

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: 560/2026/HC-PT
Ngày 18 tháng 5 năm 2026
V/v “*Khiếu kiện quyết định hành chính
trong lĩnh vực 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: Bà Trần Thị Thúy Hồng

Các Thẩm phán: Ông Trần Văn Mười
Ông Lê Hoàng Tấn

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Tường Vi – Thư ký Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Ngày 18 tháng 5 năm 2026, Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án vụ án hành chính phúc thẩm thụ lý số: 232/2026/TLPT-HC ngày 09 tháng 02 năm 2026 về việc “*Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số: 729/2025/HC-ST ngày 22/9/2025 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: 1346/2026/QĐ-PT ngày 29 tháng 4 năm 2026 giữa các đương sự:

1. **Người khởi kiện:** Ông Nguyễn M, sinh năm 1955 và bà Dương Thị H, sinh năm 1956; Cùng địa chỉ: 4 B, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông M, bà H: Ông Bùi Minh N, sinh năm 1980; Địa chỉ: B N, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

2. **Người bị kiện:**

2.1. Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh;

2.2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân quận B và Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường B, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ: Số A khu H, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Mai Q – Phó Chủ tịch UBND phường B, Thành phố Hồ Chí Minh, có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện: Ông Nguyễn Hoài A - Phó trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô Thị UBND phường B, có mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Phạm Hy H1, sinh năm 1964 và bà Trần Thị Thanh N1, sinh năm 1963; Cùng địa chỉ: Căn hộ F, chung cư T, số B N, phường X, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

4. *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn M và bà Dương Thị H – Là người khởi kiện.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của ông Nguyễn M, bà Dương Thị H và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người khởi kiện và người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện trình bày:

Ông M, bà H được giao 301m² đất, mục đích sử dụng làm nhà ở theo Quyết định số: 6560/QĐ-UB ngày 09/10/2001 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B (viết tắt Chủ tịch UBND quận B), Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 15/7/2003, ông M, bà H được UBND Thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 85/13B.QSDĐ/2003. Ngày 08/5/2009, ông bà được cấp phép xây dựng tạm số 0617/GPXD xây nhà trên lô đất diện tích 301m². Ngày 31/8/2011, UBND quận B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số BH 101892, sổ vào sổ cấp GCN: CH00624, ông M và bà H đã sinh sống trên nhà đất từ đó đến nay.

Ngày 03/5/2024, ông M và bà H nhận được Quyết định số 2083/QĐ-UBND của UBND quận B ký ngày 26/4/2024 về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số BH 101892 (sổ vào sổ: CH00624) ngày 31/8/2011 do UBND quận B cấp đối với nhà đất số D B, Phường B, quận B cấp cho ông Nguyễn M và bà Dương Thị H thuộc thửa số 421, tờ số 1 – Bản đồ địa chính Phường 28 với lý do: Không đúng nguồn gốc và đối tượng sử dụng.

Ông M gửi đơn khiếu nại Quyết định số: 2083/QĐ-UBND đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B. Ngày 05/7/2024, Chủ tịch UBND dân quận B ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại số: 3951/QĐ-UBND, nội dung không công nhận nội dung đơn khiếu nại của ông M, giữ nguyên Quyết định số 2083/QĐ-UBND của UBND quận B.

Do đó, ông M, bà H khởi kiện đến Tòa án yêu cầu giải quyết: Hủy Quyết định số: 2083/QĐ-UBND ngày 26/4/2024 của Ủy ban nhân dân quận B về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ở số BH 101892, sổ vào sổ cấp GCN: CH00624 và hủy Quyết định giải quyết khiếu nại số: 3951/QĐ-UBND ngày 05/7/2024 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B về việc giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn M.

