TÒA PHÚC THẨM **TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO** **TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 498/2026/HC-PT
Ngày: 04 - 5 - 2026
V/v Khiếu kiện quyết định hành chính

NHÂN DANH NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI 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 Hòa Hiệp

Các Thẩm phán: Ông Đặng Văn Ý

Ông Phạm Văn Công

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Tiếu Phương Quyền - Thư ký Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- ***Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa***: Ông Bùi Văn Thành - Kiểm sát viên.

Các ngày 23/4/2026 và 04/5/2026, tại trụ sở Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số: 152/2026/TLPT-HC ngày 23 tháng 01 năm 2026 về việc "Khiếu kiện quyết định hành chính".

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 863/2025/HC-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 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: 480/2026/QĐ-PT ngày 09 tháng 3 năm 2026 giữa các đương sự:

- *Người khởi kiện:* Ông Đồng Thanh T1 (vắng mặt);

Địa chỉ: B N, phường T, quận T, Thành Phố Hồ Chí Minh (nay là phường P, Thành Phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Thu T2 (có mặt);

Địa chỉ: H Cư xá B, Phường E, Quận H nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Văn bản ủy quyền lập ngày 08/9/2025 tại Văn phòng C)

- *Người bị kiện*: Ủy ban nhân dân Quận G, Thành Phố Hồ Chí Minh;

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường T, Thành Phố Hồ Chí Minh.

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

1. Ông Huỳnh Ngọc H - Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường T (có mặt);

2. Bà Đỗ Thị Kim L - Chuyên viên Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường T (có mặt);

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

1. Bà Võ Thị Mỹ H1 (có mặt);

Địa chỉ: A N, phường S, Thành Phố Hồ Chí Minh (trước là phường Đ, Quận A).

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Thu T2 (có mặt);

Địa chỉ: H Cư xá B, Phường E, Quận H nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Văn bản ủy quyền lập ngày 08/9/2025 tại Văn phòng C)

2. Bà Nguyễn Ngọc M (có mặt);

Địa chỉ: H H, phường T, Thành Phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà M:

2.1 Bà Võ Thị Bích N, sinh năm 1991 (vắng mặt);

Địa chỉ: Thôn P, T, S, Quảng Ngãi.

Địa chỉ liên lạc: 5 V, phường V, Quận C, nay là phường X, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Văn bản ủy quyền lập ngày 10/3/2025 tại Văn phòng C1)

2.4 Ông Ngô Minh Đ, sinh năm 1970 (có mặt);

Địa chỉ: 1 P, phường T, quận T nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Văn bản ủy quyền lập ngày 11/8/2025 tại Văn phòng C1)

- *Người kháng cáo:* người khởi kiện ông Đồng Thanh T1, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - bà Võ Thị Mỹ H1, bà Nguyễn Ngọc M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Theo Đơn khởi kiện, người khởi kiện trình bày:

Vào năm 2002, gia đình ông T1 có chuyển nhượng của bà Nguyễn Ngọc M về việc mua bán nhà và đất tại địa chỉ số A (nay là H) khu phố C, đường H, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh; loại nhà phố; trệt, nền đất, mái lá, vách lá. Diện tích khuôn viên là 188,728 m^2 (ngang trước 7m23, ngang sau 8m, dài 24,8m), giá mua bán là 187.000.000 đồng. Nhà và đất do bà M và gia đình cung cấp thông tin là gia đình bà M tạo lập từ trước năm 1975. Hai bên đã thỏa thuận giao đất và nhận tiền xong vào thời điểm năm 2002. Gia đình ông T1 lập thủ tục hợp thức hóa nhà và đất theo quy định của pháp luật và được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 02022/2004, do Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 02/04/2004 và hoàn thành nghĩa vụ thuế theo tờ khai trước bạ nhà và tờ khai nộp tiền sử dụng đất năm 2004.

Bà M đã lập bản vẽ hiện trạng thể hiện chủ quyền nhà và quyền sử dụng đất ở, có lối đi vào nhà bà M là phần đất mà gia đình bà M đã thỏa thuận sang nhượng cho gia đình ông T1 vào năm 2002. Như vậy cho thấy bà M đã cố tình lấn chiếm phần đất đã sang nhượng mà gia đình ông T1 đã hợp thức hóa và được G, Thành phố Hồ Chí Minh cấp chủ quyền.

Do phần diện tích đất ở đã cấp cho gia đình ông T1, được thể hiện là lối đi trong giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cấp cho bà M nên ông T1 yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc là 00673/2004 do G cấp cho bà Nguyễn Ngọc M vào ngày 04/02/2004.

Theo Nghị quyết số 1685/NQ-UBTVQH15 ngày 16/6/2025 về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của Thành phố Hồ Chí Minh thì G có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch UBND phường T.

