

**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: 351/2026/HC-PT

Ngày 09/4/2026

V/v: “*Khiếu kiện quyết định hành chính*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Văn Ý

Các thẩm phán:

Ông Phạm Văn Công

Bà Đinh Ngọc Thu Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Thị Phương Thảo - 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 Phạm Văn Nhân - Kiểm sát viên.

Trong ngày 09/4/2026, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 368/2026/TLPT-HC ngày 26/11/2025, về việc: “*Khiếu kiện quyết định hành chính*”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số: 105/2025/HC-ST ngày 31/03/2025 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: 844/2026/QĐ-PT ngày 23 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

Người khởi kiện: Ông Lê Hồng P, sinh năm 1958; nơi cư trú: 37 đường V, phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Minh T, sinh năm 1969; nơi cư trú: 58/27 Nguyễn Ngọc C, Phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

Người bị kiện: Ủy ban nhân dân Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch UBND phường An Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Xuân T – Phó Chủ tịch; có đơn xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Bà Lê Bích L – Trưởng Phòng Kinh tế - Hạ tầng – Đô thị phường An Đ; có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Huỳnh Quốc D, sinh năm 1991; nơi cư trú: 12-14 lầu 2 Công Trường An Đ, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nghê Gia K, sinh năm 1976; nơi cư trú: 250/5B Hai Bà Trưng, phường Tân Định, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

Người kháng cáo: Ông Lê Hồng P là người khởi kiện trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện trình bày:

Gia đình ông P đang ở tại chung cư số 12-14 lầu 2, đường Công Trường An Đ, Phường 9, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh thửa đất số BK.7, tờ bản đồ số hộ 3 Chợ lớn An Đ, có diện tích 1.373,46m². Hình thức sử dụng chung 1.373,46m² đất ở. Chung cư có cấu trúc 1 trệt 2 lầu, chung cư này xây dựng trước năm 1975, sau năm 1975 nhà nước quản lý chung cư và phân cho một số cán bộ thuê để ở. Ngày 27/12/2007, bà T đã được Ủy ban nhân dân Quận 5 bán căn hộ trong đó có cả phần làm thêm diện tích thuộc quyền sở hữu chung của các hộ sống trong chung cư như phần giếng trời thông gió và lấy ánh sáng tại sân thượng có diện tích: 2,0m x 1,8m = 3,6m² và lối đi chung hành lang lên sân thượng có diện tích 4,1m x 1,8m = 7,38m² tổng cộng là 10,98m².

Ủy ban nhân dân Quận 5 khi bán nhà chung cư đã bán cả phần sở hữu chung của chung cư cho bà T được sở hữu. Ngày 27/11/2020, bà Phan Thị T đã chuyển nhượng căn hộ số 12-14 lầu 2 Công trường An Đ, Phường 9, Quận 5, cho ông Huỳnh Quốc D đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Quận 5 cấp nhật qua tên ông D ngày 07/01/2021.

Ông Lê Hồng P là người sở hữu căn hộ chung cư 12-14 lầu 2 Công trường An Đ, Phường 9, Quận 5, cùng trên lầu 2 với nhà ông D. Ông P thấy nhà lấn chiếm phần hành lang lối thoát hiểm lên sân thượng, và giếng trời lấy không khí và ánh sáng là phần chung của mọi người sống trong chung cư, ảnh hưởng đến sinh hoạt đi lại của hộ ông P và các hộ khác, và là nơi thoát hiểm khi có sự cố xảy ra, giếng trời là chỗ để lấy ánh sáng và thông thoáng không khí cho gia đình ông P và những người sống tại chung cư.

Ngày 18/5/2022 và ngày 28/11/2022 ông P có làm đơn gửi đến Ủy ban nhân dân Quận 5 đề nghị thu hồi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 333/2007/UBND ngày 27/12/2007 do Ủy ban nhân dân Quận 5 cấp, và đề nghị Ủy ban nhân dân Quận 5 buộc người đang sử dụng hành lang và phần giếng trời thông gió phải trả lại phần diện tích này cho chung cư.

