

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
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: 149/2025/HC-PT
Ngày: 08/9/2025
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: Ông Phan Văn Yên

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Minh

Bà Hồ Thị Thanh Thúy

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Lê Minh Anh - 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:** Bà Trần Thị Huệ - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 9 năm 2025, 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: 363/2025/TLPT-HC ngày 15 tháng 5 năm 2025 về việc “*Khiếu kiện quyết định hành chính*”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 371/2024/HC-ST ngày 14 tháng 8 năm 2024 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 487/2025/QĐXXPT-HC ngày 06 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Ông Hoàng Gia P, sinh năm 1979, (xin vắng mặt).

Địa chỉ: C B, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số C B, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện: Bà Nguyễn Thị Tuyết M; địa chỉ: C B, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số C B, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh), (xin vắng mặt).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người khởi kiện: Luật sư Phạm Nguyên Kim P1 – Văn phòng L3, thuộc Đoàn luật sư Thành phố H, (có mặt).

2. Người bị kiện: Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường B, Thành

phố Hồ Chí Minh), (vắng mặt).

Địa chỉ: Số F P, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số F P, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Lê Thị Lệ H1; địa chỉ: C B, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số C B, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh), (xin vắng mặt).

- **Người kháng cáo:** Người khởi kiện – ông Hoàng Gia P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo tóm tắt tại bản án sơ thẩm và trình bày của người khởi kiện có nội dung như sau:*

Ngày 24/02/2023, ông Hoàng Gia P và vợ là bà Lê Thị Lệ H1 nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận cho nhà đất tại địa chỉ số C C, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh tại Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 28/03/2023, ông Hoàng Gia P nhận được Công văn số 1003/UBND-TNMT về việc cấp giấy chứng nhận, biên nhận số: 182/P.12/2023 của Ủy ban nhân dân quận B, trong Công văn đã thể hiện việc Ủy ban nhân dân quận B không đồng ý cấp Giấy chứng nhận cho nhà đất tại địa chỉ số C C, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cho vợ chồng ông Hoàng Gia P.

Ngày 09/05/2023, ông Hoàng Gia P có làm Đơn khiếu nại gửi Ủy ban nhân dân Quận B về việc Ủy ban nhân dân Quận B không đồng ý cấp Giấy chứng nhận cho căn nhà đất tại địa chỉ số C C, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cho vợ chồng ông Hoàng Gia P.

Ngày 23/06/2023, Ủy ban nhân dân quận B ra Quyết định số 4292/QĐ-UBND ngày 23/06/2023 về việc giải quyết khiếu nại của ông Hoàng Gia P, trong đó Ủy ban nhân dân quận B vẫn không đồng ý cấp Giấy chứng nhận cho căn nhà đất tại địa chỉ số C C, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cho vợ chồng ông P. Lý do mà Ủy ban nhân dân quận B không đồng ý cấp giấy chứng nhận cho nhà đất tại địa chỉ số C C, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh của vợ chồng ông P là không có cơ sở và không đúng theo quy định pháp luật, cụ thể như sau:

Lý do thứ nhất, Ủy ban nhân dân quận B không đồng ý cấp giấy chứng nhận cho căn nhà đất trên được nêu trong công văn cụ thể như sau: *“Năm 2011, ông Hoàng K và bà Trần Thị Phương L có nộp hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận đối với nhà đất trên. Hiện nay nhà đất trên do ông Hoàng K kê khai và đóng thuế phi nông nghiệp. Do đó, việc nhận chuyển nhượng giấy tay năm 2006 của ông Hoàng Gia P là không đúng.”*