Người bị kiện G có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch UBND phường T vắng mặt, không có văn bản trình bày ý kiến. Căn cứ theo tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì *người bị kiện G trước đây trình bày như sau:*

Việc cấp Giấy chứng nhận số 00673/2004 do G cấp ngày 04/02/2004 cho bà Nguyễn Ngọc M như sau, gồm thành phần hồ sơ:

Giấy chứng nhận số 00673/2004 do G cấp ngày 04/02/2004 cho bà Nguyễn Ngọc M;

Tờ tường trình nguồn gốc nhà đất ngày 23/9/2005 của bà Nguyễn Ngọc M; Bản vẽ sơ đồ nhà đất số B − III – TP/ĐĐBĐ do Công ty TNHH B lập; Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 15/3/2002; Giấy chứng nhận kết hôn số 87, quyển 01/03 do UBND phường T, Quận G cấp; Giấy đề nghị cấp Giấy chứng nhận ngày 23/9/2003 của bà Nguyễn Ngọc M; Tờ đăng ký nhà đất của bà Nguyễn Ngọc M được UBND phường T, Quận G xác nhận ngày 24/10/2003; Giấy cam kết ngày 23/9/2003 của ông Nguyễn Văn S; Phiếu chuyển số 640/PC-UB ngày 04/02/2004 của G; Phiếu khảo sát chỉnh sửa sổ nhà ngày 24/10/2003 của UBND phường T; Quyết định số

611/QĐ- UBND ngày 04/02/2004 của G về đổi số nhà. Về vị trí: Nhà đất có diện tích khuôn viên đất: 92,40 m^2, thửa đất số 164 - 6, tờ bản đồ số 2D (sơ đồ nền), phường T.

Nguồn gốc nhà đất: Tại tờ tường trình nguồn gốc nhà đất của bà Nguyễn Ngọc M, Ủy ban nhân dân phường T xác nhận ngày 27/10/2003: Nguồn gốc đất do bà Nguyễn Ngọc Mai N1 lại của bà Nguyễn Thị X vào tháng 03/2003 và bà M tự cất nhà tháng 03/2003 sử dụng cho đến nay.

Căn cứ Quyết định số 04/2003/QĐ-UB ngày 06/01/2003 của UBND Thành phố về thành phần hồ sơ cấp giấy chứng nhận theo nhu cầu; Trình tự giải quyết hồ sơ tại cấp phường; Trình tự giải quyết hồ sơ tại cấp quận, G nhận thấy việc cấp Giấy chứng nhận số 00673/2004 ngày 04/02/2004 cho bà Nguyễn Ngọc M là đúng quy định trình tự, thủ tục, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận nêu trên là không có cơ sở.

G có nhận Thông báo số 26044/TB-TLVA ngày 21/12/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc thụ lý vụ án bổ sung. Theo đó, bà Nguyễn Ngọc M yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 02022/2004 do G cấp ngày 02/4/2004 cho ông Đồng Thanh T1 – bà Võ Thị Mỹ H1.

Theo hồ sơ do Chi nhánh Văn phòng Đ1 cung cấp. G có ý kiến như sau: Vị trí: Nhà đất có diện tích khuôn viên đất: 179,0 m^2, thửa đất số 164 - 4, tờ bản đồ số 2D (sơ đồ nền), phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh; Nguồn gốc nhà đất: Theo tờ tường trình nguồn gốc nhà đất của ông Đồng Thanh T1, được UBND phường T xác nhận ngày 25/12/2003: Nguồn gốc đất do ông Đồng Thanh T1 sang nhượng lại của bà Nguyễn Thị X bằng giấy tay vào tháng 05/1997. Đến tháng 10/1999, tự cất nhà và sử dụng ổn định đến nay, không ai tranh chấp. Căn cứ Quyết định số 04/2003/QĐ-UB ngày 06/01/2003 của UBND Thành phố về thành phần hồ sơ cấp giấy chứng nhận theo nhu cầu; Trình tự giải quyết hồ sơ tại cấp phường; Trình tự giải quyết hồ sơ tại cấp quận, G nhận thấy việc cấp Giấy chứng nhận số 02022/2004 ngày 02/4/2004 cho ông Đồng Thanh T1 và bà Võ Thị Mỹ H1 là đúng quy định về trình tự, thủ tục.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc M có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn S1 có ý kiến trình bày:* Ngày 15/3/2003, bà Nguyễn Thị X (sinh năm 1918, mất năm 2007) là bà nội của bà Nguyễn Ngọc M có lập Hợp đồng chuyển nhượng cho bà M phần diện tích đất 92,4m^2 thuộc thửa số: 164-6, tờ bản đồ số: 2D (sơ đồ nền phường T, Quận G) để bà M ra ở riêng. Ngày 04 tháng 2 năm 2004, bà M được G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp giấy chứng nhận 00673/2004 nội dung như sau: Thửa đất số: 164-6 Tờ bản đồ số: 2D (Sơ đồ nền), diện tích đất: 92,40m^2 (bao gồm: Lối đi + nền nhà).- Nhà ở: Diện

tích sử dụng: 28,20 m^2.Tọa lạc tại: H Khu phố C, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Từ lúc cấp giấy chứng nhận, bà M không có phát sinh tranh chấp với ai về phần đất trong giấy chứng nhận. Nhưng vào tháng 4/2017, gia đình ông T1 và bà H1 đã có công trình xây dựng xâm phạm đến phần đường đi mà bà M đang có quyền sử dụng theo giấy chứng nhận đã cấp.