Ngày 08/12/2022, Ủy ban nhân dân Quận 5 đã có Văn bản số 1733/UBND-TNMT trả lời đơn của ông P là Ủy ban nhân dân Quận 5 cấp “Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 333/2007/UB.GCN

ngày 27/12/2007” là đúng theo quy định của pháp luật và bán nhà căn hộ trên theo Nghị định 61/CP của Chính phủ.

Theo ông P căn hộ số 12-14 lầu 2, chung cư Công trường An Đ, Phường 9, Quận 5 do bà T được cấp quyền sở hữu, nhà nước chỉ cho thuê ở phần diện tích trong căn hộ không có cho thuê phần hành lang là lối đi chung lên xuống sân thượng và phần giếng trời lấy không khí ánh sáng cho chung cư.

Phần này được thể hiện trên bản vẽ:

- Phòng quản lý đô thị Quận 5 duyệt ngày 27/08/1994;
- Tổ kỹ thuật và Tổ thẩm định duyệt ngày 20/02/2002;
- Ủy ban nhân dân Quận 5 duyệt ngày 21/02/2002;
- Sở địa chính nhà đất đã Kiểm tra nội nghiệp ngày 05/09/2002;
- Sở Địa Chính nhà đất duyệt ngày 05/09/2002.

Như quy định trên phần không gian giếng trời sân thượng, hành lang thoát hiểm lên xuống sân thượng 10,98m² mà Ủy ban nhân dân Quận 5 cấp “Giấy chứng nhận số 333/2007/UBND ngày 27/12/2007” diện tích này thuộc quyền sở hữu chung nhà chung cư 12-14 Công trường An Đ, Phường 9, Quận 5, Ủy ban nhân dân Quận 5 cấp giấy chứng nhận trên cho người ở thuê bà Phan Thị T cả phần diện tích hành lang và phần diện tích giếng trời là trái với quy định của pháp luật. Ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của hộ gia đình ông Lê Hồng P:

Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 333/2007/UBND ngày 27/12/2007 Ủy ban nhân dân Quận 5 cấp cho bà Nguyễn Thị Thanh diện tích 33,18m² trong đó có 2.0m x 1,8m = 3,6m² là giếng trời và 4,10m x 1,80m = 7,38m² là phần diện tích hành lang lối đi sinh hoạt chung của hai hộ ông P và hộ bà T cùng các hộ khác. Ảnh hưởng trực tiếp đến hộ gia đình ông P là diện tích 10,98m² hành lang hộ ông P không có lối đi lại và lên sân thượng và khi cháy nổ biến cố xảy ra không có nơi để thoát hiểm. Diện tích xây lợp mái 3,6m² giếng trời xây bít kín không có ánh sáng mặt trời, tối om làm cho những người trong căn hộ không thấy đường đi lại, ban ngày cũng như đêm phải bật đèn điện lên thì mới thấy đường đi ra vào nhà của mình. Do giếng trời bít kín không có không khí lưu thông vào trong căn hộ làm cho mọi người trong hộ gia đình ông P lúc nào cũng cảm thấy thiếu oxy và mệt mỏi, ảnh hưởng trực tiếp tới sức khỏe các thành viên gia đình ông P.

Nay ông P đề nghị Tòa án hủy Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 333/2007/UBND ngày 27/12/2007 do Ủy ban nhân dân Quận 5 cấp đã được cập nhật sang tên ông Huỳnh Quốc D ngày 07/01/2021 để trả lại phần hành lang lối lên xuống sân thượng và giếng trời là thuộc quyền sở hữu chung của gia đình ông P và các hộ đang sinh sống trong chung cư 12-14 Công trường An Đ, Phường 9, Quận 5.