Căn cứ khởi kiện: Trong quyết định giải khiếu nại của Chủ tịch UBND quận B có nội dung UBND quận B cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BH 101892 ngày 31/8/2011 đối với nhà đất số D B, Phường B, quận B là chưa phù hợp, không đúng vị trí theo quy hoạch tổng mặt bằng theo Văn bản số: 18430/KTST.QH ngày 24/12/1998 được Kiến trúc sư trưởng thành phố phê duyệt và giấy chứng nhận đã cấp năm 2003 đã dẫn đến sai nguồn gốc đất và đối tượng sử dụng (trường hợp lô 7 cấp đổi trùng lần ranh lô 6 do ông Phạm Hy H1 sử dụng). Trong quyết định còn giải thích thêm lý do thu hồi là: Đối với Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số V 918158 (số vào sổ 83/15B QSDĐ/2003) ngày 15/7/2003 do Ủy ban nhân dân quận B cấp cho ông Nguyễn M đối với thửa số 42-9, tờ số 01, Phường B, diện tích đất 301m² là phù hợp – Vị trí lô số 7. Đối với giấy chứng nhận đã cấp đổi năm 2011: Ranh Giấy chứng nhận số BH01982 (số vào sổ CH00642) ngày 31/8/2011 và ranh hiện trạng nhà thực tế sử dụng không thống nhất. Khuôn viên nhà đất do ông M đang sử dụng (hướng Đ) có lấn ranh khu đất trống thuộc khuôn viên thửa đất ông Phạm Hy H1 được công nhận theo Giấy chứng nhận số 84/15B QSDĐ/2003 ngày 15/7/2003. Hiện trạng là nhà và sân của nhà số D B (nhà ông M), kết cấu tường gạch, mái tole.

Trong thực tế lô số 7 của ông M và bà H và lô số 6 của ông H1 không hề thay đổi. Ông H1 nhận lô số 6 còn ông bà nhận lô số 7 được cấp cùng một lúc và đều nhận vạch mốc trên tường bao do cơ quan có ghi rõ số 6 và số 7. Hai lô đất này vẫn tồn tại song song từ năm 2003, cạnh ranh của lô đất ông H1 dài là 19,94m vẫn không thay đổi và không có sự chuyển dịch nào trong suốt hơn 20 năm nay.

Bên cạnh đó, nếu UBND Quận B thừa nhận việc cấp đổi giấy chứng nhận năm 2011 là không đúng đối tượng và nguồn gốc sử dụng và thừa nhận giấy chứng nhận năm 2003 là phù hợp thì đương nhiên khi thu hồi giấy chứng nhận năm 2011, giấy chứng nhận năm 2003 sẽ khôi phục giá trị của nó. Do vậy, đề nghị Ủy ban nhân dân quận B phải để ông bà đăng ký nhà đất theo giấy chứng nhận năm 2003 là đảm bảo tính hợp pháp, hợp lý, hợp tình đối với tài sản đã, đang và sẽ tiếp tục được gia đình sử dụng. UBND quận B, Chủ tịch UBND quận B thừa nhận việc cấp đổi là sai thì phải có phương án cụ thể giải quyết triệt để cái sai nhưng lại ban hành quyết định thu hồi nhà đất nêu trên đã tước đi quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở hợp pháp của ông bà.

Tại văn bản ngày 08/9/2025, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của người bị kiện UBND quận B và Chủ tịch UBND quận B là Chủ tịch UBND phường B có ý kiến:

- Liên quan quy trình, thủ tục thu hồi Giấy chứng nhận số BH 101892 (số vào sổ CH00624) ngày 31/8/2011 do Ủy ban nhân dân quận B cấp cho ông Nguyễn M và bà Dương Thị H:

Ngày 08/4/2024, UBND quận B làm việc với ông M, bà H, theo đó thông tin đến ông M và bà H về việc Giấy chứng nhận số BH101892 (số vào sổ CH00624) ngày 31/8/2011 do UBND quận B cấp là chưa phù hợp.

Ngày 15/4/2024, Ủy ban nhân dân quận B có Văn bản số: 1448/UBND-TNMT gửi ông M, bà H với nội dung: “Qua kiểm tra thực tế, đối chiếu hiện trạng theo quy hoạch Tổng mặt bằng theo Văn bản số 18430/KTST.QH ngày 24/12/1998 được Kiến trúc sư trưởng thành phố phê duyệt, tài liệu bản đồ qua các thời kỳ và Bản đồ vị trí áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập theo Hợp đồng số 131138/TTĐBĐ-VPTT CS1 ngày 26/4/2023 thể hiện: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BH101892 (số vào sổ CH00624) ngày 31/8/2011 chưa phù hợp với vị trí theo quy hoạch Tổng mặt bằng theo Văn bản số 18430/KTST.QH ngày 24/12/1998 được Kiến trúc sư trưởng thành phố phê duyệt và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 85/13B QSDĐ/2003 ngày 15/7/2003.

Căn cứ vào điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013, điểm b khoản 4 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung bởi khoản 26 Điều 1 Nghị định số: 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ), Ngày 26/4/2024, UBND quận B ban hành Quyết định số 2083/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 đất số BH101892 (số vào sổ CH00624) ngày 31/8/2011 do UBND quận B cấp là đúng quy trình, thủ tục.

