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: 83/2025/HC-PT
Ngày: 26/8/2025
V/v *"Khiếu kiện quyết định hành chính về quản lý đất đai"*.

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 Nguyễn Văn Minh

Các Thẩm phán: Ông Phan Văn Yên

Ông Phan Nhựt Bình

- 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: Ông Nguyễn Văn Đức - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 8 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: 1124/2024/TLPT-HC ngày 25 tháng 11 năm 2024 về việc *"Khiếu kiện quyết định hành chính về quản lý đất đai"*.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 208/2024/HC-ST ngày 11 tháng 6 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 564/2025/QĐPT-HC ngày 04 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Ông Nguyễn Ngọc N, sinh năm 1968; Cư trú: E N, Phường G, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là E N, Phường G, Thành phố Hồ Chí Minh), (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Nguyễn Trọng P – Luật sư thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H, (vắng mặt).

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

Địa chỉ: A L, phường G, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1947; Cư trú: A H, phường N, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là A H, Phường S, Thành phố Hồ Chí Minh), (vắng mặt).

3.2. Ông Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1956; Cư trú: E N, Phường G, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là E N, Phường G, Thành phố Hồ Chí Minh), (vắng mặt).

3.3. Ông Nguyễn Ngọc C, sinh năm 1959;

3.4. Ông Nguyễn Ngọc T1, sinh năm 1966;

3.5. Ông Nguyễn Ngọc S, sinh năm 1972;

Cùng cư trú: E N, Phường G, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là E N, Phường G, Thành phố Hồ Chí Minh), (vắng mặt).

3.6. Ông Nguyễn Ngọc C1, sinh năm 1960;

3.7 Bà Nguyễn Ngọc Đ1, sinh năm 1962;

Cùng cư trú: B L, Phường G, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là B L, Phường G, Thành phố Hồ Chí Minh), (vắng mặt).

3.8. Bà Nguyễn Ngọc T2, sinh năm 1971; Cư trú: E N, Phường G, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là E N, Phường G, Thành phố Hồ Chí Minh), (vắng mặt).

3.9. Ông Nguyễn Ngọc N1, sinh năm 1979; Cư trú: A khu phố H, R, phường T, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là A khu phố H, R, Phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), (vắng mặt).

3.10. Bà Nguyễn Ngọc M, sinh năm 1957; Cư trú: 5 T, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 5 T, Phường A, Thành phố Hồ Chí Minh), (vắng mặt).

Người đại diện ủy quyền của các ông bà Nguyễn Thị H, Nguyễn Ngọc T, Nguyễn Ngọc M, Nguyễn Ngọc C, Nguyễn Ngọc C1, Nguyễn Ngọc Đ1, Nguyễn Ngọc T1, Nguyễn Ngọc T3, Nguyễn Ngọc S, Nguyễn Ngọc N1: Ông Nguyễn Ngọc N, (có mặt).

3.11. Bà Nguyễn Ngọc L, sinh năm 1951; Cư trú: 15325 Legendary Dr . M, CA I, Hoa Kỳ, (vắng mặt).

3.12. Ông Nguyễn Hữu V, sinh năm 1959; Cư trú: 4 N, Phường G, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 4 N, Phường G, Thành phố Hồ Chí Minh), (xin vắng mặt).

- *Người kháng cáo*: Người khởi kiện - ông Nguyễn Ngọc N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Căn nhà số E N, Phường G, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (viết tắt căn

nhà số E) là của cha mẹ tôi là ông Nguyễn Văn H1 (1924-2004), bà Trần Thị T4 (1926-2012) (viết tắt vợ chồng bà T4) mua của ông Huỳnh Văn T5 từ năm 1982 với diện tích 68,4m^2 được Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (viết tắt Giấy CNQSDĐ QSHNƠ&TS) số BB 664767 ngày 23/8/2010 (số vào sổ cấp GCN: CH00267) và nộp thuế đầy đủ.

