

Bản án số: 605/2025/HC-PT

Ngày 19-5-2025

V/v: “Khiếu kiện quyết định hành chính,
hành vi hành chính”.

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: Ông Nguyễn Hồ Tâm Tú

Các Thẩm phán: Ông Ngô Đức Thọ

Ông Dương Anh Văn

- Thư ký phiên tòa: Ông Võ Minh Phú, 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:
Ông Nguyễn Đình Nam – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 15 và 19 tháng 5 năm 2025, 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 99/2025/TLPT-HC ngày 14 tháng 02 năm 2025 về việc “Khiếu kiện quyết định hành chính, hành vi hành chính”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 471/2024/HC-ST ngày 24 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1391/2025/QĐ-PT ngày 26 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Bà Trần Thị T, sinh năm 1957. Có mặt.

Địa chỉ: Số A, H, Phường H, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của người khởi kiện: Ông Trần Hồng S, sinh năm 1997; Địa chỉ liên hệ: Số H, đường N, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Là người đại diện theo ủy quyền (được ủy quyền theo Văn bản ủy quyền ngày 20 tháng 3 năm 2024). Vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện: Ông Nguyễn Văn X, là Luật sư của Văn phòng L thuộc Đoàn luật sư Thành phố H. Có mặt.

2. Người bị kiện:

2.1. Ủy ban nhân dân Quận H4, Thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ trụ sở: Số D, đường D, Phường E, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân Quận H4: Ông Phạm Quang T1, chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận H4. Là người đại diện theo ủy quyền (được ủy quyền theo Văn bản ủy quyền số 1011/UBND-TP, ngày 10 tháng 4 năm 2024). Có đơn xin vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ủy ban nhân dân Quận H4: Ông Lưu Quang Huy Q, chức vụ: Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường Quận H. Vắng mặt.

2.2. Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H.

Địa chỉ trụ sở: Số A, đường P, Phường G, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H: Bà Bùi Thị Bích T2 - Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H. Có đơn xin vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H: Ông Nguyễn Quốc T3, chức vụ: Chuyên viên Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H. Có đơn xin vắng mặt.

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

3.1. Ông Phạm Ngọc H, sinh năm 1973;

3.2. Bà Phong Nhíp N, sinh năm 1975;

Cùng địa chỉ: Số D, H, Phường I, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

3.3. Ông Đỗ Đức T4, sinh năm 1994;

3.4. Bà Đỗ Thị Thanh T5, sinh năm 1989;

Cùng địa chỉ: Số F, đường H, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: Số C, đường T, Phường G, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

3.5. Bà Lê Thị Hồng H1, sinh năm 1959.

Địa chỉ: Số B, H, Phường H, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Trần Thị T là người khởi kiện.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, đơn trình bày tại các ngày 25/6/2021, 16/5/2024, 21/3/2024, Bản án sơ thẩm, người khởi kiện bà Trần Thị T trình bày:

Năm 2012, bà Lê Thị Hồng H1 có đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây viết tắt là GCN) đối với nhà, đất số 27/1, H, Phường H, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây viết tắt là nhà đất số B, H) được Ủy ban nhân dân H4 (sau đây viết tắt là UBND) Phường H, Quận H niêm yết công khai và xác nhận theo quy định.

Ngày 10/8/2012, H4 cấp GCN số CH00454, với diện tích đất ở được công nhận là 85,8m²; diện tích xây dựng là 70,0m²; diện tích sàn xây dựng là 70,0m²; kết cấu vách gạch, mái tôn đối với nhà đất số B, H.

Năm 2016, bà Lê Thị Hồng H1 chuyển nhượng nhà đất số B, H cho ông (bà) Phạm Ngọc H2 - Phong Nhíp N theo Hợp đồng số công chứng số 18444 ngày 26 tháng 8 năm 2016 do Phòng C1 chứng nhận, Chi nhánh Văn phòng Đ cập nhật biến động ngày 20/9/2016.

Năm 2019, ông (bà) Phạm Ngọc H2 - P1 chuyển nhượng nhà, đất số 27/1, H, cho ông (bà) Đỗ Đức T4 - Đỗ Thị Thanh T5 theo Hợp đồng công chứng số 04230 ngày 05 tháng 3 năm 2019 do Phòng C1 chứng nhận, Chi nhánh Văn phòng Đ cập nhật biến động trên Giấy chứng nhận ngày 18 tháng 3 năm 2019.

Năm 2020, ông (bà) Đỗ Đức T4 - Đỗ Thị Thanh T5 chuyển nhượng nhà, đất số B, Hưng P cho bà Trần Thị T theo Hợp đồng số 04470 ngày 14 tháng 3 năm 2020 do Phòng C1 chứng nhận (chưa được cập nhật biến động).

Sau khi bà T thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà T đã liên hệ với Chi nhánh Văn phòng Đ để tiến hành việc sang tên đăng bộ đối với thửa đất nói trên. Tuy nhiên, bà T nhận được Công văn số 450/CNQ8-DK “về việc cấp đổi giấy chứng nhận” của Chi nhánh Văn phòng Đ phản hồi với nội dung là: “Do nhà đất nêu trên có công văn số 1720/UBND/TNMT ngày 19/6/2019 của H4 về việc xử lý yêu cầu ngăn chặn cập nhật, yêu cầu bà T nộp lại GCN số CH00454 để thu hồi và cập nhật giảm diện tích 22,05m².”

