cáo của Ủy ban nhân dân huyện CG, Thành phố Hồ Chí Minh, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 109/2020/HC-ST ngày 17/01/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn N.

Hủy một phần nội dung Văn bản số 1297/UBND ngày 08/4/2019 của Ủy ban nhân dân huyện CG, Thành phố Hồ Chí Minh về việc giải quyết đơn của ông Nguyễn Văn N xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 59.237m<sup>2</sup>, tọa lạc tại tổ 2, khu phố GA, thị trấn CT, huyện CG, thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn Ua đứng tên.

Buộc Ủy ban nhân dân huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn N theo đúng quy định của pháp luật.

3/ Án phí hành chính phúc thẩm: Ủy ban nhân dân huyện CG, Thành phố Hồ Chí Minh phải nộp là 300.000 đồng. Được khấu trừ từ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí phúc thẩm số: 0045850 ngày 17/3/2020 tại Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Ủy ban nhân dân huyện CG không phải nộp thêm.

4/ Quyết định khác của án sơ thẩm về án phí hành chính sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

**Nơi nhận:**

- TANDTC
- VKSNDCC tại TPHCM.
- TAND Tp. Hồ Chí Minh.
- VKSND Tp. Hồ Chí Minh.
- Cục THADS Tp. Hồ Chí Minh.
- Các đương sự (12).
- Lưu HS (02) VP (5) 22b (án 09)

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

**Nguyễn Văn TỬ**