Vợ chồng bà T4 có con chung gồm các ông bà Nguyễn Thị H, Nguyễn Ngọc L, Nguyễn Ngọc T, Nguyễn Ngọc M, Nguyễn Ngọc C, Nguyễn Ngọc C1, Nguyễn Ngọc Đ1, Nguyễn Ngọc T1, tôi (Nguyễn Ngọc N), Nguyễn Ngọc T2, Nguyễn Ngọc S, Nguyễn Ngọc N1.

Căn nhà số D N, Phường G, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (viết tắt căn nhà số D) là của ông Nguyễn Hữu V (viết tắt ông V) mua của ông T6. Khi xây dựng có xin xây vách tường riêng bằng gạch và lấn sang nhà số 51 là 2m^2 (0,2m x 10m) và xây tường cột nhỏ ra 0,1m.

Việc tranh chấp xảy ra và quá trình giải quyết đã kiểm tra hiện trạng ngày 16/11/2015 và 27/9/2016 cho rằng việc cấp Giấy CNQSDĐ QSHNƠ&TS số BB 664767 ngày 23/8/2010 đối với căn nhà số E không đúng diện tích đất thực tế nên UBND quận B ban hành Quyết định số 1132/QĐ-UBND ngày 08/02/2017 và số 9823/QĐ-UBND ngày 20/9/2019 về thu hồi và hủy giấy chứng nhận nêu trên.

Không đồng ý, tôi khởi kiện tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh yêu cầu hủy hai quyết định ban hành trái pháp luật.

Bản tự khai ngày 16/11/2020, đại diện người bị kiện trình bày:

Về nguồn gốc và quá trình sử dụng căn nhà số 51 như sau:

Ngày 22/5/1982, UBND quận B cấp Giấy phép mua bán chuyển dịch nhà cửa (viết tắt Giấy phép MBN) số 221/GP-UB cho vợ chồng bà T4 đối với căn nhà số E có diện tích sử dụng 38,4m^2/38m^2 thuộc một phần thửa 17, tờ bản đồ (viết tắt tờ BĐ) số 18 theo Bản đồ địa chính năm 2002.

Theo Bản đồ hiện trạng vị trí (viết tắt Bản đồ HTVT) ngày 16/9/1994 của Đoàn Đo đạc Bản đồ - Ban Quản lý ruộng đất Thành phố H về đo đạc theo yêu cầu của bà T4 để bổ túc hồ sơ sữa chữa căn nhà số E thể hiện diện tích đất và đăng ký kê khai năm 1999 là 79m^2.

Năm 2008, bà T4 xây dựng và nộp đơn ngày 24/11/2008 đề nghị cấp mới giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất (viết tắt giấy CNQSHNƠ&QSDĐ) đối với căn nhà số E có diện tích là 86,95m^2 theo Bản đồ HTVT ngày 15/12/2008 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn T8 (viết tắt Công ty) L.

Phòng T9 (viết tắt Phòng TN&MT) quận B ban hành Văn bản số 343/TNMT ngày 02/02/2009 về trả hồ sơ cho bà T4 do căn nhà số E có phần diện tích xây dựng sai so với Giấy phép xây dựng số 0206/GPXD ngày 28/02/2008 của UBND quận B sau ngày 01/7/2004 sẽ được xử lý trước khi cấp giấy chứng nhận theo khoản 4 Điều 15/2007/QĐ-UB ngày 30/3/2007 của Ủy

ban nhân dân Thành phố H (viết tắt UBND Thành phố và Công văn số 5763/SXD-CCQND ngày 02/8/2007 của Sở Xây dựng Thành phố H (viết tắt Sở XD).

Ngày 29/3/2010, UBND quận B ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả số 2242/QĐ-KPHQ về buộc bà T4 tháo dỡ một phần diện tích căn nhà số E xây dựng sai phép mà không được bồi thường tại diện tích tầng 1 (phía trước) là (5,0m x 3,7m) = 18,5m^2 theo khoản 1 Điều 15 Thông tư số 24/2009/TT-BXD ngày 22/7/2009 của Bộ X.