Ngày 15/5/2024, ông M nộp đơn khiếu nại tại UBND quận B, (Ban tiếp công dân) theo biên nhận số 00658/2024/BNTCD, theo đó ngày hẹn trả kết quả là ngày 10/7/2024.

Ngày 27/5/2024, Ủy ban nhân dân quận B ban hành Thông báo số 163/TB-UBND gửi ông M nội dung “Sau khi xem xét nội dung khiếu nại của ông Nguyễn M, căn cứ quy định của pháp luật về khiếu nại, Ủy ban nhân dân quận B nhận thấy đơn khiếu nại của ông Nguyễn M đủ điều kiện thụ lý”.

Căn cứ Điều 27, Điều 28, mục 2 Luật Khiếu nại năm 2011 quy định về trình tự, thủ tục giải quyết khiếu nại; ngày 05/7/2024, Chủ tịch UBND dân quận B ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại số: 3951/QĐ-UBND, nội dung không công nhận nội dung đơn khiếu nại của ông M là đúng trình tự, thủ tục.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Hy H1 trình bày:

Ông H1 là chủ sử dụng hợp pháp phần đất diện tích 297m² thuộc thửa đất số 42-10, tờ bản đồ số 1 tọa lạc tại Phường B, quận B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V918157, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 84/13 QSDĐ/2003 do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 15/7/2003. Phần đất của ông có vị trí nằm giáp ranh phần đất diện tích 301m² thuộc thửa 42-9, tờ bản đồ số 1 của ông Nguyễn M, bà Dương Thị H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V918168 vào sổ cấp GCN 85/13B QSDĐ/2003 ngày 15/7/2003.

Năm 2011, ông M, bà H xây nhà ở và được Ủy ban nhân dân quận B cấp đổi sang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH101892, số vào sổ cấp GCN là CH00624 ngày 31/8/2011, diện tích 301m², thuộc thửa đất 421, tờ bản đồ số 1 tọa lạc tại Phường B, quận B.

Khoảng cuối năm 2021, ông H1 phát hiện một phần đất của ông M sử dụng và được cấp giấy chứng nhận năm 2011 có phần diện tích 130m² chồng lấn lên ranh đất thuộc giấy chứng nhận đã cấp cho ông H1 vào năm 2003 nên ông kiến nghị Ủy ban nhân dân quận B thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cấp cho ông M, bà H năm 2011.

Sau khi xác minh ranh đất, đo đạc bản đồ của các cơ quan chuyên môn, UBND quận B đã ban hành Quyết định số: 2083/QĐ- UBND ngày 26/4/2024 về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông M, bà H do cấp không đúng nguồn gốc, đối tượng sử dụng. Đồng thời UBND quận B đã lần lượt thông tin kết quả giải quyết đơn của ông H1.

Với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, ông H1 đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của ông M, bà H. Lý do Quyết định số: 2083/QĐ-UBND ngày 26/4/2024 là chính xác, phù hợp với quy định của pháp luật.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số: 729/2025/HC-ST ngày 22/9/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32, điểm a khoản 3 Điều 116, khoản 1 Điều 158, điểm a khoản 2 Điều 193, Điều 206 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015; Luật khiếu nại năm 2011; Luật tổ chức chính quyền địa phương; Luật đất đai năm 2013, 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; Nghị định số: 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính Phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai; 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 và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn M và bà Dương Thị H về yêu cầu:

- Hủy Quyết định số 2083/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân quận B về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ở số BH 101892, số vào sổ cấp GCN: CH00624.

- Hủy Quyết định giải quyết khiếu nại số 3951/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Mười . Địa chỉ: số D đường B, Phường B, quận B (lần đầu).

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí hành chính sơ thẩm và quyền kháng cáo, kháng nghị theo quy định của pháp luật.

Ngày 06/10/2025, ông Bùi Minh Nghĩa L người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện ông Nguyễn M và bà Dương Thị H kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Ông Bùi Minh Nghĩa L người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện ông Nguyễn M và bà Dương Thị H giữ nguyên kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn M và bà Dương Thị H: Hủy Quyết định số: 2083/QĐ-UBND ngày 26/4/2024 của UBND quận B về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ở số BH 101892, số vào sổ cấp GCN: CH00624 và hủy Quyết định giải quyết khiếu nại số 3951/QĐ-UBND ngày 05/7/2024 của Chủ tịch UBND quận B về việc giải quyết khiếu nại đối với ông Nguyễn Mười . Địa chỉ: Số D đường B, Phường B, quận B (lần đầu).