Qua tìm hiểu bà M được biết: Ngày 02 tháng 4 năm 2004, ông T1 và bà H1 được G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất 02022/2004, nội dung như sau: Thửa đất: 164-4 Tờ bản đồ số: 2D (sơ đồ nền); diện tích đất: 179,0 m^2 (bao gồm cả đất là lối đi vào nhà của bà M); Nhà ở: Diện tích sử dụng: 40,0 m^2. Tọa lạc tại: H Khu phố C, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Xét thấy việc chồng lấn làm mất lối đi vào nhà bà M có nguyên nhân là do G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông T1 và bà H1 đã cấp luôn cả lối đi vào nhà bà M mà trước đó, bà Nguyễn Thị X đã chuyển nhượng cho bà M và đã được G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở ngày 04/02/2004 trước khi cấp cho ông T1 và bà H1 ngày 02/4/2004. Điều này đã và đang xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà M.

Trước đây, để chuẩn bị khởi kiện vụ việc này, ngày 18/10/2019, bà M đã có đơn yêu cầu UBND phường T, Quận G giải quyết việc chồng ranh này. Dù đã được UBND phường T, Quận G tiến hành hòa giải nhưng không thành. Bởi những lẽ trên, bà M yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do G cấp cho ông Đồng Thanh T1 và bà Võ Thị Mỹ H1 ngày 04/02/2004.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Võ Thị Mỹ H1 có ý kiến trình bày:* Thống nhất với ý kiến của người khởi kiện Đồng Thanh T1. Bà H1 không đồng ý với yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Ngọc M.

Tại Bản án số 67/2024/HC-ST ngày 21 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Căn cứ các Điều 3, 32, 116, 143, 157, 193 và 206 Luật Tố Tụng Hành chính năm 2015; Điều 106 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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 yêu cầu khởi kiện của ông Đồng Thanh T1:

Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 00673/2004 ngày 04/02/2004 do Ủy ban nhân dân G cấp cho bà Nguyễn Ngọc M. Ủy ban nhân dân Quận G có trách nhiệm cấp lại giấy chứng nhận quyền sở hữu

nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho bà Nguyễn Ngọc M tại địa chỉ H Khu phố C, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh đúng theo quy định pháp luật.

Đình chỉ yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 02022/2004 ngày 02/4/2004 do Ủy ban nhân dân Quận G cấp cho ông Đồng Thanh T1 và bà Võ Thị Mỹ H1. Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 00673/2004 ngày 04/02/2004 do Ủy ban nhân dân G cấp cho bà Nguyễn Ngọc M. Úy ban N3 có trách nhiệm cấp lại giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho bà Nguyễn Ngọc M tại địa chỉ H Khu phố C, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh đúng theo quy định pháp luật.

2. Đình chỉ yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 02022/2004 ngày 02/4/2004 do Ủy ban nhân dân Quận G cấp cho ông Đồng Thanh T1 và bà Võ Thị Mỹ H1.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và thông báo về quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án hành chính phúc thẩm số 468/2025/HC-PT ngày 22/4/2025 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố H quyết định:

Huỷ Bản án hành chính sơ thẩm số 67/2024/HC-ST ngày 21 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Chuyển hồ sơ vụ án cho Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 863/2025/HC-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Thành pho Hồ Chí Minh quyết định:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đồng Thanh T1:

Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 00673/2004 ngày 04/02/2004 do Ủy ban nhân dân G cấp cho bà Nguyễn Ngọc M. Ủy ban nhân dân Quận G (có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường T) có trách nhiệm cấp lại giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho bà Nguyễn Ngọc M tại địa chỉ H Khu phố C, phường T, Quận G (nay là phường T), Thành phố Hồ Chí Minh đúng theo quy định pháp luật.