Người bị kiện: có đại diện ủy quyền là ông Nguyễn Xuân Trung – Phó Chủ tịch UBND Quận 5 tường trình:

Về nguồn gốc, pháp lý cấp Giấy chứng nhận số Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 333/2007/UB.GCN ngày 27 tháng 12 năm 2007 do Ủy ban nhân dân Quận 5 cấp tại số 12-14 Công Trường An Đông, Phường 9, Quận 5 cho bà Phan Thị T đã cập nhật qua tên ông Huỳnh Quốc D.

Ngày 04 tháng 8 năm 2006, Ủy ban nhân dân Quận 5 ban hành Quyết định số 3079/QĐ-UBND về bán nhà thuộc sở hữu nhà nước và chuyển quyền sử dụng đất ở đối với căn hộ số 12-14 lầu 2 Công Trường An Đông, Phường 9, Quận 5 cho bà Huỳnh Thị Thanh T với diện tích đất chung là 160m², diện tích sử dụng là 33,18m² (đính kèm bản vẽ hiện trạng sử dụng nhà ngày 10/5/1994 đã được Hội đồng bán nhà ở Quận 5 kiểm tra ngày 03/8/2006). Ngày 15 tháng 9 năm 2006, Hội đồng bán nhà ở Quận 5 lập Hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước và chuyển quyền sử dụng đất ở số 1082/HĐ.BNỞ.1 bán cho bà Huỳnh Thị Thanh T. Ngày 26 tháng 9 năm 2006, Hội đồng bán nhà ở Quận 5 lập Biên bản thanh lý hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước và chuyển quyền sử dụng đất ở số 1146/BBTL-HĐMB với bà Huỳnh Thị Thanh T. Ngày 09 tháng 10 năm 2007, Hội đồng bán nhà ở Quận 5 lập Tờ trình số 1146/TTGCN.HĐBNỞ trình Ủy ban nhân dân Quận 5 cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho bà Huỳnh Thị Thanh T đối với căn hộ số 12-14 Công Trường An Đông, Phường 9, Quận 5. Ngày 12 tháng 10 năm 2007, Ủy ban nhân dân Quận 5 cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2240/2007/UB.GCN cho bà Huỳnh Thị Thanh T với diện tích sử dụng đất chung là 160m², diện tích sàn là 33,18m² (Nguồn gốc nhận chuyển nhượng theo Nghị định 61/NĐ-CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ). Trang 3 Giấy chứng nhận thể hiện sơ đồ có kích thước là (6,70m x 3,85m) + (4.10m x 1.80m) = là 33,18m².

Ngày 19 tháng 11 năm 2007, bà Huỳnh Thị Thanh T bán cho bà Phan Thị T theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 042708 lập tại Phòng Công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 27 tháng 12 năm 2007, Ủy ban nhân dân Quận 5 cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 333/2007/UB.GCN ngày 27 tháng 12 năm 2007 cho bà Phan Thị T với diện tích sử dụng đất chung là 160m², diện tích sàn là 33,18m². Ngày 20 tháng 11 năm 2020, bà Phan Thị T bán cho ông Huỳnh Quốc D theo Hợp đồng mua căn hộ số 034278 lập tại Văn phòng công chứng Hoàng Xuân Ngụ, trước bạ ngày 08 tháng 12 năm 2020 và đăng ký ngày 07 tháng 01 năm 2021 tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận 5.

Đối với yêu cầu của người khởi kiện: “Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 333/2007/UB. GCN ngày 27 tháng 12 năm 2007 do Ủy ban nhân dân Quận 5 cấp đã được cập nhật qua tên ông Huỳnh Quốc D ngày 07/01/2021 để trả lại phần hành lang lối lên xuống sân thượng và giếng trời là thuộc quyền sở hữu chung của các hộ đang sinh sống trong chung cư 12-14 Công trường An Đông, Phường 9, Quận 5”.