Năm 2010, bà T4 nộp lại hồ sơ cấp giấy chứng nhận căn nhà số E có diện tích 86,95m^2 theo Bản vẽ hiện trạng ngày 15/12/2008 của Công ty T8 và được UBND quận B cấp Giấy CNQSDĐ QSHNƠ&TS số BB 664767 ngày 23/8/2010 với diện tích đất và xây dựng là 68,4m^2.

Về nguồn gốc và quá trình sử dụng căn nhà số D như sau:

Ông Nguyễn Văn H2, bà Nguyễn Thị Đ2 (viết tắt vợ chồng bà Đ2) mua căn nhà này theo Giấy bán nhà năm 1979 và đã trước bạ. Năm 1991, bà Đ2 sữa chữa nhà theo Giấy phép của Phòng Xây dựng, quận B (viết tắt Phòng XD) cấp năm 1990 và đã hoàn công năm 1997. Năm 2001, bà Đ2 và con là ông V mua thêm một phần đất bằng giấy tay của bà Vũ Thị H3.

Theo Biên bản kiểm tra công trình xây dựng, sữa chữa hoàn thành ngày 03/11/1992 của Phòng XD ghi nhận diện tích xây dựng tầng trệt 7,3m x 10,2m = 74,46m^2 và theo Bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở (viết tắt Bản vẽ) ngày 25/11/2013 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn T8 (viết tắt Công ty) Khương Gia T7 thể hiện căn nhà này có chiều ngang 7,35m và chiều dài 10,2m.

Ngày 09/10/2015, ông V gửi đơn đề nghị công nhận thêm phần diện tích đất chưa được công nhận tại Giấy CNQSDĐ QSHNƠ&TS số BO 995435 ngày 31/12/2013 (số vào sổ cấp GCN: CH01232) của UBND quận B.

Qúa trình kiểm tra, Phòng TN&MT quận T9 nhận thấy có một phần diện tích khoảng 0,26m x 0,19m = 0,05m^2 thuộc thửa 17, tờ BĐ số 18 BĐĐC chính quy hiện ông V đang sử dụng nhưng đã công nhận cho bà T4 trong Giấy CNQSDĐ QSHNƠ&TS số BB 664767 ngày 23/8/2010.

Theo Biên bản kiểm tra hiện trạng ngày 16/11/2015 và 27/9/2016, Phòng TN&MT quận T9 phối hợp Phòng Quản lý đô thị (viết tắt Phòng QLĐT) quận B và U, quận B ghi nhận Bản vẽ HTVT ngày 15/12/2008 của Công ty L1 thể hiện không đúng diện tích đất so với thực tế sử dụng đất của căn nhà số E.

Qua Báo cáo số 165/BC-TTr ngày 23/6/2016 của Thanh tra quận B kết luận nên UBND quận B ban hành Thông báo số 12769/TB-UBND ngày 25/7/2016 (viết tắt Thông báo số 12769/TB-UBND) cho các đồng thừa kế của vợ chồng bà T4 về việc cấp Giấy CNQSDĐ QSHNƠ&TS số số BB 664767 ngày 23/8/2010 không đúng qui định.

Ông N khiếu nại, Chủ tịch UBND quận B ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại (viết tắt Quyết định GQKN) số 1035/QĐ-UBND ngày 06/02/2017 về bác đơn khiếu nại và giữ nguyên Thông báo số 12769/TB-UBND.

Ngày 08/02/2017, UBND quận B ban hành Quyết định số 1132/2017/QĐ-UBND về thu hồi Giấy CNQSDĐ QSHNƠ&TS số BB 664767 ngày 23/8/2010 cấp cho bà T4.

Xét đơn khiếu nại, UBND Thành phố đề nghị UBND quận B thu hồi, hủy bỏ Quyết định GQKN số 1035/QĐ-UBND do ông N không đủ tư cách đại diện các đồng thừa kế của vợ chồng bà T4 thực hiện việc khiếu nại và kiểm tra, giải quyết về ranh đất và công trình xây dựng giữa hai nhà số E và số 43/28 nêu tại Văn bản số 49/UBND-NCPC ngày 05/01/2019.