Ông Hoàng Gia P cho rằng khi ông Hoàng K còn sống thì gia đình ông P đã thỏa thuận với nhau về việc phân chia tài sản, trong đó có căn nhà đất tại địa chỉ 3 C, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo đó, gia đình ông P thỏa thuận là ông P sẽ là chủ sở hữu của căn nhà đất nêu trên nên nội bộ gia đình đã

làm giấy mua bán tay với nhau vào năm 2006 (ông P lập gia đình vào năm 2003). Tuy nhiên, do nhà đất chưa đăng ký, đăng bộ với Nhà nước và chưa có Giấy chứng nhận nên việc mua bán giấy tay này ông P chưa báo với cơ quan nhà nước. Vì ông Hoàng K và bà Trần Thị Phương L đứng tên kê khai năm 1999, nên vợ chồng ông P để cha mẹ là ông Hoàng K và bà Trần Thị Phương L tiếp tục đại diện làm thủ tục kê khai và đóng thuế với nhà nước cho tới khi xin cấp Giấy chứng nhận rồi sang tên. Cho nên, năm 2011, vợ chồng ông P đồng ý cho cha mẹ nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận cho căn nhà đất tại địa chỉ số C C, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng Ủy ban nhân dân quận B từ chối không cấp Giấy chứng nhận cho ông K, bà L.

Nay ông K đã chết (chết năm 2021) nên vợ chồng ông Hoàng Gia P tự nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận cho nhà đất nêu trên dưới sự đồng ý của cả gia đình, không có ai tranh chấp hay khiếu nại gì. Những thành viên khác trong gia đình thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông K là bà Trần Thị Phương L, ông Hoàng Thân L1 và bà Hoàng Thị Thúy N đều đã ký Văn bản từ chối nhận di sản của ông Hoàng K, họ cũng đều không có tranh chấp hay khiếu nại gì về việc ông P là chủ sở hữu của nhà đất này.

Lý do thứ hai mà Ủy ban nhân dân quận B đưa ra để làm căn cứ không đồng ý cấp giấy chứng nhận cho căn nhà đất trên được nêu trong công văn cụ thể như sau: *“Vị trí nhà đất đề nghị cấp giấy chứng nhận thuộc đất công nghĩa địa Phường A”*.

Hiện tại, xung quanh nhà đất của gia đình ông Hoàng Gia P tại địa chỉ 3 C, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, không có một miếng đất trống nào, dân cư cũng sinh sống ổn định, lâu dài. Ngoài ra hiện nay, cũng không hề có một ngôi mộ nào, việc Ủy ban nhân dân quận B nói vị trí nhà đất của ông Hoàng Gia P thuộc đất công nghĩa địa Phường A là không chính xác với tình hình thực tế nơi này hơn 30 năm nay.

Lý do Ủy ban nhân dân quận B đưa ra để làm căn cứ không đồng ý cấp giấy chứng nhận cho căn nhà đất trên được nêu trong công văn cụ thể như sau: *“Vị trí nhà đất thuộc quy hoạch đất giáo dục theo quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Phường 12 (phần còn lại) quận B được Ủy ban nhân dân Thành phố duyệt theo Quyết định số 794/QĐ-UBND ngày 06/3/2020 (không phù hợp quy hoạch)”*.

Theo đó, nhà đất nêu trên đã được ông Hoàng K và bà Trần Thị Phương L đăng ký kê khai nhà đất năm 1999, trong đó ghi rõ sử dụng ổn định từ năm 1992, còn Quyết định số 794/QĐ-UBND ngày 06/3/2020 về quy hoạch đất giáo dục thì mới ban hành vào năm 2020 thì cho dù được sửa đổi từ Quy hoạch có từ năm 1994 thì cũng là có sau thời điểm mà gia đình ông Hoàng K bắt đầu sử dụng ổn định căn nhà đất trên. Như vậy, tại thời điểm gia đình ông Hoàng Gia P sử dụng nhà đất nêu trên vẫn chưa có quy hoạch đất giáo dục thì không thể căn cứ vào việc có quy hoạch đất giáo dục để làm lý do không cấp Giấy chứng nhận cho căn nhà đất trên.

Ông Hoàng Gia P đề nghị Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết những vấn đề sau:

- Tuyên hủy Công văn số 1003/UBND-TNMT v/v cấp giấy chứng nhận BN số: 182/P.12/2023 của Ủy ban nhân dân quận B.

- Tuyên hủy Quyết định số 4292/QĐ-UBND ngày 23/06/2023 về việc giải quyết khiếu nại của ông Hoàng Gia P.