Tại Công văn số 1822/UBND-TNMT ngày 18/08/2021 của H4 trả lời cho bà T với nội dung như sau: “Phần diện tích đất 22,05m² tại số B, H, đã có Quyết định số 0075/QĐ-UB ngày 06/01/1999 và Văn bản số 5311/CV- UB ngày 14/12/1999 của H4 về giải quyết tranh chấp lỗi đi, xác định phần diện tích 22,05m² do Nhà nước quản lý và không xem xét cấp chủ quyền. Việc H4 cấp GCN công nhận luôn phần diện tích 22,05m² cho nhà, đất số 27/1, Hưng P vào thời điểm năm 2012 là có sai sót. Do nhà, đất trên đã thực hiện thủ tục chuyển nhượng nên H4 không thu hồi GCN đã cấp, căn cứ Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014, tại khoản 26 sửa đổi, bổ sung khoản 4 và khoản 5 Điều 87 quy định”.

Không đồng ý với quyết định này, bà T đã khởi kiện. Tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bà T mới biết các Công văn số 1720/UBND-TNMT ngày 19/06/2019; Công văn số 1880/UBND-TNMT ngày 14/08/2020; Công văn số 1173/UBND-TNMT ngày 04/06/2021 với nội dung tương tự Công văn 1822/UBND-TNMT về việc ngăn chặn bà T cập nhật.

Căn cứ vào khoản 5, Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ thì việc xử lý thiệt hại do việc cấp giấy chứng nhận trái pháp luật gây ra sẽ thực hiện theo quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân nên cơ quan cấp giấy sẽ không có cơ sở để thu hồi.

Như vậy, theo quy định trên mặc dù H4 đã nhận định là cấp sổ đỏ không đúng đối tượng sử dụng đất nhưng mảnh đất này từ những năm 2012 đã bị chuyển

nhượng cho nhiều người khác mà H4 vẫn không có biện pháp xử lý khắc phục. Việc H4 tiến hành ngăn chặn việc sang tên, đăng bộ đối với bà T là trái pháp luật và xâm phạm vào quyền và lợi ích hợp pháp của bà T.

Ngày 14/3/2024, người khởi kiện bà Trần Thị T có đơn khởi kiện bổ sung, yêu cầu hủy các văn bản: Công văn số 1720/QĐ-UBND ngày 19/6/2019; Công văn số 1173/QĐ-UBND ngày 04/6/2021; Công văn số 1880/QĐ-UBND ngày 14/8/2020; Công văn số 1822/QĐ-UBND ngày 18/8/2022; Công văn số 2534/QĐ-UBND ngày 16/11/2022 của H4 và buộc Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H – chi nhánh Q1 tiếp nhận hồ sơ và thực hiện việc cập nhật đăng ký biến động đối với toàn bộ diện tích nhà đất mà bà T nhận chuyển nhượng.

** Người bị kiện là H4 có ý kiến như sau:*

Nhà đất số B, H, Phường H, Quận H do bà Phan Thị T6 sở hữu, sử dụng được Sở nhà đất cấp Giấy phép mua bán, chuyển dịch nhà số 1539/GP- MB7 ngày 27 tháng 7 năm 1989, diện tích 36m².

Ngày 01/12/1998, H4 có Công văn số 4349/CV-UB về việc giải quyết tranh chấp lỗi đi tại Phường H, Quận H, giữa ông Ngô Tấn T7 và bà Phan Thị T6, nội dung: *“Phần đất có diện tích 22,05m² cấp hông căn nhà số B H chưa được xác lập sở hữu hợp pháp về quyền sử dụng, do đó thuộc về Nhà nước quản lý; Tam thời cho sử dụng trên thực tế và giữ nguyên hiện trạng (cửa hậu nhà số B H; hàng rào và các công trình phụ (nhà bếp, nhà vệ sinh... của nhà B H) gia đình bà Phan Thị T6 phải tạo điều kiện để gia đình ông Ngô Tấn T7 đi lại như từ trước đến nay; Khi nào Nhà nước cần sử dụng phần đất này vì lợi ích công cộng gia đình bà Phan Thị T6 phải chấp hành tháo dỡ.”*

Sau đó, bà Phan Thị T6 khiếu nại Công văn số 4349/CV-UB ngày 01 tháng 12 năm 1998 của H4 xác định gia đình ông Ngô Tấn T7 sử dụng phần đất cấp hông căn nhà số B, H là không đúng thực tế.

H4 đã ban hành Quyết định số 0075/QĐ-UB ngày 06/01/1999 giải quyết đơn khiếu nại của bà Phan Thị T6, nội dung:

“Phần đất có diện tích 22,05m² cấp hông căn nhà số B H thuộc Nhà nước quản lý, tạm thời cho phép bà T6 tiếp tục sử dụng và giữ nguyên hiện trạng. Khi Nhà nước cần sử dụng phần đất này vì lợi ích chung, gia đình bà Phan Thị T6 chấp hành. Gia đình bà Phan Thị T6 tạo điều kiện cho gia đình ông Ngô Tấn T7 được sử dụng của hậu khi có tình huống khẩn cấp để thoát hiểm”.

Ngày 14/12/1999, H4 tiếp tục có Công văn số 5311/CV-UB trả lời đơn đề nghị ngăn chặn hợp thức hóa nhà, đặt công thoát nước của bà Tạ Thị N1 địa chỉ số A, đường H; ông Ngô Tấn T7 địa chỉ số B, đường H; bà Võ Thị N2 địa chỉ số B, đường H, nội dung: *“Phần đất bên hông căn nhà số B H, diện tích 22,05m² là đất do Nhà nước quản lý theo Quyết định giải quyết khiếu nại số 075/QĐ-UB ngày 06/01/1999 của H4 nên sẽ không xét cấp chủ quyền, riêng phần diện tích nhà chính (ngoài diện tích đã cấp chủ quyền) sẽ được Nhà nước xem xét nếu không nằm trong phạm vi lộ giới hẻm hoặc thông hành địa dịch”.*

Năm 1999, bà Phan Thị T6 có kê khai đăng ký nhà đất có xác nhận của H4 ngày 18/12/1999 (diện tích toàn bộ khuôn viên 76,5m², diện tích sử dụng riêng 49,5m², diện tích sử dụng chung 27,0m², loại nhà phố, diện tích xây dựng 49,5m², 1 tầng, tổng diện tích sàn xây dựng 49,5m², kết cấu tường gạch, mái tôn).

