

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO  
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 866/2023/HC-PT

Ngày 25 tháng 9 năm 2023.

V/v: “Khiếu kiện hành vi hành chính,  
quyết định hành chính trong lĩnh vực quản  
lý đất đai thuộc trường hợp cấp giấy chứng  
nhận quyền sử dụng đất”.

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Tuyết Trinh

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thanh Duyên

Ông Hà Huy Cầu

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Trọng Tâm - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Đức - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 447/2023/TLPT-HC ngày 05 tháng 7 năm 2023 về việc “Khiếu kiện hành vi hành chính, quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai thuộc trường hợp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 228/2023/HC-ST ngày 02 tháng 3 năm 2023 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 2323/2023/QĐPT-HC ngày 25 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

**Người khởi kiện:** Bà Nguyễn Thị Hồng L, sinh năm 1965 (có mặt).

**Địa chỉ:** Số B N, Phường C, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

**Người bị kiện:** Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

**Địa chỉ:** Số F P, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

**Người đại diện hợp pháp:** Ông Hồ P - Phó Chủ tịch (có đơn xin vắng mặt).

**Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:**

+ Bà Nguyễn Thị T - Chuyên viên Phòng Quản lý đô thị quận B (có mặt).

+ Ông Nguyễn Bùi Việt D – Chuyên viên Phòng quản lý đô thị quận B (có mặt).

+ Bà Ngô Thị H – Chuyên viên Phòng Tài nguyên và môi trường quận B (có mặt).

+ Bà Đặng Nguyễn Tuyết V – Chuyên viên Phòng Tài nguyên và môi trường quận B (có mặt).

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

- Ủy ban nhân dân Phường B, quận B, TP . Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: Số C V, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp:* Bà Phù Thị Bích N- Phó Chủ tịch (vắng mặt).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:* Ông Trương Nguyễn Nhật T1 – Công chức địa chính – Xây dựng – Đô thị và Môi trường (có mặt).

- Ông Hồ Quốc H1 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số A B, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Đỗ Nhuận H2 và bà Nguyễn Thị Thanh T2 (vắng mặt).

Địa chỉ: B N, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Nguyễn Thị D1. Sinh năm: 1955 (có mặt).

Địa chỉ: 2 D2 N, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp:* Bà Nguyễn Thị Hồng L, sinh năm 1965 (có mặt).

Địa chỉ: Số B N, Phường C, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (hợp đồng ủy quyền ngày 08/11/2022).

- *Người kháng cáo:* Người khởi kiện là bà Nguyễn Thị Hồng L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị D1.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện, các bản tự khai và lời khai tại phiên tòa sơ thẩm, người khởi kiện là bà Nguyễn Thị Hồng L trình bày:*

Ngày 29/5/2019, bà Nguyễn Thị Hồng L có các yêu cầu khởi kiện như sau:

1/ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 04274 ngày 22/5/2019 của UBND quận B cấp cho chính bà mang tên Nguyễn Thị Hồng L.

2/ Buộc UBND quận B cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất khác với diện tích thực tế nhà đất là 79,27m<sup>2</sup>.

Trong quá trình khởi kiện, bà L liên tục bổ sung các yêu cầu khởi kiện, đã nộp cho Tòa án rất nhiều đơn bổ sung khởi kiện có đơn tổng kết yêu cầu khởi kiện

ngày 27/5/2022 và ngày 09/11/2022 (sau khi Tòa án ban hành quyết định đưa vụ án ra xét xử).

Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành Thông báo thụ lý bổ sung số 7830/TB-TLVA ngày 20/9/2019, Thông báo thụ lý bổ sung số 10130/TB-TLVA ngày 01/8/2022 đã thụ lý tổng cộng các yêu cầu sau đây:

1/. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 04274 ngày 22/05/2019 của Ủy ban nhân dân quận B mang tên Nguyễn Thị Hồng L.

Buộc UBND quận B cấp lại giấy chứng nhận khác theo hiện trạng thực tế với diện tích khuôn viên là 79,27m<sup>2</sup> (diện tích yêu cầu được cấp bà L nêu tại phiên tòa).