Căn nhà số 12-14 Công trường An Đông, Phường 9, Quận 5 thuộc sở hữu Nhà nước theo Quyết định số 26225/QĐ-UB ngày 07 tháng 6 năm 1994 của Ủy

ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc xác lập quyền sở hữu nhà của Nhà nước thuộc diện vắng chủ.

Hội đồng bán nhà ở Quận 5 đã tham mưu Ủy ban nhân dân Quận 5 xem xét giải quyết bán các căn hộ tại lầu 2 căn nhà số 12-14 Công trường An Đông, Phường 9, Quận 5 trong đó có hộ bà Huỳnh Thị Thanh T như sau:

+ Hộ bà Huỳnh Thị Thanh T: Theo bản vẽ hiện trạng sử dụng nhà do Phòng Quản lý đô thị Quận 5 duyệt ngày 27 tháng 8 năm 1994, được Hội đồng bán nhà ở Quận 5 kiểm tra kiến trúc và diện tích, số liệu phục vụ công tác bán nhà theo Nghị định 61/CP ngày 03 tháng 8 năm 2006. Việc Hội đồng bán nhà ở Quận 5 đã tham mưu Ủy ban nhân dân Quận 5 xem xét giải quyết bán các căn hộ nêu trên là phù hợp theo hiện trạng và quy định tại thời điểm xét bán.

Do đó, việc Ủy ban nhân dân Quận 5 cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 333/2007/UB.GCN ngày 27 tháng 12 năm 2007 cho bà Phan Thị T với diện tích sử dụng đất chung là 160m², diện tích sàn là 33,18m²; có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của người được mua nhà thuộc sở hữu Nhà nước theo Nghị định số 61/CP và sau này cập nhật tên ông Huỳnh Quốc D là đúng theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Huỳnh Quốc D có đại diện ủy quyền là ông Nghệ Gia K cho rằng việc ông D mua bán là hợp pháp và đúng qui định của pháp luật, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số: 105/2025/HC-ST ngày 31 tháng 3 năm 2025 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 b Khoản 2 Điều 193 của Luật Tổ tụng hành chính năm 2015; Căn cứ Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng. 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 của người khởi kiện: về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 333/2007/UBND ngày 27/12/2007 do Ủy ban nhân dân Quận 5 cấp đã được cập nhật qua tên ông Huỳnh Quốc D ngày 07/01/2021.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 03/4/2025 ông Lê Hồng P kháng cáo và kháng cáo bổ sung yêu cầu sửa bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông P, hủy phần cập nhật Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 333/2007/UBND ngày 27/12/2007 do Ủy ban nhân dân Quận 5 cấp sang tên cho ông Huỳnh Quốc D ngày 07/01/2021 và buộc tháo dỡ phần xây dựng thêm trên sân thượng, trả lại hiện trạng ban đầu.

Người đại diện hợp pháp cho ông P trình bày: Yêu cầu cấp phúc thẩm

xem xét hồ sơ, chấp nhận đơn kháng cáo của ông P sửa bản án sơ thẩm; hủy phần cấp nhận sang tên ông D để Chủ tịch UBND phường An Đ cấp nhật cấp giấy cho ông D đứng diện tích bà Thúy đã thuê và đơn mua nhà chung cư, khôi phục lại tình trạng ban đầu của nhà chung cư.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chủ tịch UBND phường An Đ trình bày: Theo hợp đồng thuê nhà của bà Thúy diện tích là 28,65m², hợp đồng mua bán nhà của Quận 5 tăng lên 33,18m² là đúng theo khoản 4 Điều 1 Nghị định số 21/1996/NĐ-CP ngày 16/4/1996 của Chính phủ; nay ông D được cấp nhật diện tích 33,18m² nhà chung cư là đúng quy định. Năm 2023, ông P cũng đã có khiếu nại phần nhà xây dựng thêm trên sân thượng nhà chung cư; việc này đã được UBND Quận 5 trả lời cho phép phần nhà này tồn tại nay vẫn giữ nguyên ý kiến này. Đề nghị Hội đồng xét xử bác đơn kháng cáo của ông P, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người đại diện hợp pháp cho ông D trình bày: Việc ông D mua nhà của bà T hợp lệ, hiện nhà đã chỉnh lý sang tên ông D; còn phần nhà xây dựng thêm trên sân thượng khi ông D mua đã có, không có trong giấy được cấp nhưng do bà Thúy hay bà T xây dựng, ông D hoàn toàn không biết đã tồn tại từ trước; ông D không chấp nhận kháng cáo của ông P.

Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh trình bày: Về thủ tục tố tụng, những người tiến hành tố tụng, các bên đương sự tuân thủ đúng quy định của Luật tố tụng hành chính. Về nội dung kháng cáo và kháng cáo bổ sung của ông P; ông P yêu cầu hủy phần cấp nhật sang tên ông D và yêu cầu giữ nguyên hiện trạng nhà chung cư ban đầu thì thấy: Theo hợp đồng bà Thúy thuê nhà diện tích 28,65m², khi làm thủ tục bán nhà của Quận 5 tăng lên 33,18m² trong đó có phần thông gió và hành lang nhà chung cư là trái quy định của pháp luật nhà ở chung cư nên việc cấp giấy chỉnh lý sang tên ông D 33,18m² là vi phạm Thông tư 01/2004/TT-CP và Khoản 5 Điều 8 Luật nhà ở; ảnh hưởng nghiêm trọng đến phòng cháy chữa cháy. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn kháng cáo của ông P, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

- Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Đơn kháng cáo của ông Lê Hồng P đúng quy định của pháp luật, hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Người bị kiện có đơn yêu cầu đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Căn cứ theo quy định tại khoản 4 Điều 225 Luật Tố tụng hành chính năm 2015, Tòa án xét xử vắng mặt người tham gia tố tụng này.

[3]. Xét kháng cáo của ông Lê Hồng P:

[3.1]. Căn cứ tài liệu hồ sơ nhà đất do Tòa án cấp sơ thẩm thu thập, đã thể hiện: Khu nhà Công trường An Đ, Phường 9, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh (cũ), loại nhà chung cư, diện tích xây dựng chung 1.373,46m², thuộc thửa đất số

BK.7, tờ bản đồ số hộ 3 Chợ lớn An Đ, có diện tích 1.373,46m²; thuộc sở hữu Nhà nước theo Quyết định số 26225/QĐ-UB ngày 07/6/1994 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh.

[3.2]. Căn hộ chung cư số 12-14 Công trường An Đ, Phường 9, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh có cấu trúc 1 trệt 2 lầu, được xây dựng trước năm 1975, diện tích sử dụng 172m², diện tích đất 160m²; sau năm 1975 Nhà nước quản lý và phân phối cho một số cán bộ thuê để ở. Tại lầu 2 chung cư số 12-14 Công trường An Đ, Phường 9, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, phía trước giáp với đường An Dương Vương có 2 hộ thuê là ông Tạ Văn L diện tích là 26,74m², bà Huỳnh Thị Thanh T diện tích là 28,65m² và phía sau giáp với Công trường An Đ có 2 hộ thuê là bà Nguyễn Thị Thu V diện tích 26,62m², bà Thân Ngọc Thu Hà diện tích 19,20m².

[3.3]. Ngày 30/11/2000 và ngày 16/10/2002 Hội đồng bán nhà ở Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh bán căn hộ đang thuê cho ông Tạ Văn L diện tích sử dụng là 26,74m², bà Nguyễn Thị Thu V diện tích sử dụng 26,62m², được Sở địa chính nhà đất kiểm tra nội nghiệp; ngày 19/01/2001 UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp GCNQSHN ở và QSDĐ ở cho ông Tạ Văn L diện tích sử dụng 26,74m² và ngày 02/12/2002 cấp giấy cho bà Nguyễn Thị Thu V diện tích sử dụng 26,62m²; trong diện tích xây dựng chung 1.373,74m², tại 12-14 lầu 2 (tầng 3), Công trường An Đ, Phường 9, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh; ông Tạ Văn L, bà Nguyễn Thị Thu V đã chuyển nhượng toàn bộ nhà ở, đất ở trên được chỉnh lý sang tên cho ông Lê Hồng P ngày 14/3/2001 và ngày 07/01/2003 (kèm theo bản vẽ mặt bằng căn hộ do ông Lâm, bà Vân bán cho ông P có thông gió và hành lang chung).