Năm 2003, bà Phan Thị T6 chuyển nhượng căn nhà số B, H cho bà Lê Thị Hồng H1 theo Hợp đồng mua bán nhà số 03278/HĐ-MBN ngày 19/5 2003 có xác nhận của Phòng C1 (theo Hợp đồng mua bán, nhà đất số 27/1, Hưng P có diện tích 36,0m²). Năm 2012, bà Lê Thị Hồng H1 nộp hồ sơ đề nghị cấp GCN tại H4 (bao gồm cả phần diện tích 22,05m² là đất do Nhà nước quản lý theo Quyết định số 0075/QĐ-UB ngày 06/01/1999 của H4), sau khi niêm yết danh sách công khai trong thời gian 15 ngày từ ngày 14/6/2012 đến ngày 02/7/2012, H4 đã xác nhận hồ sơ đề nghị cấp GCN của bà Lê Thị Hồng H1 xác định nhà 27/1, H chưa có tranh chấp và chuyển đến H4 xem xét, giải quyết cấp GCN nhà số B, H với diện tích thửa đất 85,8m², sử dụng riêng 85,8m², diện tích xây dựng 70,0m², diện tích sàn xây dựng 70,0m².

Ngày 07/8/2012, Phòng T8 có Tờ trình số 2916/P.TNMT-CG xác định nhà không có tên trong danh sách nhà do Nhà nước quản lý, không thuộc diện nhà 2/IV, không có tranh chấp ngăn chặn và đề xuất H4 cấp GCN nhà số B, H cho bà Lê Thị Hồng H1 với diện tích thửa đất 85,8m², diện tích xây dựng 70,0m², diện tích sàn xây dựng 70,0m².

Ngày 10/8/2012, H4 cấp GCN số vào sổ cấp GCN CH00454 cho bà Lê Thị Hồng H1, thuộc thửa đất số 48, tờ bản đồ số 11 (BĐĐC) P8-Q8, diện tích 85,8m², diện tích xây dựng 70,0m², diện tích sàn xây dựng 70,0m².

Ngày 26/8/2016, bà Lê Thị Hồng H1 chuyển nhượng toàn bộ nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ số B, H cho ông Phạm Ngọc H và bà Phong Nhíp N theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 18444 có xác nhận của Phòng C1 và được Chi nhánh Văn phòng Đ cập nhật biến động trên GCN vào ngày 20/9/2016.

Ngày 05/3/2019, ông Phạm Ngọc H và bà Phong Nhíp N chuyển nhượng nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ số B, H cho ông Đỗ Đức T4 và bà Đỗ Thị Thanh T5 theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 04230 có xác nhận của Phòng C1 và được Chi nhánh Văn phòng Đ cập nhật biến động trên Giấy chứng nhận vào ngày 18 tháng 3 năm 2019.

Ngày 25/4/2019, ông Đỗ Đức T4 và bà Đỗ Thị Thanh T5 được H4 cấp giấy phép xây dựng số 480/GPXD-UBND với kết cấu: Móng khung sàn BTCT, tường gạch, diện tích xây dựng 70,3m², diện tích sàn xây dựng 298,54m², số tầng: 3 + lửng + mái che cầu thang. Sau khi ông Đỗ Đức T4 và bà Đỗ Thị Thanh T5 được H4 cấp giấy phép xây dựng thì bà Trần Thị T (địa chỉ số A, 19 H), ông Ngô Tấn T7 (địa chỉ số B H), bà Võ Ngọc H3 (địa chỉ số B H) có đơn ghi ngày 09/5/2019 gửi H4 và H4 phản ánh bà Đỗ Thị Thanh T5, chủ sở hữu nhà đất số B, H xây dựng lấn chiếm hẻm chung trong đó các hộ dân xác định phần đất diện tích 22,05m² là đất do Nhà nước quản lý, đồng thời kiến nghị xem xét lại việc GCN, Giấy phép

xây dựng có đúng thực trạng hay không, chấp nhận cho các hộ 17, 19, 21, 23, H, Phường H, Quận H tiếp tục sử dụng phần hẻm 22,05m² như trước đây.

Ngày 13/5/2019, H4 có Công văn số 193/UBND đề nghị Thường trực H4 có ý kiến chỉ đạo xem xét lại việc cấp GCN số CH00454 ngày 10/8/2012 (cấp luôn phần diện tích đất do Nhà nước quản lý). Văn phòng Hội đồng nhân dân và H4 có Phiếu chuyển số 2936/PC- VP ngày 16/5/2019 truyền đạt ý kiến chỉ đạo của Chủ tịch H4 giao Phòng T8 phối hợp Văn phòng Đ chi nhánh Q1 kiểm tra việc cấp GCN nhà đất số B, H, Phường H, Quận H.

H4 không thể thu hồi GCN đối với nhà, đất số 27/1, Hưng P do người được cấp GCN đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản và đã được giải quyết theo quy định pháp luật (căn cứ điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013 và khoản 5 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ). H4 đã ban hành Công văn số 1720/UBND-TNMT ngày 19/6/ 2019 chỉ đạo Văn Phòng Đ - Chi nhánh Q1, Phòng Quản lý đô thị Quận H và H4 thực hiện.