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Chủ tịch UBND phường B bảo lưu ý kiến trình bày của Chủ tịch UBND phường B tại cấp sơ thẩm. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông M, bà H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Luật Tố tụng hành chính. Ông Bùi Minh Nghĩa L người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện ông Nguyễn M và bà Dương Thị H kháng cáo hợp lệ, trong hạn luật định nên đủ điều kiện xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung kháng cáo: Xét thấy người khởi kiện kháng cáo nhưng cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo. Do đó, đề nghị căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật Tố tụng hành chính, bác kháng cáo của người khởi kiện, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của ông Bùi Minh Nghĩa L người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện ông Nguyễn M và bà Dương Thị H làm trong thời hạn luật định, hợp lệ, đủ điều kiện để xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Căn cứ khoản 1 và khoản 2 Điều 5 của Nghị quyết số: 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ thì các vấn đề về thu hồi đất, bồi thường do thu hồi đất, cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất... thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp huyện, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện chuyển giao cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện và theo Hướng dẫn tại mục 2 Công văn số: 285/TANDTC-PC ngày 31/7/2025 của Tòa án nhân dân tối cao thì trong trường hợp vụ án đã thụ lý trước ngày 01/7/2025 thì Tòa án xác định người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân cấp huyện, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện trong các trường hợp nêu trên là Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã.

Do đó, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của UBND quận B và Chủ tịch UBND quận B là Chủ tịch UBND phường B tham gia tố tụng để giải quyết vụ án là đúng quy định của pháp luật.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người bị kiện có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt. Do đó, Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt người bị kiện theo quy định tại khoản 4 Điều 225 Luật tố tụng hành chính năm 2015.

[2] Người khởi kiện ông M, bà H khởi kiện yêu cầu hủy các quyết định hành chính gồm: Quyết định số 2083/QĐ-UBND ngày 26/4/2024 của UBND quận B về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ở số BH 101892 (số vào sổ: CH00624) ngày 31/8/2011 do UBND quận B cấp; Quyết định giải quyết khiếu nại số: 3951/QĐ-UBND ngày 05/7/2024 của Chủ tịch UBND quận B về việc giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn M (lần đầu).

Tòa án cấp sơ thẩm xác định đối tượng khởi kiện và thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền, còn trong thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 3, Điều 30, Điều 32, Điều 116 Luật Tố tụng hành chính năm 2015.

[3] Xét thẩm quyền ban hành các quyết định hành chính bị khởi kiện:

- UBND quận B ban hành Quyết định số: 2083/QĐ-UBND ngày 26/4/2024 của về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ở số BH 101892 (số vào sổ: CH00624) ngày 31/8/2011 do UBND quận B cấp cho ông Nguyễn M và bà Dương Thị H là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013; khoản 4 Điều 87 của Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP ngày 15/6/2014 và khoản 26 Điều 1 của Nghị định số: 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai.

- Chủ tịch UBND quận B ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại số: 3951/QĐ-UBND ngày 05/7/2024 về việc giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn M (lần đầu) là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 18 Luật khiếu nại năm 2011.

[4] Xét căn cứ ban hành quyết định hành chính bị khởi kiện:

[4.1] Ngày 09/10/2001, Chủ tịch UBND Thành phố H ban hành Quyết định số: 6560/QĐ-UB-ĐT về việc thu hồi và giao đất khu dân cư cho nhân dân làm nhà ở đối

với 14 hộ dân, trong đó có ông Nguyễn M diện tích: 301m². Ông M đã nộp tiền sử dụng đất và lệ phí trước bạ. Ngày 15/7/2003, UBND quận B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 85/13B QSDĐ/2003 cho ông Nguyễn M đối với thửa số 42-9, tờ bản đồ số 01, Phường B, diện tích đất 301m² làm nhà ở.

Ngày 08/5/2009, UBND quận B cấp Giấy phép xây dựng tạm số 0617/GPXD cho ông M được phép xây dựng nhà ở đối với thửa đất nêu trên.

Ngày 14/6/2011, ông Nguyễn M và bà Dương Thị H nộp hồ sơ đề nghị chứng nhận bổ sung quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với nhà đất nêu trên, đính kèm Bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở của cá nhân do Công ty Đ lập ngày 17/6/2011 thể hiện diện tích đất 301m², diện tích xây dựng = tổng diện tích sàn xây dựng: 72,6m².