- T2 hành vi không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho nhà đất tại địa chỉ số C C, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh của Ủy ban nhân dân quận B là trái quy định pháp luật.

- Buộc Ủy ban nhân dân quận B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho nhà đất tại địa chỉ số C C, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cho vợ chồng ông Hoàng Gia P và bà Lê Thị Lệ H1.

Người bị kiện: có đại diện ủy quyền là ông Hồ P2 – Phó Chủ tịch U có đơn xin vắng mặt, có văn bản ý kiến số 1041/UBND-TNMT ngày 19/3/2024:

Qua kiểm tra hồ sơ, UBND quận B thông tin như sau:

Nhà đất số C C, Phường A, quận B (thuộc thửa đất số 160, tờ bản đồ số 33 – Bản đồ địa chính Phường A) có nguồn gốc do ông Hoàng K nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Quốc H2 và bà Lê Thị T bằng giấy tay năm 1990.

Năm 1999, ông K và bà Trần Thị Phương L (vợ ông K) kê khai Tờ đăng ký nhà - đất, diện tích khuôn viên: 23m²; diện tích xây dựng: 23m².

Ngày 03/8/2006, ông K nộp đơn xin cấp số nhà, theo xác nhận ngày 21/8/2006 của U: “Qua đối chiếu bản đồ năm 1988, vị trí nhà thuộc khu vực đất công nghĩa địa Phường A”.

Ngày 21/9/2006, UBND quận B ban hành Thông báo tạm cấp số nhà số 1861/TB-UBND-NVHCC, tạm cấp số nhà: 334/64/76 C, Phường A, quận B cho ông Hoàng K.

Ngày 12/3/2007, Chủ tịch UBND quận B ban hành Quyết định số 2126/QĐ-UBND ngày 12/3/2007 áp dụng các biện pháp khắc phục hậu quả do vi phạm hành chính gây ra trong trường hợp đã hết thời hiệu xử phạt, đối với ông Hoàng K, tại nhà số C C, Phường A, quận B, có nội dung:

Ngày 26/9/2011, ông K nộp hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận đối với nhà đất nêu trên. Theo xác nhận của U tại đơn cấp giấy chứng nhận ngày 26/9/2011: “Nhà sang nhượng của ông Nguyễn Quốc H2 và bà Lê Thị T năm 1990 bằng giấy tay (tự khai). Vị trí nhà thuộc khu vực đất công nghĩa địa Phường A, do chủ trước tự lấn chiếm và xây dựng nhà không phép...”

Ngày 28/10/2011, Phòng T có Văn bản số 4463/TNMT trả lời ông K với nội dung: “...Phòng T không có cơ sở đề xuất cấp giấy chứng nhận theo yêu cầu của Ông, đề nghị Ông liên hệ tổ tiếp nhận và hoàn trả kết quả để nhận lại hồ sơ...”

Ngày 24/2/2023, ông Hoàng Gia P nộp hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận đối với nhà đất nêu trên, hiện trạng thể hiện tại Bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty TNHH T3 lập ngày 26/12/2022, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B kiểm tra nội nghiệp ngày 04/01/2023.

Theo xác nhận của U tại đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận ngày 04/3/2023:

Năm 2011, ông Hoàng K và bà Trần Thị Phương L có nộp hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận đối với nhà đất trên. Hiện nay nhà đất trên do ông Hoàng K kê khai và đóng thuế đất phi nông nghiệp. Do đó, việc nhận chuyển nhượng giấy tay năm 2006 của ông Hoàng Gia P là không đúng; Vị trí nhà đất đề nghị cấp giấy chứng nhận thuộc đất nghĩa địa Phường 12.”