Ngày 30/9/2019, bà Trần Thị T (17, 19 H), ông Ngô Tấn T7 (21) H), bà Võ Thị N2 (23 H) có đơn gửi H4 đề nghị thu hồi GCN, buộc hộ 27/1, Hưng P trả lại vị trí nguyên trạng phần diện tích 22,05m² hẻm chung là nơi thoát hiểm và thoát nước của các hộ gia đình, trong đó các hộ dân xác định phần đất hẻm cập hông nhà 27/1, Hưng Phú P, Quận H là thuộc sở hữu chung do Nhà nước quản lý.

Qua xem xét, Ban Tiếp công dân Quận H đã chuyển đơn của bà Trần Thị T và các hộ dân đến UBND Phường 8 để tổ chức hòa giải theo quy định.

Ngày 17/10/2019, H4 đã tổ chức hòa giải, kết quả hòa giải không thành, các hộ dân giữ nguyên yêu cầu hộ 27/1, H, Phường H, Quận H trả lại vị trí nguyên trạng cho phần diện tích 22,05m² hẻm chung là nơi thoát hiểm và thoát nước và đề nghị thu hồi GCN. H4 đã hướng dẫn các hộ dân chuyển hồ sơ đến Tòa án để giải quyết theo quy định.

Sau đó, bà Trần Thị T (17, 19 H), ông Ngô Tấn T7 (21 H), bà Võ Ngọc H3 (23 H) tiếp tục có đơn ghi ngày 27/12/2019 gửi H4 đề nghị thu hồi GCN đã cấp cho hộ 27/1, H, cấp lại theo đúng hiện trạng như trước năm 1998. H4 đã giao Phòng T8 tham mưu văn bản trả lời đơn các hộ dân.

Xét báo cáo, đề xuất của Phòng T8 (Báo cáo số 32/BC- TNMT-TN ngày 24/02/2020 và Tờ trình số 150/TTr-TNMT-TN ngày 14/5/2020), H4 đã ban hành Công văn số 1087/UBND-TNMT ngày 18/5/2020 trả lời đơn của bà Trần Thị T, nội dung căn cứ quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013 và khoản 5 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, H4 không có cơ sở thu hồi GCN đã cấp, việc xử lý thiệt hại do việc cấp GCN được thực hiện theo quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân.

Trong quá trình giải quyết đơn của bà Trần Thị T và các hộ dân thì bà Trần Thị T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và đất tại địa chỉ số B, H của ông, bà Đỗ Đức T4 - Đỗ Thị Thanh T5, trong khi bà Trần Thị T đang là người đứng đơn đề nghị thu hồi phần đất diện tích 22,05m² đất theo Quyết định số 0075/QĐ-UB ngày 06/01/1999 của H4.

Ngày 17/3/2020, bà Trần Thị T thực hiện cập nhật biến động tại Văn phòng Đ - Chi nhánh Q1 thì không được giải quyết do trước đó khi giải quyết đơn của bà Trần Thị T, H4 đã có Công văn số 1720/UBND-TNMT ngày 19/6/2019 đề nghị Văn phòng Đ - Chi nhánh Q1 cập nhật ngăn chặn đối với nhà, đất nêu trên, tránh việc chuyển nhượng tiếp theo gây ra hậu quả nghiêm trọng.

Ngày 17/4/2021, bà Trần Thị T và ông Ngô Tấn T7 ký văn bản cam kết tại Văn phòng C2, trong đó các bên thỏa thuận ông Ngô Tấn T7 không tranh chấp đối với phần đất hẻm có diện tích 22,05m², đình chỉ tất cả các khiếu nại mà ông Ngô Tấn T7 đã nộp, bà Trần Thị T trả 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng) cho ông Ngô Tấn T7 từ việc thực hiện thỏa thuận trên, cùng ngày ông Ngô Tấn T7 ký văn bản ủy quyền cho bà Trần Thị T thay mặt rút và nhận lại toàn bộ các đơn đã gửi các cơ quan có thẩm quyền.

Sau đó, bà Trần Thị T có Đơn xin gỡ ngăn chặn, Đơn xin rút lại các đơn tranh chấp, phản ánh, kiến nghị trước đây, Đơn đề nghị giải đáp thắc mắc và đề nghị phúc đáp gửi H4.

H4 đã ban hành CV số 1880/UBND-TNMT ngày 14/8/2020, Công văn số 1173/UBND-TNMT ngày 04/6/2021, Công văn số 1822/UBND-TNMT ngày 18/8/2021 trả lời đơn của bà Trần Thị T, theo đó *“Bà Trần Thị T đã biết rõ phần diện tích 22,05m² do Nhà nước quản lý nhưng vẫn nhận chuyển nhượng nhà, đất số B H Phường H, Quận H. Do đó, H4 đề nghị và khuyến khích bà Trần Thị T nộp lại GCN số CH00454 do H4 cấp ngày 10/8/2012 để cập nhật giảm diện tích 22,05m² bên hông nhà trước khi thực hiện cập nhật biến động”*.