Đến ngày 31/8/2011, UBND quận B cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 101892 (số vào sổ CH00624) ngày 31/8/2011 cho ông Nguyễn M và bà Dương Thị H đối với nhà đất số D B, Phường B, quận B (thuộc thửa đất số 421, tờ bản đồ số 1 - Bản đồ địa chính Phường B), công nhận diện tích đất: 301m².

Năm 2021, ông Nguyễn Hy H2 có đơn khiếu nại và kiến nghị UBND quận B thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông M do có diện tích 130m² đất cấp chồng lên thửa 42-10 của ông H2.

[4.2] Căn cứ theo Bản đồ hiện trạng vị trí phân lô số: 13807/GĐ-ĐCND do Đoàn đo đạc bản đồ lập ngày 10/7/2001, được Sở Địa chính Nhà đất nay là Sở T duyệt ngày 06/8/2001 (Bản đồ tổng mặt bằng phân lô dùng để cấp các giấy chứng nhận năm 2003 - do Trung tâm đo đạc bản đồ cung cấp); Bản đồ hiện trạng số 13807⁴/GĐ-ĐCND (bản vẽ cấp Giấy chứng nhận năm 2003) được Sở Địa chính - Nhà đất kiểm tra duyệt ngày 06/8/2001 (được Phòng quản lý đô thị quận B kiểm tra ngày 10/6/2003); Bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh số Hợp đồng 131138/TTĐĐBĐ-VPTT (CS1 và CS2) do Trung tâm Đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 26/4/2023 và 09/5/2023, thể hiện: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V918158 (số vào sổ 85/13B QSDĐ/2003) ngày 15/7/2003 do UBND quận B cấp cho ông Nguyễn M đối với thửa số 42-9, tờ số 01, Phường B, diện tích đất 301m² là phù hợp - Vị trí Lô số 7; Cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 101892 (số vào sổ CH00624) ngày 31/8/2011: Ranh Giấy chứng nhận số BH 101892 (số vào sổ CH00624) ngày 31/8/2011 và ranh hiện trạng nhà thực tế sử dụng không thống nhất. Khuôn viên nhà đất do ông M đang sử dụng (hướng Đ) chồng lấn ranh khu đất trống thuộc khuôn viên thửa đất ông Phạm Hy H1 được công nhận theo Giấy chứng nhận số 84/13B QSDĐ/2003 ngày 15/7/2003. Hiện trạng là nhà và sân của nhà số D B (nhà ông M), kết cấu: tường gạch, mái tôn.

Theo bản vẽ hiện trạng và hình ảnh đính kèm Văn bản số 289/UBND ngày 24/7/2023 của U, vị trí và hiện trạng sử dụng phù hợp với Bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh do Trung tâm Đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập theo số Hợp đồng 131138/TTĐĐBĐ-VPTT CS1 ngày 26/4/2023 - áp ranh hiện trạng, Giấy chứng nhận, ranh lô và số lô toàn khu (ranh lô và số lô theo Bản đồ hiện trạng vị trí phân lô số: 13807/GĐ-ĐCND được Sở Địa chính Nhà đất nay là Sở T duyệt ngày 06/8/2001).

Ngày 30/11/2023, Phòng T chủ trì phối hợp Phòng Quản lý đô thị, U tiến hành kiểm tra thực địa tại hẻm D B, Phường B (trong đó có nhà của ông M) ghi nhận hiện

trạng thực tế sử dụng tại khu đất hẻm D B, Phường B phù hợp với Bản đồ vị trí áp ranh do Trung tâm Đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập theo số Hợp đồng 131138/TTĐĐBĐ-VPTT CS1 ngày 26/4/2023. Đối chiếu hiện trạng thực tế kiểm tra ngày 30/11/2023 theo quy hoạch Tổng mặt bằng theo Văn bản số 18430/KTST.QH ngày 24/12/1998 được Kiến trúc sư Trưởng Thành phố phê duyệt, tài liệu bản đồ qua các thời kỳ và Bản đồ vị trí áp ranh do Trung tâm Đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập theo số Hợp đồng 131138/TTĐĐBĐ-VPTT CS1 ngày 26/4/2023 thể hiện: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 101892 (số vào sổ CH00624) ngày 31/8/2011 chưa phù hợp với vị trí theo quy hoạch Tổng mặt bằng theo Văn bản số: 18430/KTST.QH ngày 24/12/1998 được Kiến trúc sư Trưởng Thành phố phê duyệt và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 85/13B QSDĐ/2003 ngày 15/7/2003.