2/ Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Ngọc M:

Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 02022/2004 ngày 02/4/2004 do Ủy ban nhân dân Quận G cấp cho ông Đồng Thanh T1 và bà Võ Thị Mỹ H1, Ủy ban nhân dân Quận G (có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường T) có trách nhiệm cấp lại giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho ông Đồng Thanh T1 và bà Võ Thị Mỹ H1 tại địa chỉ B N, phường T, quận T (nay là phường P), Thành phố Hồ Chí Minh đúng theo quy định pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và thông báo về quyền

kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 09/10/2025, ông Đồng Thanh T1 và bà Võ Thị Mỹ H1 có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Ngày 08/10/2025, bà Nguyễn Ngọc M có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Người khởi kiện ông Đồng Thanh T1, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Mỹ H1, cùng có người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Thu T2 thống nhất trình bày: vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Ngọc M, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T1, với các lý do:

Bà M không cư trú tại thửa đất tranh chấp cả trước và sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất năm 2004. Hồ sơ thể hiện bà đang sinh sống tại Thái Lan, địa chỉ liên lạc là văn phòng luật sư và không có đăng ký thường trú hoặc tạm trú tại địa chỉ được cấp giấy chứng nhận. Tại thời điểm cấp giấy cho ông T1, trên đất không có nhà ở, bà M cũng không cư trú tại đây. Ông T1 đã thực hiện đầy đủ việc xác nhận ranh giới với các hộ liền kề. Khi bàn giao đất cho ông T1, bà M trực tiếp ký xác nhận hiện trạng, trong đó có thể hiện lối đi và ranh giới khu đất. Do đó, việc cho rằng không có xác nhận ranh giới với bà M là chưa phù hợp. Ngược lại, bản vẽ năm 2003 do bà M lập để xin cấp giấy chứng nhận không có xác nhận ranh giới nhưng lại thể hiện lối đi vào đất ông T1.

Ngoài các tài liệu đã nộp cho G khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận năm 2004, bà M không cung cấp được chứng cứ nào khác chứng minh quyền sử dụng đối với phần đất đang tranh chấp. Các tài liệu gồm hợp đồng mua bán đất giữa bà X1 và bà M, đơn tường trình nguồn gốc đất và bản vẽ năm 2003 đều xác định bà M nhận chuyển nhượng thửa đất số 164-6 với diện tích 92,4 m². Giấy chứng nhận được cấp năm 2004 cũng ghi nhận đúng diện tích này. Tuy nhiên, bản vẽ năm 2017 lại thể hiện diện tích sử dụng riêng 114,6 m², tăng thêm 22,2 m² so với diện tích được công nhận. Theo đó, bà M phải chứng minh nguồn gốc phần diện tích tăng thêm này. Các tài liệu năm 2003 và 2004 cũng không thể hiện có lối đi riêng vào đất của bà M; việc đi vào phải qua đất của ông T1.

Mặt khác, ông T1 mua thửa đất số 164-4 với diện tích thực tế 188,72 m², nhưng sau khi trừ lộ giới chỉ được cấp giấy chứng nhận 179 m². Trong khi đó, bà M mua thửa 164-6 diện tích 92,4 m². Hai thửa đất này là các thửa độc lập, không liền kề và không chồng lấn. Bản đồ địa chính lưu tại Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố H cũng thể hiện thửa 22 (đất ông T1) và thửa 24 (đất bà M) tách biệt nhau; trên đất ông T1 có nhà ở, còn đất bà M để trống và không có lối đi qua. Kết quả này phù hợp với Quyết định số 78/QĐ-UB ngày 17/9/2002 của G, trong đó

xác định khu vực tranh chấp không phải là lối đi chung mà là phần đất lấn chiếm rạch phía sau.

Ngoài ra, mặc dù giấy chứng nhận của bà M được ký trước giấy chứng nhận của ông T1, nhưng hồ sơ thể hiện ông T1 đã hoàn tất thủ tục xin cấp giấy từ trước thời điểm UBND phường xác nhận việc bà X1 chuyển nhượng đất cho bà M. Theo ông T1, việc cấp giấy chứng nhận cho ông được thực hiện đúng trình tự, có bản vẽ đúng hiện trạng, được kiểm tra nội nghiệp và có xác nhận bàn giao đất, ranh giới cũng như lối đi từ bà M.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện là ông Huỳnh Ngọc H và bà Đỗ Thị Kim L trình bày: Người bị kiện bảo lưu ý kiến tại các phiên tòa trước đây. Đối với Giấy chứng nhận cấp cho ông Đồng Thanh T1 và bà Võ Thị Mỹ H1 được thực hiện đúng thẩm quyền. Tuy nhiên, cơ quan cấp giấy đã không kiểm tra, đối chiếu đầy đủ hiện trạng và hồ sơ pháp lý của phần đất đã được cấp trước, dẫn đến việc một phần diện tích bị cấp chồng lấn. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên giá trị pháp lý của Giấy chứng nhận đã cấp cho bà Nguyễn Ngọc M và xem xét hủy Giấy chứng nhận đã cấp cho ông Đồng Thanh T1, bà Võ Thị Mỹ H1 đối với phần diện tích cấp chồng lấn.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc M, có người đại diện theo ủy quyền là ông Ngô Minh Đ thống nhất trình bày:

Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng sai quy định pháp luật, khi viện dẫn Thông tư 346/1998/TT ngày 16/3/1998 của Tổng cục Địa chính đã hết hiệu lực thi hành từ ngày 15/12/2001 để làm căn cứ đánh giá tính hợp pháp của việc cấp Giấy chứng nhận cho bà Nguyễn Ngọc M vào năm 2004. Hồ sơ vụ án chưa có tài liệu, chứng cứ chứng minh việc không lập biên bản họp Hội đồng xét cấp đất hoặc không thực hiện thủ tục niêm yết công khai theo quy định pháp luật tại thời điểm cấp giấy. Do đó, nhận định về việc cấp Giấy chứng nhận cho bà Nguyễn Ngọc M không đúng trình tự, thủ tục là không có căn cứ. Mặt khác, theo Công văn số 991 ngày 09/3/2000 của G đã khẳng định việc cấp Giấy chứng nhận cho bà M được thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật. Xét về thời điểm cấp giấy, Giấy chứng nhận của bà Nguyễn Ngọc M được cấp trước Giấy chứng nhận của ông Đồng Thanh T1 và bà Võ Thị Mỹ H1. Theo nguyên tắc bảo đảm tính ổn định của quan hệ pháp luật đất đai và bảo vệ quyền lợi của người được cấp giấy hợp pháp, quyền sử dụng đất của bà M cần được ưu tiên xem xét bảo vệ.

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, có cơ sở xác định Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đã cấp cho bà Nguyễn Ngọc M và Giấy chứng nhận đã cấp cho ông Đồng Thanh T1 - bà Võ Thị Mỹ H1 có một phần diện tích bị cấp chồng lấn. Việc cấp chồng lấn này phát sinh do G khi cấp Giấy chứng nhận cho ông Đồng Thanh T1 và bà Võ Thị Mỹ H1 đã không kiểm tra đầy đủ hiện trạng, hồ sơ pháp lý của phần đất đã được cấp trước cho bà M, dẫn đến việc cấp trùng lên phần diện tích lối đi đã được ghi nhận trong Giấy chứng nhận của bà M. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của

bà M, sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của ông T1 về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận đã cấp cho bà M; giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm đối với phần hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 02022/2004 do G cấp ngày 02/4/2004 cho ông Đồng Thanh T1 và bà Võ Thị Mỹ H1 đối với phần diện tích được xác định là cấp trùng với quyền sử dụng đất đã được cấp cho bà Nguyễn Ngọc M.

Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án như sau:

Về tố tụng, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Luật Tố tụng hành chính về phiên tòa phúc thẩm. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Luật Tố tụng hành chính.

Về nội dung, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Ngọc M và ông Đồng Thanh T1, bà Võ Thị Mỹ H1 còn có những thiếu sót trong quá trình xác minh, thẩm định hồ sơ, dẫn đến việc xác định chưa chính xác vị trí, ranh giới và diện tích đất được cấp. Hồ sơ cấp giấy chứng nhận không thể hiện biên bản xét duyệt của Hội đồng đăng ký đất đai, danh sách niêm yết công khai đủ điều kiện cấp giấy; việc xác minh nguồn gốc, ranh giới đất và ý kiến các hộ giáp ranh chưa được thực hiện đầy đủ, là nguyên nhân dẫn đến việc cấp chồng lấn diện tích giữa các bên. Xét thấy, cần hủy cả hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp để cơ quan có thẩm quyền tiến hành kiểm tra, xác minh và cấp lại theo đúng quy định pháp luật. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận các kháng cáo của ông Đồng Thanh T1, bà Võ Thị Mỹ H1 và bà Nguyễn Ngọc M và giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Hội đồng xét xử căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng công khai tại phiên tòa, có đủ cơ sở để kết luận: Toàn bộ diễn biến vụ án như phần tóm tắt nội dung đã được viện dẫn ở trên. Xét kháng cáo của ông Đồng Thanh T1, bà Võ Thị Mỹ H1, bà Nguyễn Ngọc M, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, ý kiến của các đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện, ý kiến của Kiểm sát viên như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Người bị kiện Ủy ban nhân dân Quận G, Thành Phố Hồ Chí Minh, có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường T, Thành Phố Hồ Chí Minh có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 4 Điều 225 Luật Tố tụng hành chính 2015, Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt người bị kiện.