Ủy ban nhân dân Quận H4 nhận thấy: Văn bản số 4349/CV-UB ngày 01/12/1998 về việc giải quyết tranh chấp lỗi đi tại Phường H, Quận H giữa ông Ngô Tấn T7 và bà Phan Thị T6 và Quyết định số 0075/QĐ-UB ngày 06/01/1999 của H4 giải quyết đơn khiếu nại của bà Phan Thị T6 đã có hiệu lực thi hành, phần đất có diện tích 22,05m² cấp hông căn nhà số B, H thuộc Nhà nước quản lý, GCN số CH00454 do H4 cấp ngày 10/8/2012 cho bà Lê Thị Hồng H1 có sai sót. Tuy nhiên, H4 không thể thu hồi GCN do người được cấp GCN đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai, việc xử lý thiệt hại do việc cấp GCN trái pháp luật gây ra thực hiện theo quyết định hoặc bản án của Tòa án.

Bà Trần Thị T biết rõ và đã thừa nhận phần đất có diện tích 22,05m² cấp hông căn nhà số B, H thuộc Nhà nước quản lý, đang được H4 xem xét, giải quyết đơn, đồng thời bà Trần Thị Tài C là người có đơn đề nghị thu hồi phần đất diện tích 22,05m² nhưng vẫn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do đó bà Trần Thị T cũng có lỗi nếu có thiệt hại xảy ra. H4 đã nhiều lần trả lời đơn của bà Trần Thị T về việc yêu cầu cập nhật, đăng bộ sang tên qua cho bà Trần Thị T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và đất tại địa chỉ số B, H của ông bà T4 - T5.

Từ những cơ sở trên, H4 đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bác yêu cầu khởi kiện, khởi kiện bổ sung của bà Trần Thị T, buộc bà Trần Thị T nộp lại GCN số CH00454 do H4 cấp ngày 10/8/2012 để cập nhật giảm diện tích

22,05m² bên hông nhà 27/1, H, Phường H, Quận H thuộc Nhà nước quản lý trước khi thực hiện cập nhật biến động.

Đối với việc xử lý thiệt hại do việc cấp GCN trái pháp luật gây ra, H4 đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử theo quy định, trong đó có xem xét lỗi của bà Trần Thị T.

Người bị kiện Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H có ý kiến tại Văn bản số 6264/VPĐK-CNQ8 ngày 23/9/2024 như sau:

Nhà, đất tại địa chỉ số B, đường H, được H4 cấp GCN số CH00454 ngày 10/8/2012 cho bà Lê Thị Hồng H1.

Năm 2016, bà Lê Thị Hồng H1 chuyển nhượng cho ông (bà) Phạm Ngọc H2 - P1 được Chi nhánh Văn phòng Đ cập nhật biến động ngày 20/9/2016. Năm 2019, ông (bà) Phạm Ngọc H2 - Phong Nhíp N chuyển nhượng cho ông (bà) Đỗ Đức T4 - Đỗ Thị Thanh T5 được Chi nhánh Văn phòng Đ cập nhật biến động ngày 18 tháng 3 năm 2019.

Năm 2019, Chi nhánh Văn phòng Đ có nhận được Công văn số 1720/UBND-TNTM ngày 19/6/2019 của H4 có nội dung ...đề nghị Chi nhánh Văn phòng Đ, H4, Quận H cập nhật ngăn chặn đối với nhà đất trên, tránh việc chuyển nhượng tiếp theo gây ra hậu quả nghiêm trọng

Ngày 17/3/2020, bà Trần Thị T nộp hồ sơ đăng ký, cấp đổi GCN đối với nhà đất nêu trên do bà nhận chuyển nhượng của ông T4, bà T5 theo hợp đồng chuyển nhượng số 04470 ngày 14/3/2010 do Phòng C1 chứng nhận. Qua xem xét, thụ lý hồ sơ, Chi nhánh Văn phòng Đ đã có Công văn số 450/CNQ8-ĐK ngày 30/3/2020 gửi bà Trần Thị T. Theo đó, Chi nhánh Văn phòng Đ đề nghị bà T liên hệ với H4 để được hướng dẫn giải quyết liên quan đến Công văn số 1720/UBND-TNTM ngày 19/6/2019 của H4 trước khi Chi nhánh Văn phòng Đ cấp đổi Giấy chứng nhận cho bà T.

Ngày 18/8/2021, H4 có Công văn số 1822/UBND-TNMT về việc trả lời đơn của bà Trần Thị T.

Ngày 02/6/2022, Chi nhánh Văn phòng Đ có Biên bản làm việc với bà T, tại buổi làm việc, bà T có ý kiến như sau "Bà Trần Thị T không đồng ý cắt giảm diện tích 22,05m² trên GCN số CH00454 do H4 cấp ngày 10/8/2012 đối với nhà đất số B, đường H. Đồng thời, bà T có nguyện vọng xin rút lại hồ sơ đăng ký cấp đổi Giấy chứng nhận nhà, đất trên, biên nhận số 001310 ngày 17/3/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đ. Hiện bà T đang khởi kiện tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ...".

Ngày 23/11/2022, Chi nhánh Văn phòng Đ có Công văn số 2947/CNQ8-ĐK trả lời bà T về việc từ chối đăng ký, cấp đổi GCN của nhà, đất trên theo quy định tại khoản 11 Điều 7 Thông tư 33/2017/TT- BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ T9 cho đến khi vụ việc được giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 471/2024/HC-ST ngày 24 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đã tuyên xử:

Bác yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T về việc hủy các Công văn số 1720/QĐ UBND ngày 19/6/2019; Công văn số 1173/QĐ - UBND ngày 04/6/2021; Công văn số 1880/QĐ - UBND ngày 14/8/2020; Công văn số 1822/QĐ UBND ngày 18/8/2022; Công văn số 2534/QĐ - UBND ngày 16/11/2022 của H4 và Buộc Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H chi nhánh Q1 tiếp nhận hồ sơ và thực hiện việc cập nhật đăng ký biến động đối với toàn bộ diện tích nhà đất mà bà T nhận chuyển nhượng; yêu cầu công nhận đối với diện tích 22,05m² đất thuộc quyền sở hữu của bà T.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn giải quyết các vấn đề liên quan đến án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm;