Ngày 31/01/2019, Chủ tịch UBND quận B ban hành Quyết định số 897/QĐ-UBND về thu hồi, hủy bỏ Quyết định GQKN số 1035/QĐ-UBND.

Ngày 22/02/2019, Phòng TN&MT quận T9 phối hợp Phòng QLĐT quận B, U, quận B và Trung tâm Đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H (viết tắt Trung tâm ĐĐBĐ) tiếp xúc đại diện hai hộ nhà số E và số 43/28 về ranh đất như sau:

Về ranh giới, mốc giới thửa đất tại nhà số D theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất ngày 12/8/2016 của Trung tâm ĐĐBĐ.

Về ranh giới, mốc giới thửa đất tại nhà số E hiện hồ sơ lưu trữ tại UBND quận B không có bản vẽ sơ đồ nhà đất thể hiện chính xác ranh đất.

Ngày 05/9/2019, Phòng TN&MT quận T9 tiếp xúc và yêu cầu ông N nộp lại bản chính Giấy CNQSDĐ QSHNƠ&TS số BB 664767 ngày 23/8/2010 nhưng không đồng ý nên ban hành Quyết định số 9823/2019/QĐ-UBND ngày 20/9/2019 về thu hồi, hủy bỏ giấy chứng nhận cấp cho bà T4 đại diện thừa kế theo điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013 (viết tắt Luật ĐĐ), khoản 4b và khoản 7 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (viết tắt Nghị định số 43/2014/NĐ-CP).

Do đó, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N và xin vắng mặt tham gia tố tụng.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 208/2024/HC-ST ngày 11 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 193, Điều 194, Điều 206 và Điều 213 của Luật Tố tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ khoản 1 Điều 32 của Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án,

1. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc N:

Hủy Quyết định số 1132/QĐ-UBND ngày 08/02/2017 của Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh về thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 664767 ngày 23/8/2010 (số vào sổ cấp GCN: CH00267) của Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hủy Quyết định số 9823/QĐ-UBND ngày 20/9/2019 của Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh về hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 664767 ngày 23/8/2010 (số vào sổ cấp GCN: CH00267) của Ủy ban

nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Ngày 21/6/2024, ông Nguyễn Ngọc N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị Hội đồng xét xử sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người khởi kiện, ông Nguyễn Ngọc N trình bày: Việc thu hồi Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất của tôi là không hợp lý. Phía ủy ban ban hành các quyết định là chưa phù hợp. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác 02 Quyết định số 1132/QĐ-UBND ngày 08/02/2017 và số 9823/QĐ-UBND ngày 20/9/2019 của Ủy ban nhân dân quận B.

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 và diễn biến tại phiên tòa, Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của người khởi kiện, giữ nguyên 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 Nguyễn Ngọc N, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, ý kiến của các đương sự, người đại diện hợp pháp của đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của người khởi kiện trong hạn luật định nên đủ điều kiện để xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người khởi kiện có mặt; người bị kiện và một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai; Căn cứ Điều 158 của Luật tố tụng hành chính, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người này.

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

Ngày 05/8/2020, ông Nguyễn Ngọc N khởi kiện yêu cầu hủy Quyết định số 1132/QĐ-UBND ngày 08/02/2017 và Quyết định số 9823/QĐ-UBND ngày 20/9/2019 cùng của Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh về thu hồi và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 664767 ngày 23/8/2010 (số vào sổ cấp GCN: CH00267), là khởi kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai, thuộc đối tượng khởi kiện của vụ án hành chính, còn thời hiệu và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 2 Điều 3, khoản 1 Điều 30; khoản 4 Điều 32; điểm b khoản 2 Điều 116 Luật Tố tụng hành chính năm 2015.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đối với phần đất tranh chấp.