Qua kiểm tra và đối chiếu hồ sơ lưu trữ, nhà đất số C C, Phường A, quận B (thuộc thửa đất số 160, tờ bản đồ số 33 – Bản đồ địa chính Phường A) có nguồn gốc thuộc Bảng khoán số 1201, tờ bản đồ số 10 - B xã do Chùa N1 đứng bộ, loại đất thổ mộ (theo Văn bản số 7988/VPĐK-LT ngày 01/7/2019 của Văn phòng Đ), là khu nghĩa địa tập trung do Nhà nước quản lý (theo xác nhận của U tại đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận ngày 26/9/2011 và ngày 04/3/2023 và xác nhận ngày 21/8/2006 tại đơn xin cấp số nhà). Đồng thời, qua kiểm tra kê khai nhà đất năm 1999 của các nhà đất thuộc Tổ dân phố 01ND, 03ND, 04ND (có xác nhận của U) thể hiện: chủ sử dụng đất kê khai nguồn gốc các nhà đất thuộc khu N, các hộ dân tự chiếm đất, cất nhà và chuyển nhượng lại nhà ở cho các chủ sử dụng khác. Ngoài ra, vị trí nhà đất đang đề nghị cấp giấy chứng nhận do ông Hoàng K kê khai và đóng thuế đất phi nông nghiệp, nộp hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận năm 2011, do đó việc ông P tường trình nhận chuyển nhượng giấy tay năm 2006 là không phù hợp với hồ sơ lưu trữ.

Về quy hoạch:

Vị trí nhà đất thuộc quy hoạch đất giáo dục theo Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư P (phần còn lại) quận B được UBND Thành phố duyệt theo Quyết định số 794/QĐ-UBND ngày 06/3/2020 (không phù hợp quy hoạch).

Vị trí khu đất nêu trên thuộc đất giáo dục theo Quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2010-2020 được duyệt theo Quyết định số 2355/QĐ-UBND ngày 16/5/2014 của UBND Thành phố.

Do đó, việc UBND quận B ban hành Văn bản số 1003/UBND-TNMT ngày 28/3/2023 trả lời ông P với nội dung: “Căn cứ Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, căn cứ Khoản 54 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ, căn cứ Khoản 11 Điều 7 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ T4. Ủy ban nhân dân quận B không có cơ sở xem xét cấp Giấy chứng nhận đối với nhà đất nêu trên theo đề nghị của ông P là phù hợp.

Căn cứ các nội dung nêu trên, Ủy ban nhân dân quận B kiến nghị Tòa án nhân dân Thành phố không chấp nhận đơn khởi kiện của ông Hoàng Gia P và bà Lê Thị Lệ H1.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Người khởi kiện có ông T1 đại diện theo ủy quyền vẫn giữ nguyên yêu

Người bị kiện vắng mặt.

Người bị kiện có người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp là ông Trương Công L2 - Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường Ủy ban nhân dân quận B đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố không chấp nhận nội dung yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Gia P.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Lê Thị Lệ H1 có đơn xin vắng mặt. Bà trình bày ý kiến tại bản tự khai, thống nhất với các yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Gia P.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 371/2024/HC-ST ngày 14 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ Khoản 1 Điều 30, Khoản 4 Điều 32; Khoản 1, điểm a Khoản 2 Điều 116; điểm b Khoản 2 Điều 157; Khoản 1 Điều 158; điểm a và điểm b Khoản 2 Điều 193 của Luật Tổ tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện:

- Tuyên hủy Công văn số 1003/UBND-TNMT ngày 28/03/2003 v/v cấp giấy chứng nhận BN số: 182/P.12/2023 của Ủy ban nhân dân quận B.

- Tuyên hủy Quyết định số 4292/QĐ-UBND ngày 23/06/2023 về việc giải quyết khiếu nại của ông Hoàng Gia Phán

- Tuyên hành vi không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho nhà đất tại địa chỉ số C C, Phường A, Quận B, TP . của Ủy ban nhân dân quận B là trái quy định pháp luật.