Ngày 01 tháng 10 năm 2024, bà Trần Thị T làm đơn kháng cáo toàn bộ bản án hành chính sơ thẩm số 471/2024/HC-ST ngày 24 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận quyền sử dụng đất diện tích 22,05m² cho bà vì bà đã chuyển nhượng hợp pháp. Bà T thừa nhận trước đây bà có khiếu nại việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích đất này vì thuộc đất Nhà nước quản lý, nhưng bà và các hộ dân đã rút lại các khiếu nại và xác định không tranh chấp dân sự vì người chuyển nhượng đất cho bà là ông T4, bà T5 đã thực hiện thủ tục chuyển nhượng đúng quy định của pháp luật.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trần Thị T trình bày: Năm 2019, khi nhà, đất nêu trên chuyển nhượng cho ông T4, bà T5 thì bà Trần Thị T, ông Ngô Tấn T7, bà Ngô Thị N3 có đơn khiếu nại phần diện tích 22,05m² thuộc quyền quản lý của Nhà nước nhưng lại cấp cho người dân sử dụng. Năm 2020 các ông, bà trên vẫn có đơn khiếu nại phần đất nêu trên. Tại Công văn số 1087/UBND-TNMT ngày 18/5/2020 trả lời đơn khiếu nại cho các ông, bà trên có nêu là do chủ sở hữu, sử dụng đã thực hiện thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng và đã cập nhật biến động trên giấy chứng nhận nên không có cơ sở để thu hồi. Chính vì vậy phần diện tích 22,05m² đã được cấp giấy chứng nhận nên H4 không cập nhật sang tên cho bà T là trái pháp luật. Mặt khác phần diện tích đất này đã được niêm yết công khai để xét cấp giấy chứng nhận là đúng theo trình tự pháp luật quy định. Đối với việc có sai sót trong việc cấp giấy chứng nhận có từ năm 2012 đến nay thì trách nhiệm thuộc về H4, không phải lỗi của bà T nên không cập nhật biến động mà giảm diện tích của bà T nhận chuyển nhượng là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà. Luật sư đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo và yêu cầu khởi kiện của bà T, hủy các văn bản đã ban hành và buộc H4, Văn phòng Đ – Chi nhánh Q1 tiếp nhận hồ sơ, cập nhật đăng ký biến động đối với toàn bộ diện tích đất mà bà T đã nhận chuyển nhượng.

- Người bị kiện vắng mặt nên không có lời trình bày.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của pháp luật. Những người tham gia phiên tòa cũng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo luật định.

Về nội dung: Xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện là có căn cứ, đúng pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 241 của Luật Tố tụng hành chính, không chấp nhận kháng cáo của người khởi kiện, giữ nguyên bản án hành chính sơ thẩm số 471/2024/HC-ST ngày 24 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu 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] Về thủ tục kháng cáo:

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 01 tháng 10 năm 2024, bà Trần Thị T có làm đơn kháng cáo. Xét đơn kháng cáo thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục quy định tại các Điều 55, Điều 204, Điều 205, Điều 206, Điều 209 của Luật Tố tụng hành chính nên được xem xét, xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Bà T khởi kiện yêu cầu hủy các Công văn số 1720/QĐ UBND ngày 19/6/2019; Công văn số 1173/QĐ - UBND ngày 04/6/2021; Công văn số 1880/QĐ - UBND ngày 14/8/2020; Công văn số 1822/QĐ UBND ngày 18/8/2022; Công văn số 2534/QĐ - UBND ngày 16/11/2022 của H4 và buộc Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H chi nhánh Q1 tiếp nhận hồ sơ và thực hiện việc cập nhật đăng ký biến động đối với toàn bộ diện tích nhà, đất mà bà T nhận chuyển nhượng; yêu cầu công nhận đối với diện tích 22,05m² đất thuộc quyền sử dụng của bà T. Xét thấy các văn bản trên được ban hành bởi cơ quan hành chính Nhà nước, thuộc đối tượng khởi kiện vụ án hành chính với quan hệ pháp luật tranh chấp là “Khiếu kiện quyết định hành chính, hành vi hành chính”. Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ tranh chấp và giải quyết đúng thẩm quyền được pháp luật quy định tại khoản 1 Điều 30; Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính.

[3] Về sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa phúc thẩm:

Người bị kiện có đơn xin xét xử vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 225 của Luật Tố tụng hành chính, Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt người bị kiện.

[4] Về nội dung giải quyết yêu cầu kháng cáo:

[4.1] Về nguồn gốc và quá trình chuyển nhượng nhà đất số B, đường H, Phường H, Quận H:

Theo Giấy phép mua bán, chuyển dịch nhà số 1539/GP-MB7 ngày 27 tháng 7 năm 1989 của Sở Nhà đất thì bà Phan Thị T6 sở hữu, sử dụng nhà đất số B, H, Phường H, Quận H có diện tích 36m².