2/. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CM 569993 ngày 24/10/2018 của Ủy ban nhân dân quận B cấp cho ông Hồ Quốc H1.

3/. Hủy Giấy phép xây dựng số 47/GPXD ngày 27/02/2019 của Ủy ban nhân dân quận B cấp cho ông Hồ Quốc H1.

4/. Hủy Công văn số 860/UBND-TNMT ngày 13/3/2019 của Ủy ban nhân dân quận B gửi cho bà Nguyễn Thị Hồng L, công nhận hiện trạng có nhà tường gạch, sàn BTCT, 03 tầng khi cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất.

*Lý do khởi kiện:*

1. Diện tích nhà số B và nhà số B, 213/18 Nguyễn Gia T3 được ghi nhận trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND quận B cấp là không chính xác, cụ thể là nhà 213/16 và 213/16A chồng ranh lên nhà đất hiện hữu của nhà 213/18 Nguyễn Gia T3 mà diện tích này đã có sẵn từ năm 1992 cho đến nay.

2. Lúc cấp giấy chứng nhận, UBND Quận B không cập nhật căn nhà của bà L trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 04274 ngày 22/05/2019 mà thực tế trên đất có nhà.

Bà L nêu thêm 02 lý do khởi kiện:

1. Thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 04274 ngày 22/05/2019 là thủ tục cấp mới là không đúng quy định pháp luật.

2. Số tiền ghi nợ tiền sử dụng đất là 48.686.400 đồng trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 04274 ngày 22/05/2019 là không đúng quy định pháp luật.

Ngoài ra, bà L yêu cầu UBND quận B cùng Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh liên đới bồi thường thiệt hại (trách nhiệm nhà nước) là 10 tỷ đồng do Ủy ban đã ban hành quyết định hành chính sai và Tòa án đang có hành vi tiến hành tố tụng tại Tòa án sai so với quy định pháp luật.

- Người bị kiện vắng mặt, đã gửi cho Tòa án văn bản trình bày ý kiến về yêu cầu khởi kiện như sau:

*Nhà đất số B đường N, Phường B, quận B, TP . Hồ Chí Minh:*

Ngày 15 tháng 7 năm 1992, Ủy ban nhân dân quận B cấp Giấy phép hợp thức chủ quyền nhà số 2780/GP-UB cho phép ông Nguyễn Chính P1 và bà Nguyễn Ngọc T4 được hợp thức chủ quyền căn nhà số A X, Phường B, quận B (số mới 213/18 đường N, Phường B, quận B) với diện tích  $6,6m \times 3,5m = 23,1m^2$ ; thể hiện nguồn gốc căn nhà: hợp thức hóa theo Quyết định số 30/NP ngày 22 tháng 3 năm 1991 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh.

Ngày 20 tháng 12 năm 1992, Ủy ban nhân dân quận B cấp Giấy phép công nhận quyền sở hữu nhà số 6500/GP-UB công nhận việc ông Nguyễn Chính P1 và bà Nguyễn Ngọc T4 chuyển dịch nhà số A X cho bà Nguyễn Thị T5.

Ngày 28 tháng 11 năm 1995, bà Nguyễn Thị D1 nhận chuyển nhượng nhà số A đường X, Phường B, quận B theo Hợp đồng số 11534/HĐ-MBN lập tại Phòng C1.

Theo Tờ đăng ký nhà đất năm 1999: bà Nguyễn Thị D1 và ông Mai Đình C kê khai đối với nhà đất số A X, Phường B với diện tích  $65m^2$ .

Ngày 26 tháng 3 năm 2009, ông Mai Chiến T6 và bà Mai Hương D2 nhận nhà đất nêu trên theo Hợp đồng số 6224 lập tại Phòng C2.