- Buộc Ủy ban nhân dân Quận B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho nhà đất tại địa chỉ số C C, Phường A, Quận B, TP . cho ông Hoàng Gia P và bà Lê Thị Lệ H1.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 26/8/2024, người khởi kiện ông Hoàng Gia P có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người khởi kiện, bà Phạm Nguyên Kim P1 trình bày: Diện tích đất mà ông P khởi kiện đã có từ cách đây hơn 30 năm, nhà đất này thuộc trường hợp chưa có thông báo thu hồi nào và không thuộc diện quy hoạch. Việc ông P yêu cầu được cấp giấy chứng nhận là hoàn toàn phù hợp. Theo luật định, nếu quy hoạch có sau khu dân cư người dân đang sử dụng

thì phải có phương án giải quyết. Diện tích đất là một khu đất rất lớn, không phải đất có nguồn gốc từ chùa mà không được cấp mà còn do ảnh hưởng bởi quy hoạch đất giáo dục nên không cấp cho họ. Người dân sống hơn 30 năm mà không được sửa chữa, xây dựng, thực tế quy hoạch treo không được thực hiện. Thiết nghĩ ủy ban nên tạo điều kiện để người dân có chỗ ở ổn định, hoặc nếu không phải được bồi thường hỗ trợ. Điều này gây khó khăn rất nhiều cho đời sống của người dân. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

Quan điểm của đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:

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, qua xem xét các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của người khởi kiện, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các chứng cứ và tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ ý kiến của Viện kiểm sát, của người khởi kiện, người bị kiện.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Về hình thức đơn kháng cáo của người khởi kiện trong hạn luật định nên chấp nhận xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Ngày 26/8/2024 người khởi kiện ông Hoàng Gia P kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm số 371/2024/HC-ST ngày 14/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh. Đối chiếu với bản án sơ thẩm đã xét xử thì thấy:

[1] Về đối tượng khởi kiện: cấp sơ thẩm xác định đúng đối tượng khởi kiện là:

- Công văn số 1003/UBND-TNMT ngày 28/3/2003 về việc cấp giấy chứng nhận, biên nhận số: 182/P.12/2023 của Ủy ban nhân dân quận B, trong công văn đã thể hiện việc UBND quận B không đồng ý cấp giấy chứng nhận cho nhà đất tại địa chỉ số C C, Phường A, quận B, thành phố Hồ Chí Minh cho vợ chồng ông Hoàng Gia P.

- Quyết định số 4292/QĐ-UBND ngày 23/6/2023 về việc giải quyết khiếu nại của ông Hoàng Gia P, trong đó UBND quận B vẫn không đồng ý cấp giấy chứng cho căn nhà đất tại địa chỉ số C C, Phường A, quận B, thành phố Hồ Chí Minh cho vợ chồng ông Hoàng Gia P vì không có cơ sở.

- Hành vi không cấp giấy chứng cho căn nhà đất tại địa chỉ số C C, Phường A, quận B, thành phố Hồ Chí Minh cho vợ chồng ông Hoàng Gia P là trái quy định pháp luật.

[2] Về thời hiệu khởi kiện: Căn cứ Điều 116 Luật tố tụng hành chính cấp sơ thẩm xác định còn thời hiệu đối với các quyết định trên là phù hợp.

[3] Xét tính hợp pháp của Quyết định 4292/QĐ-UBND ngày 23/6/2023 và Công văn số 1003/UBND-TNMT ngày 28/3/2003 thì thấy đúng hình thức ban hành văn bản.

[4] Về nội dung: Nguồn gốc nhà đất số C C, Phường A, quận B, thành phố Hồ Chí Minh (thuộc thửa đất số 160, tờ bản đồ số 33- Bản đồ địa chính phường A) có nguồn gốc do ông Hoàng K nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Quốc H2 và bà Lê Thị T bằng giấy tay năm 1990.