[1.2] Về đối tượng khởi kiện, thời hiệu khởi kiện và thẩm quyền giải quyết:

Ngày 07/8/2019, UBND phường T, Quận G mời ông Đồng Thanh T1 lên làm việc do bà Nguyễn Ngọc M có đơn tranh chấp đòi lại lối đi. Lúc này, ông T1

mới biết phần diện tích đất ở đã cấp cho gia đình ông được thể hiện là lối đi trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 00673/2004 ngày 04/02/2004 do Ủy ban nhân dân Quận G cấp cho bà Nguyễn Ngọc M. Ngày 20/12/2019, ông T1 khởi kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Bà Nguyễn Ngọc M thì cho rằng bị gia đình ông T1 rào chắn không có lối đi vào nhà nên đã có đơn tranh chấp đến UBND phường T, Quận G. Qua tìm hiểu, bà M được biết phần diện tích đất đã cấp cho gia đình bà lại nằm trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 02022/2004 ngày 02/4/2004 do Ủy ban nhân dân Quận G cấp cho ông Đồng Thanh T1 và bà Võ Thị Mỹ H1. Bà M làm đơn khiếu nại nhưng không được giải quyết nên ngày 26/11/2020, bà M có đơn yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Xét yêu cầu khởi kiện của ông T1 và yêu cầu độc lập của bà M là khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai, thuộc đối tượng khởi kiện của vụ án hành chính, còn trong thời hiệu khởi kiện và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32 và điểm a khoản 2, khoản 3 Điều 116 Luật Tố tụng hành chính 2015; Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của các Tòa án nhân dân.

[2] Về nội dung: Xét tính hợp pháp của Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 00673/2004 ngày 04/02/2004 cấp cho bà Nguyễn Ngọc M và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 02022/2004 ngày 02/4/2004 cấp cho ông Đồng Thanh T1, bà Võ Thị Mỹ H1.

[2.1] Xét Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 00673/2004 ngày 04/02/2004 cấp cho bà Nguyễn Ngọc M.

[2.1.1] Về nguồn gốc đất

Nguồn gốc nhà đất của bà Nguyễn Ngọc M được UBND phường T, Quận G (nay là phường T) xác nhận ngày 27/10/2003 thể hiện: Nguồn gốc đất do bà Nguyễn Ngọc M nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị X (bà nội của bà M) diện tích 92,4m^2 đất thuộc thửa số: 164-6, tờ bản đồ số: 2D (sơ đồ nên phường T, Quận G) để bà M ra ở riêng. Vào tháng 03/2003, bà M tự cất nhà sử dụng cho đến nay. Ngày 04/02/2004, bà M được G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp giấy chứng nhận 00673/2004 thửa đất số: 164-6 Tờ bản đồ số: 2D (Sơ đồ nền), diện tích đất: 92,40m2 (bao gồm: Lối đi + nền nhà). Nhà ở: Diện tích sử dụng; 28,20m. Tọa lạc tại: H Khu phố C, phường T, Quận G (nay là phường T), Thành phố Hồ Chí Minh.

[2.1.2] Về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Theo hợp đồng mua bán đất (bằng giấy viết tay) lập ngày 15/3/2002 giữa bà Nguyễn Thị X với bà Nguyễn Ngọc M, diện tích đất là 92,4m^2 thuộc thửa 164-6 tờ bản đồ số 2, xã P, huyện N. Theo Tờ đăng ký nhà đất lập ngày 03/9/2003 (do bà M đứng tên) phần diện tích đăng ký là 92,4m^2 thuộc thửa 164, tờ bản đồ số 6, phường T, Quận G. Theo bản vẽ sơ đồ nhà đất lập ngày 19/9/2003 của Công ty TNHH B, phần diện tích đất do bà Nguyễn Ngọc M sử dụng đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng có tổng diện tích là 112,4 m^2 thuộc một phần thửa 164 tờ bản đồ số 2, trong đó có 92,4m^2 diện tích được công nhận, 20m^2 diện tích không được công nhận.

Theo quy định tại Thông tư 346/1998/TT ngày 16/3/1998 của T3 hướng dẫn thủ tục đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thấy hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số số 00673/2004 do Ủy ban nhân dân Quận G cấp ngày 04/02/2004 cho bà Nguyễn Ngọc M thực hiện chưa đúng quy định: Hồ sơ không có biên bản xét duyệt của Hội đồng đăng ký đất; Không có danh sách niêm yết đủ điều kiện cấp giấy; Bản vẽ chưa được kiểm tra, chưa được ký giáp ranh với các chủ sử dụng liền kề; Diện tích đất và vị trí lúc mua bán chưa phù hợp với bản vẽ sơ đồ nhà cũng như tờ đăng ký nhà đất nhưng chưa được xem xét thẩm tra tính xác thực. Đồng thời, từ thời điểm được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đến nay, bà M không thực tế cư trú và không sử dụng phần đất được cấp. Do đó, yêu cầu của người khởi kiện ông Đồng Thanh T1 về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 00673/2004 cấp ngày 04/02/2004 cho bà Nguyễn Ngọc M là có sở chấp nhận.

[2.2] Xét Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 02022/2004 ngày 02/4/2004 cấp cho ông Đồng Thanh T1 và bà Võ Thị Mỹ H1.