Ngày 08/4/2024, Phòng T chủ trì phối hợp Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận B, Phòng Quản lý đô thị và U tiếp xúc, giải thích cho ông Nguyễn M và bà Dương Thị H (theo Giấy mời số 238/GM-TNMT ngày 04/4/2024) về việc UBND quận B cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 101892 (số vào sổ CH00624) ngày 31/8/2011 đối với nhà đất số D B, Phường B (thuộc thửa đất số 421, tờ bản đồ số 01 - Bản đồ địa chính Phường B) là chưa phù hợp, không đúng vị trí theo quy hoạch Tổng mặt bằng theo Văn bản số 18430/KTST.QH ngày 24/12/1998 được Kiến trúc sư Trưởng Thành phố phê duyệt và Giấy chứng nhận đã cấp năm 2003 dẫn đến sai nguồn gốc đất và sai đối tượng sử dụng (trường hợp Lô 7 cấp đổi trùng lấn ranh Lô 6 do ông Phạm Hy H1 sử dụng). Ông M đề nghị giữ nguyên giấy chứng nhận đã cấp.

Ngày 15/4/2024, Ủy ban nhân dân quận B có Văn bản số: 1448/UBND-TNMT gửi ông M, bà H thông tin về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng.

Ngày 26/4/2024, UBND quận B ban hành Quyết định số: 2083/QĐ-UBND về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ở số BH 101892 (số vào sổ: CH00624) ngày 31/8/2011 do UBND quận B cấp cho ông Nguyễn M và bà Dương Thị H là đúng quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013; khoản 4 Điều 87 của Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP ngày 15/6/2014 và khoản 26 Điều 1 của Nghị định số: 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai.

[4.3] Do Quyết định số: 2083/QĐ-UBND ngày 26/4/2024 do UBND quận B ban hành về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ở số BH 101892 (số vào sổ: CH00624) ngày 31/8/2011 do UBND quận B cấp cho ông Nguyễn M và bà Dương Thị H là đúng quy định của pháp luật.

Nên Chủ tịch UBND quận B ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại số: 3951/QĐ-UBND ngày 05/7/2024 giữ nguyên Quyết định số: 2083/QĐ-UBND ngày 26/4/2024 về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ở số BH 101892 (số vào sổ: CH00624) ngày 31/8/2011 do UBND quận B cấp đổi với nhà đất tại số D B, Phường B, quận B cho ông Nguyễn M và bà Dương Thị H (thuộc thửa đất số 421 tờ bản đồ số 01- bản đồ địa chính Phường B); không công nhận nội dung khiếu nại của ông Nguyễn M là đúng quy định tại các Điều 18, 31 Luật khiếu nại.

Do đó, Bản án sơ thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông M, bà H là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện giữ nguyên kháng cáo nhưng không xuất trình được tài liệu chứng cứ nào mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của ông M, bà H.

Do đó, giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm theo Quan điểm đề nghị của đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ.

[6] Về án phí phúc thẩm: Do ông M và bà H là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí hành chính phúc thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của 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 và lệ phí Tòa án;

[7] Quyết định khác của Bản án sơ thẩm về miễn án phí hành chính sơ thẩm cho ông M và bà H không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 241 của Luật Tổ tụng hành chính; điểm đ khoản 1 Điều 12 và khoản 1 Điều 34 của 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 và lệ phí Tòa án;

- Không chấp nhận kháng cáo của người khởi kiện ông Nguyễn M và bà Dương Thị H.

2. Giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số: 729/2025/HC-ST ngày 22/9/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

Căn cứ khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32, điểm a khoản 3 Điều 116, khoản 1 Điều 158, điểm a khoản 2 Điều 193, Điều 206 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015; Luật khiếu nại năm 2011; Luật tổ chức chính quyền địa phương; Luật đất đai năm 2013, 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; Nghị định số: 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính Phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai; 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 và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn M và bà Dương Thị H về các yêu cầu:

- Hủy Quyết định số: 2083/QĐ-UBND ngày 26/4/2024 của Ủy ban nhân dân quận B về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ở số BH 101892 (số vào sổ: CH00624) ngày 31/8/2011 do UBND quận B cấp.

- Hủy Quyết định giải quyết khiếu nại số: 3951/QĐ-UBND ngày 05/7/2024 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B về việc giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Mười . Địa chỉ: số D đường B, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (lần đầu).

3. Về án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn M và bà Dương Thị H được miễn nộp án phí hành chính phúc thẩm.

4. Quyết định khác của Bản án sơ thẩm về miễn án phí hành chính sơ thẩm cho ông M và bà H không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật 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./.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**