Phần đất tranh chấp có diện tích khoảng 0,26m x 0,19m = 0,05m^2 thuộc thửa số 17, tờ bản đồ số 18 bản đồ địa chính chính quy Phường G, quận B hiện do ông Nguyễn Hữu V (chủ nhà số D N) đang sử dụng nhưng nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 664767 cấp ngày 23/8/2010 cho bà Trần Thị T4 (chủ nhà số E N). Ông Nguyễn Ngọc N đại diện cho các đồng thừa kế của vợ chồng bà T4 (đã chết) khởi kiện cho rằng phần đất nêu trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của gia đình ông, chủ nhà số D xây lấn sang nhà ông và việc Ủy ban nhân dân quận B ban hành quyết định thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho gia đình ông năm 2010, là trái pháp luật.

Xét nguồn gốc và quá trình sử dụng Căn nhà số 51 như sau:

Ngày 22/5/1982, UBND quận B cấp Giấy phép mua bán chuyển dịch nhà cửa số 221/GP-UB cho vợ chồng ông Nguyễn Văn H1 và bà Trần Thị T4 đối với Căn nhà số E có diện tích sử dụng 38,4m^2/38m^2 thuộc một phần thửa số 17, tờ bản đồ số 18 Bản đồ địa chính năm 2002.

Theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 16/9/1994 của Đoàn Đo đạc Bản đồ - Ban Quản lý ruộng đất Thành phố H về đo đạc theo yêu cầu của bà T4 để bổ túc hồ sơ sửa chữa Căn nhà số E thể hiện bà T4 đăng ký kê khai diện tích đất năm 1999 là 79m^2.

Năm 2008, bà T4 xây dựng và nộp đơn ngày 24/11/2008 đề nghị cấp mới giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất đối với Căn nhà số E với diện tích là 86,95m^2 kèm theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 15/12/2008 do Công ty Trách nhiệm hữu hạn T8 (viết tắt là Công ty T8) đo vẽ.

Ngày 02/02/2009, Phòng Tài nguyên và Môi trường quận T9 ban hành Văn bản số 343/TNMT về trả hồ sơ cho bà T4 do Căn nhà số E có phần diện tích xây dựng sau ngày 01/7/2004 sai so với Giấy phép xây dựng số 0206/GPXD ngày 28/02/2008 của Ủy ban nhân dân quận B đã cấp.

Ngày 29/3/2010, UBND quận B ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả số 2242/QĐ-KPHQ, buộc bà T4 tháo dỡ một phần diện tích xây dựng sai phép tại tầng 1 (phía trước) là (5,0m x 3,7m) = 18,5m^2 theo khoản

1 Điều 15 Thông tư số 24/2009/TT-BXD ngày 22/7/2009 của Bộ X.

Năm 2010, bà T4 tiếp tục nộp lại hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với Căn nhà số E có diện tích 86,95m^2 vẫn kèm theo Bản vẽ hiện trạng ngày 15/12/2008 của Công ty T8.

Ngày 23/8/2010, UBND quận B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BB 664767 với diện tích đất và xây dựng là 68,4m^2.

Về nguồn gốc và quá trình sử dụng căn nhà số D như sau:

Ông Nguyễn Văn H2, bà Nguyễn Thị Đ2 (viết tắt vợ chồng bà Đ2) mua căn nhà này theo Giấy bán nhà năm 1979 và đã trước bạ. Năm 1991, bà Đ2 sửa chữa nhà theo Giấy phép của Phòng Xây dựng quận T9 cấp năm 1990 và đã hoàn công năm 1997. Năm 2001, bà Đ2 và con là ông Nguyễn Hữu V mua thêm một phần đất bằng giấy tay của bà Vũ Thị H3.

Theo Biên bản kiểm tra công trình xây dựng, sửa chữa hoàn thành ngày 03/11/1992 của Phòng Xây dựng ghi nhận diện tích xây dựng tầng trệt 7,3m x 10,2m = 74,46m^2 và theo Bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở ngày 25/11/2013 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn T8 thể hiện căn nhà này có chiều ngang 7,35m và chiều dài 10,2m. Ngày 31/12/2013, UBND quận B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BO 995435 với diện tích đất và xây dựng là 74,46m^2.