[2.2.1] Về nguồn gốc đất

Nguồn gốc nhà, đất của ông Đồng Thanh T1, được UBND phường T, Quận G (nay là phường T) xác nhận ngày 25/12/2003 thể hiện: Nguồn gốc đất do ông Đồng Thanh T1 sang nhượng lại của bà Nguyễn Thị X bằng giấy tay vào tháng 6/1997. Đến tháng 10/1999, tự cất nhà và sử dụng ổn định đến nay, không ai tranh chấp. Vị trí: Nhà đất có diện tích khuôn viên đất: 179,0m^2, thửa đất số 164 - 4, tờ bản đồ số 2D (sơ đồ nền phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh). Tọa lạc tại số: H Khu phố C, phường T, Quận G (nay là phường T), Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Nguyễn Ngọc M không khiếu nại về nguồn gốc phần nhà, đất ông T1 đã nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị X (bà nội của bà M) nhưng bà M cho rằng trong phần đất này có một phần là đường đi của bà M.

Hội đồng xét xử xét thấy:

- Về diện tích nhà, đất số 12/3 (nay là số H) khu phố C H, phường T, Quận G (nay là phường T), Thành phố Hồ Chí Minh:

Căn cứ "Giấy tay mua bán đất" ngày 15/06/1997 giữa bà Nguyễn Thị X (bên bán) với ông Đồng Thanh T1 (bên mua) thể hiện diện tích khu đất là 179m^2 (ngang 7m35 x dài 24m33 và 24m40);

Căn cứ "Hợp đồng mua bán nhà ở" giữa tất cả các thành viên trong hộ bà Nguyễn Thị X (bên bán, trong đó có vợ chồng ông Nguyễn Văn H2, bà Võ Thị N2 là cha mẹ của bà M đại diện nhận tiền) đồng ý bán cho ông Võ Quốc Ngũ H3 (là em vợ và là đại diện cho bên mua - ông Đồng Thanh T1) thể hiện: diện tích khuôn viên mua bán là 188,728m^2 (ngang trước 7m23, ngang sau 8m, dài 24m8; khi cấp giấy chứng nhận đã trừ lộ giới hẻm còn 179m^2). Hợp đồng mua bán nêu trên có chữ ký của các thành viên trong hộ gia đình bà Nguyễn Thị X, có người làm chứng và xác nhận của Tổ trưởng Tổ 21 (ông Trần Văn X2) nơi có bất động sản.

Căn cứ "Giấy bán nhà" giữa ông Nguyễn Văn H2, bà Võ Thị N2 (là cha mẹ của bà M) đại diện cho gia đình bà Nguyễn Thị X (bên bán) bán cho ông Võ Quốc Ngũ H3 (là em vợ và là đại diện cho bên mua - ông Đồng Thanh T1) thể hiện: diện tích khuôn viên mua bán là 188,728m^2 (ngang trước 7m23, ngang sau 8m, dài 24m8; khi cấp giấy chứng nhận đã trừ lộ giới hẻm còn 179m^2);

Bên mua đã ký nhận đủ tiền và bàn giao nhà, đất cho bên bán sử dụng. Trong đó vào ngày 19/5/2002, thể hiện bà Nguyễn Ngọc M có đại diện cho cha mẹ là ông H2, bà N2 ký nhận tiền và bàn giao nhà đất cho bên mua.

- Về hình thể thửa đất:

Tại các Hợp đồng và Giấy mua bán viết tay từ năm 1997 đến năm 2003 đã nêu ở trên đều có kèm theo sơ đồ hình thể của thửa đất mà hộ bà Nguyễn Thị X đã bán cho vợ chồng ông Đồng Thanh T1, nhiều lần khẳng định ranh giới phía trên của khu đất thẳng với ranh hẻm đi ra đường H; phía trên của sơ đồ năm 2002 còn có chữ ký của bà Nguyễn Ngọc M, đại diện cho cha mẹ là ông H2, bà N2 ký nhận tiền và bàn giao nhà đất cho bên mua đã thể hiện sự xác nhận của bà M về hình thể của thửa đất bán cho vợ chồng ông T1.

Như vậy, không tồn tại lối đi nào từ phần đất của bà M đi ra đường trên diện tích đất mà ông Đồng Thanh T1 đã nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị X như Bản vẽ sơ đồ nhà đất *số B* − III – TP/ĐĐBĐ do Công ty TNHH B lập để làm cơ sở cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà M.