[3.4]. Theo Hợp đồng thuê nhà ngày 15/3/2006 của bà Huỳnh Thị Thanh T thuê căn hộ 12-14 lầu 2, Công trường An Đ, Phường 9, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh diện tích nhà là 28,65m² dùng để ở, kèm theo hoạ đồ, vị trí căn hộ 1/1000 lập ngày 10/5/1994 thể hiện có thông gió và hành lang chung. Mặt khác, tại Đơn đề nghị mua nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước của bà Huỳnh Thị Thanh T lập ngày 15/5/2006, gửi cho Hội đồng mua bán nhà ở Quận 5 cũng xác định mua căn hộ thuê diện tích 28,65m². Tuy nhiên, khi làm hồ sơ bán căn hộ trên cho bà Huỳnh Thị Thanh T, đã tẩy xoá sửa chữa hoạ đồ, vị trí căn hộ 1/1000 lập ngày 10/5/1994 mất thông gió và lối đi chung hành lang lên sân thượng, từ diện tích 28,65m² tăng lên 33,18m² dùng để bán căn hộ chung cư cho bà T1 khi chưa được Sở địa chính nhà đất kiểm tra nội nghiệp về hình thể, kích thước và diện tích là vi phạm Nghị định số 61/NĐ-CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ, kèm theo Quyết định số 7805/QĐ-UB-QLĐT ngày 18/11/1995 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh, về việc quy định quy trình thực hiện bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước. Từ đó, Hội đồng bán nhà ở Quận 5 bán căn hộ cho bà Nguyễn Thị Thanh T diện tích 33,18m² trong đó có diện tích thông tầng và diện tích hành lang đi chung lên sân thượng diện tích 4,53m² đã vi phạm khoản 5, khoản 6 Điều 8 Luật nhà ở năm 2005.

[3.5]. UBND Quận 5 cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 333/2007/UBND ngày 27/12/2007 cho bà Nguyễn Thị Thanh T diện tích 33,18m²; trong đó có 4,53m² là diện tích sử dụng chung của nhà ở chung cư gồm: hành lang sử dụng chung, lối thoát hiểm, lấy ánh sáng, thông tầng kỹ thuật của chung cư, đã làm thay đổi kiến trúc, kết cấu của nhà chung cư là trái pháp luật. Ngày 19/11/2007, bà Huỳnh Thị Thanh T bán căn hộ trên cho bà Phan Thị T và ngày 27/12/2007, UBND Quận 5 cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 333/2007/UB.GCN cho bà Phan Thị T với diện tích sàn là 33,18m² cũng không đúng pháp luật. Lẽ ra, Tòa án cấp sơ thẩm phải đưa bà Nguyễn Thị Thanh T và bà Phan Thị T vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, để xem xét xử lý giấy chứng nhận đã cấp cho bà T1 và bà T mới đúng quy định. Vì lý do này mà huỷ bản án sơ thẩm thì vụ án lại bị kéo dài; hiện nay ông P cũng có đơn kháng cáo bổ sung, chỉ yêu cầu huỷ phần cập nhật tên ông D trên giấy chứng nhận là phù hợp tại Điều 8 Luật Tố tụng hành chính năm 2015 nên chỉ cần kiến nghị UBND Quận 5, nay là Chủ tịch UBND phường An Đ xem xét xử lý Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của UBND Quận 5 đã cấp cho bà T1 và bà T theo đúng quy định của pháp luật là phù hợp.