Theo Công văn số 4349/CV-UB ngày 01/12/1998 của H4 về việc giải quyết tranh chấp lối đi tại Phường H, Quận H giữa ông Ngô Tấn T7 và bà Phan Thị T6, nội dung: “Phần đất có diện tích 22,05m² cấp hông căn nhà số B, H chưa được xác lập sở hữu hợp pháp về quyền sử dụng, do đó thuộc về Nhà nước quản lý; Tạm thời cho sử dụng trên thực tế và giữ nguyên hiện trạng (cửa hậu nhà số B, H; hàng rào và các công trình phụ (nhà bếp, nhà vệ sinh... của nhà 27/1, Hưng P) gia đình bà Phan Thị T6 phải tạo điều kiện để gia đình ông Ngô Tấn T7 đi lại như từ trước đến nay. Khi nào Nhà nước cần sử dụng phần đất này vì lợi ích công cộng gia đình bà Phan Thị T6 phải chấp hành tháo dỡ.

Không đồng ý, bà Phan Thị T6 khiếu nại Công văn số 4349/CV-UB ngày 01 tháng 12 năm 1998.

Ngày 06/01/1999, H4 đã ban hành Quyết định số 0075/QĐ-UB về giải quyết đơn khiếu nại của bà Phan Thị T6 với nội dung: “Phần đất có diện tích 22,05m² cấp hông căn nhà số B, H thuộc Nhà nước quản lý, tạm thời cho phép bà T6 tiếp tục sử dụng và giữ nguyên hiện trạng. Khi Nhà nước cần sử dụng phần đất này vì lợi ích chung, gia đình bà Phan Thị T6 chấp hành. Gia đình bà Phan Thị T6 tạo điều kiện cho gia đình ông Ngô Tấn T7 được sử dụng cửa hậu khi có tình huống khẩn cấp để thoát hiểm”.

Năm 2003, bà Phan Thị T6 chuyển nhượng căn nhà số B, H cho bà Lê Thị Hồng H1 theo Hợp đồng mua bán nhà số 03278/HĐ-MBN ngày 19 tháng 5 năm 2003 có xác nhận của Phòng C1 thể hiện: diện tích sử dụng 36,0m² (theo giấy phép).

Năm 2012, bà Lê Thị Hồng H1 nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận tại H4 (bao gồm cả phần diện tích 22,05m² là đất do Nhà nước quản lý theo Quyết định giải quyết khiếu nại số 0075/QĐ-UB ngày 06/01/1999 của H4). Tại tờ tường trình nguồn gốc nhà đất ngày 29/3/2012 bà Lê Thị Hồng H1 trình bày phần đất của bà T6 được công nhận 36m², phần chưa được công nhận là 49,8m².

Ngày 10/8/2012, H4 đã cấp Giấy chứng nhận số vào sổ cấp GCN CH00454 cho bà Lê Thị Hồng H1, thuộc thửa đất số 48, tờ bản đồ số 11 (BĐĐC) P8-Q8, diện tích 85,8m², diện tích xây dựng 70,0m², diện tích sàn xây dựng 70,0m² (bao gồm cả phần diện tích 22,05m² là đất do Nhà nước quản lý).

Theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 18444 ngày 26/8/2016 có xác nhận của Phòng C1 thì bà Lê Thị Hồng H1 chuyển nhượng toàn bộ nhà ở và quyền sử dụng đất ở số B, H cho ông Phạm Ngọc H và bà Phong Nhịp N và được Chi nhánh Văn phòng Đ cập nhật biến động trên Giấy chứng nhận vào ngày 20 tháng 9 năm 2016.

Theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 04230 ngày 05/3/2019 có xác nhận của Phòng C1 thì ông Phạm Ngọc H và bà Phong Nhịp N chuyển nhượng nhà ở và quyền sử dụng đất ở số B, H cho ông Đỗ Đức T4 và bà Đỗ Thị Thanh T5 và được Chi nhánh Văn phòng Đ cập nhật biến động trên Giấy chứng nhận vào ngày 18/3/2019.

Theo Giấy phép xây dựng số 480/GPXD-UBND do H4 cấp ngày 25/4/2019 cho ông Đỗ Đức T4 và bà Đỗ Thị Thanh T5 thể hiện: Móng khung sàn BTCT,

tường gạch, diện tích xây dựng 70,3m², diện tích sàn xây dựng 298,54m², số tầng: 3 + lửng + mái che cầu thang.

[4.2] Sau đó, bà Trần Thị T và một số hộ dân có đơn gửi đến H4 và H4 về việc bà Đỗ Thị Thanh T5, xây dựng lấn chiếm hẻm chung trong đó các hộ dân xác định phần đất diện tích 22,05m² là đất do Nhà nước quản lý và kiến nghị xem xét lại việc cấp Giấy chứng nhận, Giấy phép xây dựng có đúng thực trạng hay không, chấp nhận cho các hộ 17, 19, 21, 23 H tiếp tục sử dụng phần hẻm 22,05m² như trước đây.

Ngày 14/3/2020 bà Trần Thị T nhận chuyển nhượng nhà đất số B, H của ông Đỗ Đức T4, bà Đỗ Thị Thanh T5 theo hợp đồng số 04470 có chứng nhận của Phòng C1 nhưng đến nay chưa được cập nhật biến động.

Tại Công văn số 1720/UBND-TNTM ngày 19/6/2019 của H4 gửi Chi nhánh Văn phòng Đ với nội dung “ đề nghị Chi nhánh Văn phòng Đ, H4, H4 xem xét cập nhật ngăn chặn đối với nhà đất trên, tránh việc chuyển nhượng tiếp theo gây ra hậu quả nghiêm trọng”. Do đó, Chi nhánh Văn phòng Đ đã có Công văn số 450/CNQ8-ĐK ngày 30/3/2020 gửi bà Trần Thị T đề nghị bà T liên hệ với H4 để được hướng dẫn giải quyết liên quan đến Công văn số 1720/UBND-TNTM ngày 19/6/2019 của H4.