Ngày 03 tháng 12 năm 2009, ông Mai Chiến T6 và bà Mai Hương D2 nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận đối với nhà đất số A X, Phường B, quận B (thuộc thửa 14 và một phần hẻm, tờ bản đồ số 47 – Bản đồ địa chính) với diện tích đất  $79,27m^2$ ; đính kèm Bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty TNHH T8 lập ngày 05 tháng 3 năm 2010.

Theo xác nhận ngày 19 tháng 11 năm 2009 của Ủy ban nhân dân Phường 25 tại đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận: nhà đất có một phần diện tích lấn hẻm được thể hiện tại Bản vẽ sơ đồ nhà đất.

Ngày 09 tháng 02 năm 2010, Phòng T có Văn bản số 485/TNMT trả lời bà D2 với nội dung:

“ Căn cứ Bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở do Công ty TNHH T8 lập ngày 22 tháng 10 năm 2009 do bà D2 nộp kèm theo hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận, đối chiếu với bản đồ địa chính do Công ty Đ Địa chính và Công trình lập tháng 7 năm 2001 lưu tại quận, căn nhà bà D2 đề nghị cấp giấy chứng nhận có một phần diện tích sân lấn chiếm hẻm, diện tích  $2,0m \times 5,47m = 10,94m^2$ .

Do đó, để có cơ sở đề xuất Ủy ban nhân dân quận B cấp giấy chứng nhận, Phòng T đề nghị bà D2 tháo dỡ phần diện tích nêu trên có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường B”.

Ngày 15 tháng 05 năm 2010, bà Mai Hương D2 và ông Mai Chiến T6 nộp hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận đối với nhà đất nêu trên với diện tích  $68,3m^2$

(đính kèm Bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty TNHH T8 lập ngày 05 tháng 3 năm 2010).

Ngày 07 tháng 6 năm 2010, Phòng T có Văn bản số 2242/TNMT trả lời bà D2 với nội dung:

“Bà D2 nộp lại hồ sơ, kèm theo Bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở do Công ty TNHH T8 lập ngày 05 tháng 3 năm 2010 không thể hiện phần diện tích lấn chiếm nêu trên. Tuy nhiên, bà D2 không nộp kèm Giấy xác nhận đã tháo dỡ phần diện tích lấn chiếm hẻm nêu trên.

Do đó, để có cơ sở đề xuất Ủy ban nhân dân quận B cấp giấy chứng nhận, Phòng T đề nghị bà D2 liên hệ Ủy ban nhân dân Phường B xác nhận đã tháo dỡ phần diện tích lấn chiếm hẻm nêu trên.

Sau khi thực hiện xong các yêu cầu trên, đề nghị bà D2 nộp lại hồ sơ để được xem xét cấp Giấy chứng nhận”.

Ngày 24 tháng 6 năm 2010, ông Mai Chiến T6 và bà Mai Hương D2 tiếp tục nộp hồ sơ đề nghị cấp chứng nhận đối với nhà đất nêu trên (đính kèm xác nhận ngày 22 tháng 6 năm 2010 của Ủy ban nhân dân Phường 25: nhà đất nêu trên đã tháo dỡ phần diện tích là hẻm).

Ngày 24 tháng 9 năm 2010, Ủy ban nhân dân quận B cấp Giấy chứng nhận số CH00595 cho ông Mai Chiến T6 và giấy chứng nhận số CH00594 cho bà Mai Hương D2 (cùng sử dụng đất và cùng sở hữu tài sản) đối với nhà đất số B đường D (số cũ A X), Phường B với diện tích 65,5m<sup>2</sup> (không công nhận một phần diện tích hướng Nam).

Ngày 12 tháng 11 năm 2010, ông Mai Chiến T6 tặng cho toàn bộ quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với căn nhà số B đường D cho bà Nguyễn Thị D1 theo Hợp đồng số 34571 lập tại Phòng C1.

Ngày 14 tháng 6 năm 2011, ông Mai Hương D2 tặng cho toàn bộ quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với căn nhà số B đường D cho bà Nguyễn Thị D1 theo Hợp đồng số 15925 lập tại Phòng C1.