Tại hồ sơ lưu trữ, nhà đất số C C, Phường A, quận B, thành phố Hồ Chí Minh (thuộc thửa số 160, tờ bản đồ số 33- Bản đồ địa chính phường A) có nguồn gốc thuộc Bảng khoán số 1201, tờ bản đồ số 10 – B xã do chùa N1 đứng bộ, loại đất thổ mộ (theo văn bản số 7988/VPĐK-LT ngày 01/7/2019 của Văn phòng Đ), là khu nghĩa địa tập trung do Nhà nước quản lý. Kê khai nhà đất năm 1999 của các hộ dân thuộc tổ dân phố 01NĐ, 03NĐ, 04NĐ (có xác nhận phường 12) thể hiện: chủ sử dụng đất kê khai nguồn gốc các nhà đất thuộc khu N, các hộ dân tự lấn chiếm đất, cất nhà và chuyển nhượng lại nhà ở cho các chủ sử dụng khác. Ngoài ra, vị trí nhà đất đang đề nghị cấp giấy chứng nhận do ông Hoàng K (ba của ông Hoàng Gia P) kê khai và đóng thuế đất phi nông nghiệp, nộp hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận năm 2011, do đó việc ông P tường trình nhận chuyển nhượng giấy tay vào năm 2006 là không phù hợp với hồ sơ lưu trữ.

Xét về quy hoạch: vị trí đất trên thuộc đất giáo dục theo Quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2010 – 2020 được phê duyệt theo Quyết định số 23555/QĐ-UBND ngày 16/5/2014 của UBND thành phố.

Căn cứ đơn xin cấp giấy chứng nhận ngày 26/9/2011 có xác nhận của UBND Phường 12: “Nhà sang nhượng của ông Nguyễn Quốc H2 và Lê Thị T năm 1990 bằng giấy tay (tự khai). Vị trí nhà thuộc khu đất công nghĩa địa Phường A, do chủ trước tự lấn chiếm và xây dựng nhà không phép”.

Căn cứ Khoản 1 Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính Phủ: “Điều 22. Việc xử lý, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có vi phạm pháp luật đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2014

1. Trường hợp sử dụng đất lấn, chiếm hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng sau khi Nhà nước đã công bố, cấm mốc hành lang bảo vệ hoặc lấn, chiếm lòng đường, lề đường, vỉa hè sau khi Nhà nước đã công bố chỉ giới xây dựng hoặc lấn, chiếm đất sử dụng cho mục đích xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự

nghiệp, công trình công cộng khác thì Nhà nước thu hồi đất để trả lại cho công trình mà không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích đất đã lấn, chiếm.”

Căn cứ khoản 11 Điều 7 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 Bộ T4 quy định về việc từ chối hồ sơ để cấp giấy chứng nhận: “*Thông tin trong hồ sơ không phù hợp với thông tin được lưu trữ tại cơ quan đăng ký hoặc có giấy tờ giả mạo...*”

Như vậy, căn cứ vào các quy định trên, Ủy ban nhân dân có thẩm quyền không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà cho ông Hoàng Gia P là đúng quy định của pháp luật, cho nên cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện là có căn cứ.

[5] Nhận định của Tòa án: Xét thấy, cấp sơ thẩm xét xử phù hợp theo quy định của pháp luật và tại phiên tòa phúc thẩm phía người khởi kiện cũng không đưa ra được những chứng cứ khác nên không có căn cứ để chấp nhận đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, vị đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị không chấp nhận đơn kháng cáo của người khởi kiện, giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Về án phí hành chính phúc thẩm: Do kháng cáo của người khởi kiện không được chấp nhận nên phải chịu tiền án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng khoản 1 Điều 241 của Luật tổ tụng hành chính năm 2015

Áp dụng Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án

Căn cứ nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về việc thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Hoàng Gia P.

1. Giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm số 317/2024/HC-ST ngày 14/8/2024 về việc “*Khiếu kiện Quyết định hành chính*” của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

2. Án phí hành chính phúc thẩm: Buộc ông Hoàng Gia P phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí hành chính phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0041800 ngày 04/11/2024 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Thi hành án dân sự Thành phố H).

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 08 tháng 9 năm 2025).

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VCTVKSXXPT tại TP Hồ Chí Minh (1);
- TAND TP Hồ Chí Minh (1);
- VKSND TP Hồ Chí Minh (1);
- THADS TP Hồ Chí Minh (1);
- Người khởi kiện (1);
- Người bị kiện (1);
- NCQLNVLQ (1);
- Lưu HS (2), VP (6), 16b. (LMA).

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

(đã ký)

Phan Văn Yên