Ngày 09/10/2015, ông V gửi đơn đề nghị công nhận thêm phần diện tích đất chưa được công nhận. Quá trình kiểm tra, Phòng Tài nguyên và Môi trường quận T9 xác định có một phần diện tích khoảng 0,26m x 0,19m = 0,05m^2 thuộc thửa 17, tờ bản đồ số 18 bản đồ đại chính chính chính quy hiện ông V đang sử dụng nhưng đã công nhận cho bà Thường ngày 23/8/2010.

[2.2] Trình tự, thủ tục, thẩm quyền ban hành các quyết định bị khởi kiện.

Theo Biên bản kiểm tra hiện trạng ngày 16/11/2015 và 27/9/2016, Phòng Tài nguyên và Môi trường quận T9 phối hợp Phòng Quản lý đô thị quận B và U, quận B ghi nhận Bản vẽ hiện trạng vị trí ngày 15/12/2008 của Công ty T8 thể hiện không đúng diện tích đất so với thực tế sử dụng đất của Căn nhà số E: giữa hai bức tường của hai căn nhà cách nhau một khoảng rộng 0,1m (tại khoảng cách có móng nhà của căn nhà số E và 4 cột nhà của căn nhà số D) với chiều dài từ ngoài nhìn vào bên trái tại khúc gãy phía sau Căn nhà số E thực tế là 10,2m (theo giấy chứng nhận là 9,9m), chiều ngang 0,3m (theo giấy chứng nhận là 0,4m).

Tại Báo cáo số 165/BC-TTr ngày 23/6/2016, Thanh tra quận B kết luận việc UBND quận B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BB 664767 ngày 23/8/2010 với diện tích đất và xây dựng 68,4m^2 cho bà T4 là không đúng qui định.

Ngày 25/7/2016, UBND quận B ban hành Thông báo số 12769/TB-

UBND đề nghị các đồng thừa kế của vợ chồng bà T4 liên hệ đơn vị có chức năng đo vẽ lập bản vẽ đúng hiện trạng thực tế đang sử dụng để được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Không đồng ý, ông N đại diện các đồng thừa kế của vợ chồng bà T4 khiếu nại và đã được giải quyết khiếu nại xong.

Ngày 08/02/2017, UBND quận B ban hành Quyết định số 1132/2017/QĐ-UBND về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BB 664767 cấp ngày 23/8/2010 cho bà T4, là đúng trình tự, thủ tục thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013; điểm b khoản 4 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ.

Ngày 05/9/2019, Phòng Tài nguyên và Môi trường quận T9 tiếp xúc và yêu cầu ông Nguyễn Ngọc N nộp lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BB 664767 ngày 23/8/2010 nhưng ông N không đồng ý nộp. Do đó, Ủy ban nhân dân quận B ban hành Quyết định số 9823/2019/QĐ-UBND ngày 20/9/2019 về thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên là đúng trình tự, thủ tục, thẩm quyền theo quy định tại khoản 7 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét và không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người khởi kiện ông Nguyễn Ngọc N; giữ nguyên bản án hành chính sơ thẩm.

[3] Về án phí hành chính phúc thẩm: Người khởi kiện, ông Nguyễn Ngọc N phải chịu do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật Tố tụng hành chính năm 2015;

Bác kháng cáo của người khởi kiện là ông Nguyễn Ngọc N; Giữ nguyên bản án hành chính sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc N về việc:

- Hủy Quyết định số 1132/QĐ-UBND ngày 08/02/2017 của Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh về thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 664767 ngày 23/8/2010 (số vào sổ cấp GCN: CH00267) của Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Hủy Quyết định số 9823/QĐ-UBND ngày 20/9/2019 của Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh về hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 664767 ngày 23/8/2010 (số vào sổ cấp GCN: CH00267) của Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Án phí hành chính phúc thẩm: Ông Nguyễn Ngọc N phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ theo Biên lai thu số 0005550 ngày 17/7/2024 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 hành chính sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

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

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 (12);
- Lưu hồ sơ (2), VP (6), 27b (LMA).

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

(đã ký)

Nguyễn Văn Minh