Ngày 17 tháng 10 năm 2011, bà Nguyễn Thị Hồng L nhận tặng cho nhà đất số B đường D, Phường B, quận B theo Hợp đồng số 28655 lập tại Phòng C1.

Ngày 14 tháng 11 năm 2011, 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 số CH01340 cho bà Nguyễn Thị Hồng L đối với nhà đất số B đường D (nay là đường N), Phường B, quận B với diện tích đất 65,5m<sup>2</sup> (không công nhận một phần diện tích đất hướng Nam).

Ngày 23 tháng 01 năm 2019, bà Nguyễn Thị Hồng L nộp hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận đối với nhà đất số B đường D, Phường B, quận B (đính kèm Bản vẽ sơ đồ nhà đất do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 06 tháng 12 năm 2018) với diện tích đất 70,3m<sup>2</sup>.

Ngày 22 tháng 5 năm 2019, 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 số CH04274 cho bà Nguyễn Thị Hồng L đối với nhà đất số B đường N, phường B, quận B với diện tích đất 68,3m<sup>2</sup> (không công nhận một phần diện tích hướng Đông thuộc thửa đất số 408).

Như vậy, 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 số CH04274 ngày 22 tháng 5 năm 2019 cho bà Nguyễn Thị Hồng L đối với nhà đất số B đường N, Phường B, quận B với diện tích đất 68,3m<sup>2</sup> là đúng quy định.

*Nhà đất số A X (số mới: 213/16 đường N, Phường B, quận B, TP . Hồ Chí Minh:*

Nhà đất số 143/12 X – thuộc thửa đất số 13, tờ bản đồ số 47 – bản đồ địa chính Phường 25 được UBND Thành phố cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 7322/CN-UB ngày 14/4/1995 cho ông Nguyễn Thanh N1 và bà Vũ Thị H3, diện tích khuôn viên: 342,96m<sup>2</sup>.

Năm 1999, ông Nguyễn Thanh N1 và bà Vũ Thị H3 đứng tên kê khai nhà đất trên.

Ngày 25/7/2003, UBND quận B cấp Giấy phép xây dựng số 1413/GPXD đối với nhà đất trên cho ông Nguyễn Thanh N1.

Ngày 31/8/2006, UBND quận B ban hành Quyết định về việc xử phạt vi phạm xây dựng số 4783/QĐ-UBND cho ông Nguyễn Thanh N1 đối với hành vi xây dựng một phần nhà không phép năm 1993 đối với nhà đất trên.

Ngày 26/9/2007, UBND quận B cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2369/2007/GCN đối với nhà đất trên cho ông Nguyễn Thanh N1 và bà Vũ Thị H3, diện tích đất: 345m<sup>2</sup>.

Công ty TNHH N3 nhận chuyển nhượng nhà đất trên theo Hợp đồng số 22430 ngày 360/9/2009 tại Phòng C2.

Ngày 06/10/2009, Sở Xây dựng cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 820/2009/GCN-QSHNO&QSDĐO đối với nhà đất trên cho Công ty TNHH N3, diện tích đất: 345m<sup>2</sup>.

Ngày 09/8/2010, UBND quận B cấp Giấy phép xây dựng số 1207/GPXD đối với nhà đất trên cho Công ty TNHH N3 (đại diện: ông Trần Chí T7).

Ông Đỗ Phạm Hồng M và bà Lê Thu N2 nhận chuyển nhượng nhà đất trên theo Hợp đồng số 6314 ngày 12/10/2017 tại Văn phòng C3, đã được cập nhật thay đổi ngày 15/12/2017.

Ông Hồ Quốc H1 nhận chuyển nhượng nhà đất trên sau cùng theo Hợp đồng số 4386 ngày 24/5/2018 tại Văn phòng C3, đã được cập nhật thay đổi ngày 05/6/2018.

Ông H1 tách nhà đất trên thành 02 phần theo Bản đồ hiện trạng vị trí do công ty L1 lập, đã được Phòng Tài nguyên và Môi trường quận B duyệt ngày 20/7/2018.