[4.3] Tại Văn bản số 1087/UBND-TNMT ngày 18/5/2020 của H4 về việc trả lời đơn của ông, bà Trần Thị T, Ngô Tấn T7, Võ Thị N2 mà bà T và luật sư cho rằng H4 trả lời do chủ sở hữu, chủ sử dụng đất đã chuyển nhượng nhà, đất và đã được cập nhật trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở nên không có căn cứ thu hồi vì vậy, H4 là người có lỗi và không thu hồi thì phải cập nhật biến động quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở cho bà T phần diện tích đất 22,05m². Hội đồng xét xử xét thấy: Theo đó, H4 xác định Giấy chứng nhận số CH00454 do H4 cấp ngày 10/8/2012 cho bà Lê Thị Hồng H1 có sai sót, tuy nhiên UBND Quận 8 không thể thu hồi do người được cấp Giấy chứng nhận đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất nên theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai và khoản 5 Điều 87 Nghị định số 43/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và còn trả lời cho bà T biết tại phần 2 của Công văn nêu trên về việc xây dựng đối với phần đất diện tích 22,05m²: “Ngày 13/01/2020, H4 đã cấp Giấy phép xây dựng số 37/GPXD-UBND, trong đó không cấp phép xây dựng đối với phần diện tích 22,05m². Việc xử lý thiệt hại do việc cấp Giấy chứng nhận được thực hiện theo quyết định hoặc bản án của Tòa án”.

[4.4] Từ những căn cứ, nhận định nêu trên nhận thấy bà Phan Thị T6 được sở hữu, sử dụng nhà đất số B, H có diện tích 36m²; tại tờ kê khai nhà, đất năm 1999 bà T6 cũng khai nhận diện tích sử dụng chung 27,0m² và tại Quyết định số 0075/QĐ-UB ngày 06/01/1999 của H4 về giải quyết đơn khiếu nại của bà Phan Thị T6 đã xác định phần đất có diện tích 22,05m² cấp hông căn nhà số B, H thuộc Nhà nước quản lý. Quyết định này có hiệu lực thi hành, chưa có văn bản hay quyết định nào thay thế, huỷ bỏ.

Do đó, việc H4 ban hành các Công văn số 1720/QĐ - UBND ngày 19/6/2019; Công văn số 1173/QĐ - UBND ngày 04/6/2021; Công văn số 1880/QĐ - UBND ngày 14/8/2020; Công văn số 1822/QĐ - UBND ngày 18/8/2022; Công văn số 2534/QĐ - UBND ngày 16/11/2022 của H4 về trả lời đơn cho bà T là có cơ sở, đúng pháp luật nên yêu cầu khởi kiện của bà T về huỷ các công văn nêu trên và buộc Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H - Chi nhánh Q1 tiếp nhận hồ sơ và thực hiện việc cập nhật đăng ký biến động đối với toàn bộ diện tích nhà, đất mà bà T nhận chuyển nhượng; yêu cầu công nhận diện tích đất 22,05m² thuộc quyền sở hữu của bà T là không có cơ sở chấp nhận vì phần đất có diện tích 22,05m² cấp hồng căn nhà số B, H thuộc Nhà nước quản lý, bà T biết rõ và đã có khiếu nại nhưng vẫn nhận chuyển nhượng. Vấn đề bà T và luật sư cho rằng lỗi của H4 cấp Giấy chứng nhận sai thì phải chịu trách nhiệm. H4 cũng đã có trả lời cho bà T về xử lý thiệt hại sẽ do Tòa án quyết định nhưng bà không khởi kiện vụ án dân sự, mặc dù Tòa án cấp sơ thẩm cũng đã giải thích rõ cho bà.

[5] Từ những nhận định trên, xét thấy người khởi kiện kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ gì mới chứng minh cho yêu cầu khởi kiện, nên yêu cầu kháng cáo không có cơ sở để xem xét. Hội đồng xét xử không chấp nhận, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Về án phí hành chính phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo nên bà Trần Thị T phải chịu án phí hành chính phúc thẩm. Bà T là người cao tuổi nên được miễn án phí hành chính phúc thẩm.

[7] Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật thi hành.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 241 của Luật Tổ tụng hành chính.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị T.

Giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 471/2024/HC-ST ngày 24 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ Khoản 1 Điều 30; Điều 32; Điều 116; Điều 158; Điểm a Khoản 2 Điều 193, Điều 206 Luật Tổ tụng hành chính; Căn cứ Luật Đất đai năm 2003; 2013 cùng các Điều luật đã viện dẫn; Căn cứ Nghị quyết 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. Bác yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T về việc huỷ các Công văn số 1720/QĐ-UBND, ngày 19/6/2019; Công văn số 1173/QĐ-UBND, ngày 04/6/2021; Công văn số 1880/QĐ-UBND, ngày 14/8/2020; Công văn số 1822/QĐ-UBND, ngày 18/8/2022; Công văn số 2534/QĐ-UBND, ngày 16/11/2022 của Ủy ban nhân dân Quận H4, Thành phố Hồ Chí Minh và buộc Văn

phòng đăng ký đất đai Thành phố H - Chi nhánh Q1 tiếp nhận hồ sơ và thực hiện việc cập nhật đăng ký biến động đối với toàn bộ diện tích nhà, đất mà bà T nhận chuyển nhượng; yêu cầu công nhận đối với diện tích 22,05m² đất thuộc quyền sử dụng của bà Trần Thị T.

2. Về án phí hành chính phúc thẩm: Bà Trần Thị T được miễn án phí.

3. Các phần quyết định khác của Bản án hành chính sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Toà án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu VP; HSVA; NVK.

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

Nguyễn Hồ Tâm Tú