[3.6]. Đối chiếu với những tài liệu, phân tích trên có cơ sở chấp nhận đơn khởi kiện của ông P, về việc yêu cầu huỷ phần cập nhật sang tên ông Huỳnh Quốc D ngày 07/01/2012 trên Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 333/2007/UBND ngày 27/12/2007 của Ủy ban nhân dân Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh; để Chủ tịch UBND phường An Đ cấp lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở chung cư cho ông Huỳnh Quốc D, đúng với diện tích căn hộ 28,65m² bà Huỳnh Thị Thanh T đã ký hợp đồng thuê và đơn xin mua nhà ở chung cư, theo hoạ đồ, vị trí căn hộ 1/1000 lập ngày 10/5/1994 của Phòng quản lý đô thị Quận 5, diện tích sử dụng 28,65m² (diện tích sử dụng chính 25,32m², diện tích sử dụng phụ 3,33m²), có thông gió và hành lang chung lên sân thượng, đúng theo kiến trúc, kết cấu nhà chung cư đã xây dựng trước năm 1975. Ông P còn cung cấp Vi Bằng ghi lại hình ảnh trên sân thượng chung của nhà chung cư, phần diện tích 33,18m² đã xây dựng nhà bằng vật liệu gạch và tôn; ông P yêu cầu ông D tháo dỡ phần nhà tự ý xây dựng trên sân thượng để trả lại hiện trạng ban đầu, không thuộc thẩm quyền giải quyết trong vụ khiếu kiện hành chính này; song Chủ tịch UBND phường An Đ cũng cần quan tâm đến mỹ quan, an toàn phòng cháy, chữa cháy của nhà chung cư tại địa phương do thẩm quyền quản lý.

[4]. Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử thấy lời trình bày của người đại diện hợp pháp cho ông P là có căn cứ; quan điểm của đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận. Chấp nhận đơn kháng cáo của ông P, sửa bản án sơ thẩm; UBND Quận 5 nay là Chủ tịch UBND phường An Đ phải chịu án phí hành chính sơ thẩm và ông P không phải chịu án phí hành chính phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 32, khoản 2 Điều 34 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về

mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 241 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015.

I. Chấp nhận đơn kháng cáo của ông Lê Hồng P; sửa Bản án hành chính sơ thẩm số: 105/2025/HC-ST ngày 31/3/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

Căn cứ khoản 1 Điều 30; khoản 4 Điều 32; điểm a khoản 2 Điều 116; điểm b khoản 2 Điều 157; khoản 1 Điều 158 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015. Căn cứ khoản 5, khoản 6 Điều 8 Luật nhà ở năm 2005. Căn cứ tại khoản 2 Điều 32, khoản 2 Điều 34 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Hồng P: Hủy phần cập nhật sang tên ông Huỳnh Quốc D ngày 07/01/20212 trên Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 333/2007/UBND ngày 27/12/2007 của Ủy ban nhân dân Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh; để Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường An Đ thực hiện nhiệm vụ công vụ cấp lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở chung cư cho ông Huỳnh Quốc D đúng theo quy định pháp luật như nhận định tại bản án này.

2. Án phí hành chính sơ thẩm:

Ủy ban nhân dân Quận 5 (nay là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường An Đ, Thành phố Hồ Chí Minh) phải chịu 300.000 đồng.

Hoàn trả cho ông Lê Hồng P 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2022/0001562 ngày 12/06/2023 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

II. Án phí hành chính phúc thẩm: Ông Lê Hồng P không phải chịu; hoàn trả cho ông Lê Hồng P 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0070965 ngày 20/6/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện công tố và xét xử phúc thẩm
tại TP. Hồ Chí Minh;

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

- TAND Tp Hồ Chí Minh;
- VKSND Tp Hồ Chí Minh;
- THADS Tp Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu VP, HS, TTPT.

(đã ký)

Đặng Văn Ý