[2.2.2] Về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Theo hồ sơ do Chi nhánh Văn phòng Đ1 cung cấp thể hiện vị trí: Nhà đất có diện tích khuôn viên đất: 179,0 m^2, thửa đất số 164 - 4, tờ bản đồ số 2D (sơ đồ nền), phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh; Nguồn gốc nhà đất: Theo tờ tường trình nguồn gốc nhà đất của ông Đồng Thanh T1, được UBND phường T

xác nhận ngày 25/12/2003: Nguồn gốc đất do ông Đồng Thanh T1 sang nhượng lại của bà Nguyễn Thị X bằng giấy tay vào tháng 05/1997. Đến tháng 10/1999, tự cất nhà và sử dụng ổn định đến nay, không ai tranh chấp.

Căn cứ Quyết định số 04/2003/QĐ-UB ngày 06/01/2003 của UBND Thành phố H về thành phần hồ sơ cấp giấy chứng nhận theo nhu cầu; Trình tự giải quyết hồ sơ tại cấp phường; Trình tự giải quyết hồ sơ tại cấp quận, thì việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu đất ở số 02022/2004 cấp ngày 02/4/2004 cho ông Đồng Thanh T1 và bà Võ Thị Mỹ H1 là đúng quy định về trình tự, thủ tục; đúng về diện tích và hình thể thửa đất như phía gia đình bà Nguyễn Thị X (bên bán) đã xác nhận và bàn giao cho ông Đồng Thanh T1 (bên mua) quản lý, sử dụng từ năm 2002.

Mặc dù giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Đồng Thanh T1 và bà Võ Thị Mỹ H1 được cấp sau thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Ngọc M, tuy nhiên theo hồ sơ thể hiện ông Đồng Thanh T1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhận đất, trực tiếp quản lý và lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thực hiện nghĩa vụ tài chính trước khi bà M lập thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra, giấy mua bán đất lập giữa bà M và bà Nguyễn Thị X (Bút lục số 120) thể hiện ngày cấp chứng minh nhân dân của bà M (18/6/2003) sau ngày lập giấy mua bán (15/3/2002) thể hiện việc bà M ghi lùi ngày nhận chuyển nhượng của bà X trước khi ông T1, bà H1 lập thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do đó, bà Nguyễn Ngọc M có yêu cầu độc lập hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu đất ở số 02022/2004 nêu trên là không có cơ sở để chấp nhận.

Dành quyền khởi kiện cho bà Nguyễn Ngọc M đối với yêu cầu mở lối đi qua các bất động sản liền kề bằng một vụ kiện khác khi có yêu cầu.

Từ những tài liệu, chứng cứ nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét và chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đồng Thanh T1, bà Võ Thị Mỹ H1, không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Ngọc M; sửa bản án hành chính sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đồng Thanh T1, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà M; không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Ngọc M về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu đất ở số 02022/2004 cấp ngày 02/4/2004 cho ông Đồng Thanh T1 và bà Võ Thị Mỹ H1.

[3] Về án phí:

- Người khởi kiện ông Đồng Thanh T1 không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm và án phí hành chính phúc thẩm.

- Người bị kiện Ủy ban nhân dân Quận G, có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường T, Thành phố Hồ Chí Minh phải chịu án phí hành chính sơ thẩm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc M phải chịu án phí hành chính sơ thẩm và án phí hành chính phúc thẩm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Mỹ H1 không phải chịu án phí hành chính phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 241 Luật tố tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Chấp nhận kháng cáo của người khởi kiện ông Đồng Thanh T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Mỹ H1; không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc M; Sửa bản án hành chính sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đồng Thanh T1:

Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 00673/2004 ngày 04/02/2004 do Ủy ban nhân dân Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Nguyễn Ngọc M. Ủy ban nhân dân Quận G (có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường T) có trách nhiệm cấp lại giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho bà Nguyễn Ngọc M tại địa chỉ H Khu phố C, phường T, Quận G (nay là phường T), Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Ngọc M về việc:

Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 02022/2004 ngày 02/4/2004 do Ủy ban nhân dân Quận G cấp cho ông Đồng Thanh T1 và bà Võ Thị Mỹ H1.

3. Về án phí:

- Ủy ban nhân dân Quận G, có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường T, Thành phố Hồ Chí Minh phải chịu 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng tiền án phí hành chính sơ thẩm.

- Ông Đồng Thanh T1 không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm và án phí hành chính phúc thẩm. H4 lại cho ông Đồng Thanh T1 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí hành chính sơ thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0045415 ngày 08/01/2020 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh) và

300.000 (Ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai số 0028024 ngày 17/10/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Nguyễn Ngọc M phải chịu 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng án phí hành chính sơ thẩm và 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng án phí hành chính phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng bà M đã nộp theo Biên lai thu số AA/2019/0093217 ngày 14/12/2020 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh) và 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai số 002859 ngày 17/10/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Võ Thị Mỹ H1 không phải chịu án phí hành chính phúc thẩm. H4 lại cho bà H1 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí hành chính phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0028017 ngày 17/10/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Phạm Văn Công **Đặng Văn Ý** **Trần Thị Hòa Hiệp**