Ngày 24/10/2018, UBND quận B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH04103 cho ông Hồ Quốc H1 đối với thửa đất số 408 tờ bản đồ số 47 – bản đồ địa chính Phường 25, diện tích: 171,8m<sup>2</sup> và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH04104 cho ông Hồ Quốc H1 đối với thửa đất số 409 tờ bản đồ số 47 – bản đồ địa chính Phường B, diện tích: 172,5m<sup>2</sup>

Ngày 03/1/2019, UBND quận B cấp Giấy phép xây dựng số 13/GPXD đối với thửa đất số 408 tờ bản đồ số 47 – bản đồ địa chính Phường 25 và Giấy phép xây dựng số 16/GPXD đối với thửa đất số 409 tờ bản đồ số 47 – bản đồ địa chính Phường B.

Ngày 27/2/2019, UBND quận B cấp Giấy phép xây dựng số 47/GPXD đối với thửa đất số 408 tờ bản đồ số 47 – bản đồ địa chính Phường B (thay thế Giấy phép xây dựng số 13/GPXD ngày 03/1/2019) và Giấy xác nhận điều chỉnh nội dung số 46/XN-UBND-QLĐT đối với thửa đất số 409 tờ bản đồ số 47 – bản đồ địa chính Phường B.

Ngày 14/8/2020, Sở T9 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS00869 cho ông Hồ Quốc H1 đối với thửa đất số 408 tờ bản đồ số 47 – bản đồ địa chính Phường 25, diện tích: 170,4m<sup>2</sup> và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS00868 cho ông Hồ Quốc H1 đối với thửa đất số 409 tờ bản đồ số 47 – bản đồ địa chính Phường B, diện tích: 172,4m<sup>2</sup>.

Ông Hồ Quốc H1 chuyển nhượng nhà đất số B N, phường B, quận B, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS00869 ngày 14/8/2020 cho ông Đỗ Nhuận H2 và bà Nguyễn Thị Thanh T2 theo Hợp đồng số 038463 ngày 25/12/2020 được công chứng tại Văn phòng C4 và đã được đăng ký biến động thay đổi chủ sở hữu cho ông Đỗ Nhuận H2 và bà Nguyễn Thị Thanh T2.

Trên đây là bản tự khai của UBND quận B về quá trình cấp Giấy chứng nhận đối với nhà đất tại số B đường N, Phường B, quận B và đối với nhà đất số B đường N, Phường B, quận B. Đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hồng L.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện có mặt trình bày như sau:* Ông, bà thống nhất với văn bản trình bày ý kiến của người bị kiện, yêu cầu Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

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

1/ Ủy ban nhân dân Phường B, quận B: không có bản khai.

2/ Ông Hồ Quốc H1 yêu cầu giải quyết theo quy định pháp luật.

3/ Ông Đỗ Nhuận H2 và bà Nguyễn Thị Thanh T2 không có bản khai.

4/ Bà Nguyễn Thị D1 trình bày: Có 09 yêu cầu độc lập theo đơn yêu cầu ngày 16/8/2022.

*Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 228/2023/HC-ST ngày 02/3/2023, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:*

Căn cứ các Điều 3, 6, 30, 32, 116, 157, 158, 173, 193, 205, 206, 211, 213 Luật tổ tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ Điều 100, Điều 101 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 20, Điều 21 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ hướng dẫn chi tiết một số điều thi hành Luật đất đai năm 2013; Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai.

Căn cứ Điều 32 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:*

1. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hồng L về các yêu cầu sau đây:

- Hủy Giấy phép xây dựng số 47/GPXD ngày 27/02/2019 của Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Hồ Quốc H1.

- Hủy Công văn số 860/UBND-TNMT ngày 13/3/2019 của Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh gửi cho bà Nguyễn Thị Hồng L.

2. Bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hồng L về các yêu cầu như sau:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 04274 ngày 22 tháng 5 năm 2019 của Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Nguyễn Thị Hồng L,

- Buộc Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp lại giấy chứng nhận khác theo hiện trạng thực tế với diện tích khuôn viên là 79,27m<sup>2</sup>, công nhận trên giấy chứng nhận có nhà.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CM 569993 ngày 24 tháng 10 năm 2018 của Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Hồ Quốc H1.

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

Ngày 03/3/2023, bà Nguyễn Thị Hồng L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 03/3/2023, bà Nguyễn Thị D1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Người khởi kiện vẫn giữ nguyên các yêu cầu khởi kiện. Đề nghị Tòa án cấp

phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người khởi kiện và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

*Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:*

- Về hình thức và nội dung kháng cáo đã tuân thủ đúng quy định của Luật Tổ tụng hành chính.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 241 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015, bác kháng cáo của người khởi kiện và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét khách quan, toàn diện và đầy đủ chứng cứ Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Xét thấy, đơn kháng cáo có hình thức và nội dung đúng quy định của Luật Tổ tụng hành chính, về thời hạn nộp đơn kháng cáo thì đơn được nộp đúng thời gian quy định.

[1.2] Về sự vắng mặt của người bị kiện và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Do đại diện người bị kiện và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó căn cứ khoản 1 Điều 157 Luật Tổ tụng hành chính, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt người bị kiện và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[1.3] Về đối tượng khởi kiện:

Hội đồng xét xử xét thấy:

Đối với Giấy phép xây dựng số 47/GPXD ngày 27/02/2019 của Ủy ban nhân dân quận B thuộc lĩnh vực giải quyết hành chính khác, là yêu cầu vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện này theo Điều 173 Luật Tổ tụng hành chính.

Đối với Công văn số 860/UBND-TNMT ngày 13/3/2019 của Ủy ban nhân dân quận B không phải là quyết định hành chính (là Công văn trả lời việc không công nhận nhà cho bà L trước khi ban hành Giấy chứng nhận số CH 04274 ngày 22/05/2019) nên Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Điều 3 Luật tố tụng hành chính đình chỉ giải quyết yêu cầu này của bà L là đúng.

Đối với yêu cầu công nhận căn nhà trên giấy chứng nhận là hành vi hành chính có liên quan đã thể hiện trên giấy chứng nhận nên Tòa án cấp sơ thẩm xem xét giải quyết theo Điều 6 Luật Tổ tụng hành chính là đúng.

Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết đối với các yêu cầu này của bà L là

có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

Đối với các yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà Nguyễn Thị Hồng L, các yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị D1 (sau khi Tòa án đã ban hành Thông báo thụ lý vụ án bổ sung hoặc Quyết định xét xử) thì xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ theo Điều 3, Điều 6, Điều 173 Luật Tố tụng hành chính không thụ lý giải quyết trong vụ án này là có căn cứ.

Đối với việc bà L yêu cầu UBND quận B, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh liên đới bồi thường thiệt hại (trách nhiệm nhà nước) 10 tỷ đồng do Ủy ban đã ban hành quyết định hành chính sai và Tòa án đang có hành vi tiến hành tố tụng tại Tòa án sai so với quy định pháp luật. Yêu cầu này Tòa án không thụ lý giải quyết là đúng quy định của pháp luật.

Căn cứ theo Điều 3, Điều 6 Luật Tố tụng hành chính năm 2015, Tòa án cấp sơ thẩm không thụ lý các yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị D1 là có căn cứ.

## [2] Về nội dung:

Theo nội dung Công văn số 9967/VPĐK-KTĐC ngày 07/8/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố T9, bà Nguyễn Thị D1 đã thực hiện kê khai năm 2002 thì chỉ kê khai thửa 14 với diện tích 68,3m<sup>2</sup>. Mặt khác, Tòa án cấp sơ thẩm cũng đã tiến hành đo vẽ hiện trạng thửa 14 thì diện tích chỉ có 68,3m<sup>2</sup> theo hợp đồng số 129789/TTĐĐBĐ-VPTT ngày 01/11/2021 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố T9 với Tòa án.

Do căn nhà số B N, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh đã tồn tại từ trước năm 1992 đến nay. Qua quá trình thẩm vấn tại Tòa án, thì căn nhà này chưa tháo dỡ móng, tầng trệt mà chỉ sửa chữa thêm tầng nhưng xây dựng sai so với giấy phép xây dựng mà UBND quận B đã cấp cho bà Nguyễn Thị Hồng L. Chính vì bị xử phạt cưỡng chế tháo dỡ nên căn nhà 213/18 Nguyễn Gia T3 chưa lợp tôn, chưa hoàn thiện và bà L cũng chưa tháo dỡ trở về hiện trạng trước năm 1992.

Do đó, việc bà L yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L buộc UBND quận B thực hiện việc cập nhật diện tích căn nhà của bà L trên Giấy chứng nhận là không phù hợp với thực tế và không đúng quy định của pháp luật. UBND quận B cấp Giấy chứng nhận theo hiện trạng diện tích thực tế mà bà L đang sử dụng là đúng. Do đó xét thấy việc UBND quận B đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH04274 ngày 22 tháng 5 năm 2019 cho bà Nguyễn Thị Hồng L (không ghi nhận căn nhà) là phù hợp với quy định pháp luật. Từ những nhận định trên xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của bà L là có căn cứ. Do đó Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Hồng L và bà Nguyễn Thị D1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[4] Về án phí:

[4.1] Án phí hành chính sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Hồng L chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí hành chính sơ thẩm.

[4.2] Về án phí hành chính phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị Hồng L và bà Nguyễn Thị D1 phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

Không chấp nhận kháng cáo của người khởi kiện là bà Nguyễn Thị Hồng L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị D1, giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 228/2023/HC-ST ngày 02 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ các Điều 3, 6, 30, 32, 116, 157, 158, 173, 193, 205, 206, 211, 213 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ Điều 100, Điều 101 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 20, Điều 21 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ hướng dẫn chi tiết một số điều thi hành Luật Đất đai năm 2013; Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Điều 32 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:*

1. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hồng L về các yêu cầu sau đây:

- Hủy Giấy phép xây dựng số 47/GPXD ngày 27/02/2019 của Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Hồ Quốc H1.

- Hủy Công văn số 860/UBND-TNMT ngày 13/3/2019 của Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh gửi cho bà Nguyễn Thị Hồng L.

2. Bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hồng L về các yêu cầu như sau:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 04274 ngày 22 tháng 5 năm 2019 của Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Nguyễn Thị Hồng L.

- Buộc Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp lại giấy chứng nhận khác theo hiện trạng thực tế với diện tích khuôn viên là 79,27m<sup>2</sup>, công nhận trên giấy chứng nhận có nhà.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản

gắn liền với đất số CM 569993 ngày 24 tháng 10 năm 2018 của Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Hồ Quốc H1.

### 3. Về án phí:

#### 3.1. Án phí hành chính sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Hồng L chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí hành chính sơ thẩm khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà bà L đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số AA/2018/0025921 ngày 19/6/2019 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Bà L đã nộp đủ án phí.

Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí 900.000 đồng (chín trăm nghìn đồng) cho bà Nguyễn Thị Hồng L theo các biên lai sau đây:

- Biên lai thu số AA/2019/0024483 ngày 19 tháng 9 năm 2019
- Biên lai thu số AA/2019/0024484 ngày 19 tháng 9 năm 2019
- Biên lai thu số AA/2019/0024485 ngày 19 tháng 9 năm 2019

của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Án phí hành chính phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Hồng L và bà Nguyễn Thị D1 mỗi đương sự phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính phúc thẩm, trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0004312 và AA/2021/0004313 ngày 15 tháng 3 năm 2023 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

#### **Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao; (1)
- VKSNDCC tại TP.Hồ Chí Minh; (1)
- TAND TP.HCM; (1)
- VKSND TP.HCM; (1)
- Cục THADS TP.HCM; (1)
- Người khởi kiện; (1)
- Người bị kiện; (2)
- NCQLNVLQ; (8)
- Lưu VT (5), HS (2) (BA- NTTAM).

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

**Lê Thị Tuyết Trinh**