

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

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

Bản án số: 17/2026/HC-PT
Ngày 12 tháng 01 năm 2026.
V/v: “*Khiếu kiện quyết định hành
chính về quản lý đất đai*”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Tuyết Trinh
Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thanh Duyên
Ông Phan Đức Phương

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trọng Tâm - 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 Đặng Quốc V - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 01 năm 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 236/2025/TLPT-HC ngày 24/10/2025 về việc “*Khiếu kiện quyết định hành chính về quản lý đất đai*”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 126/2025/HC-ST ngày 22/4/2025 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 3731/2025/QĐPT-HC ngày 25 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Ông Hồ Thành L, sinh năm 1983 (có mặt).

Cư trú: A P, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện ủy quyền ngày 25/10/2016: Ông Nguyễn Văn T (vắng mặt).

Cư trú: A A, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Người bị kiện:

1. Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (người kế thừa quyền

và nghĩa vụ tổ tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường A, Thành phố Hồ Chí Minh) (có đơn xin vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường A, Thành phố Hồ Chí Minh:

- Ông Huỳnh Tấn T1 – Trưởng phòng Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường A (có đơn xin vắng mặt);

- Ông Lê Hoàng H – Chuyên viên Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường A (có mặt).

2. Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố H (có đơn xin vắng mặt);

Trụ sở: A P, Phường G, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường G, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện pháp luật: Bà Bùi Thị Bích T2 – Giám đốc (có đơn xin vắng mặt);

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

1. Ngân hàng Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên H1;

Trụ sở: 235 Đ (Tòa nhà M), phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện pháp luật: Ông Timothy Mark Redvers E – Tổng Giám đốc (vắng mặt).

Người đại diện ủy quyền ngày 14/11/2017: Bà Nguyễn Thị Thùy T3 – Giám đốc Quản lý danh mục tín dụng tiêu dùng (vắng mặt).

Trụ sở: 106 N (tầng A, Tòa nhà C), Phường H, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện ủy quyền ngày 14/11/2022 của Tổng Giám đốc:

- Ông Nguyễn Bách K – Nhân viên Quản lý danh mục tín dụng tiêu dùng (vắng mặt);

- Ông Hoàng Trọng Tuấn N – Nhân viên Quản lý danh mục tín dụng tiêu dùng (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:

+ Ông Đinh Quang T4 – Luật sư, Đoàn Luật sư Thành phố H (vắng mặt);

+ Bà Hoàng Thị Hoài T5 – Luật sư, Đoàn Luật sư Thành phố H (vắng mặt).

2. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1955 (vắng mặt);

Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1958 (vắng mặt);

Cùng cư trú: B khu phố C, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Bà Hà Cẩm L1, sinh năm 1972 (vắng mặt);

Cư trú: 515 khu phố A, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

4. Bà Nguyễn Thị Kim D, sinh năm 1971 (vắng mặt);

Cư trú: 8 khu phố C, H, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

5. Bà Nguyễn Ngọc L2, sinh năm 1963 (vắng mặt).

Cư trú: E L, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh).

- *Người kháng cáo:* Người khởi kiện là ông Hồ Thành L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Đơn khởi kiện gửi ngày 25/11/2016; Đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện ngày 22/12/2017 và 30/5/2024; Đơn khởi kiện bổ sung ngày 14/11/2018; Bản tự khai ngày 22/01/2017; Bản giải trình ngày 19/5/2017; Bản trình bày ý kiến ngày 25/6/2018; Bản tự khai và xác định yêu cầu khởi kiện ngày 17/01/2025 cùng các tài liệu; chứng cứ, người khởi kiện và đại diện người khởi kiện trình bày:*

Ngày 20/4/2012, ông Hồ Thành L nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Ngọc L2 với diện tích 778m² thửa 4078 (một phần thửa 273 cũ), tờ bản đồ (BĐ) số 4 tọa lạc tại phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số Q 362314, số vào Sổ cấp GCN: 02770 QSDĐ/Q12/2001 ngày 11/01/2001 của Ủy ban nhân dân (UBND) Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh đã đăng ký thay đổi vào các ngày 21/11/2007; 23/11/2009; 17/12/2010 và 09/5/2012.

Sau đó, ông L đến ở và canh tác trên phần đất này. Khoảng tháng 10/2013 được biết A cấp cho ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị N1 thêm một Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất (GCNQSHNƠ&QSDĐ) số 1843 ngày 14/4/2003 với diện tích đất 449m² thửa 273-1, tờ BĐ số 4E (diện tích này chiếm 64,13% tổng diện tích cấp giấy chứng nhận ban đầu mà tôi nhận chuyển nhượng, nhưng lại chiếm toàn bộ phần mặt tiền giáp đường đi, phần còn lại là cuối vườn không có lối đi).

Đặc biệt nghiêm trọng là bà L2 đã dùng toàn bộ tài sản được cấp thêm này thế chấp cho Ngân hàng Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên H1 (Ngân hàng H1) và bỏ mặc không trả số tiền 8.044.124.180 đồng (nợ gốc và nợ lãi). Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 190.QĐ-CCTHA ngày 07/5/2013 để thực hiện việc kê biên thu hồi nợ nêu trên cho Ngân hàng H1 theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 338/2012/QĐST-DS ngày 05/10/2012 của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh. Trong khi toàn bộ diện tích nhà đất nêu trên theo giá thị trường hiện nay cũng chỉ khoảng hơn 3,5 tỷ đồng vì chiều ngang khu đất chỉ 12m, khuôn viên khu đất chỉ có một mặt tiếp giáp đường hẻm nhỏ.

Vụ việc xảy ra từ năm 2012 và A cũng đã biết vào năm 2013 đến nay vẫn chưa có bất cứ hành vi nào để khắc phục hậu quả đối với hành vi làm trái khi cấp GCNQSHNO&QSDD số 1843 ngày 14/4/2003.

Ngày 27/7/2016, ông L gửi đơn đề nghị A kiểm tra lại việc cấp GCNQSHNO&QSDD số 1843 ngày 14/4/2003 đứng tên ông B, đã đăng ký biến động chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở (CNQSHNO&QSDĐO) cho bà L2 ngày 13/12/2010. A phúc đáp Văn bản số 7141/UBND-TNMT ngày 06/9/2016 về việc cấp giấy chứng nhận trên không đúng quy định là chưa ghi giảm diện tích trên GCNQSDĐ số 02770 ngày 11/01/2001 do đã có chuyển nhượng nên không thu hồi GCNQSHNO&QSDD số 1843 ngày 14/4/2003.

Không đồng ý, ông L khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh hủy GCNQSHNO&QSDD số 1843 ngày 14/4/2003 của A, hủy các lần cập nhật thay đổi chủ sử dụng cho bà Hà Cẩm L1 ngày 07/12/2007, chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim D ngày 23/11/2009, chuyển nhượng cho bà L2 ngày 13/12/2010. Đồng thời, hủy bỏ các quyết định ngăn chặn chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất và cấp phép xây dựng đối với phần đất thuộc GCNQSDĐ số 02770 ngày 11/01/2001 của A, cập nhật sang tên cho ông L ngày 09/5/2012. Đồng thời, rút yêu cầu khởi kiện đối với A về bồi thường thiệt hại.

** Văn bản số 4619/UBND-TNMT ngày 28/6/2017, số 1004/UBND-TNMT ngày 17/02/2025 cùng các tài liệu; chứng cứ, đại diện Ủy ban nhân dân Quận A trình bày:*

Bà Lương M sử dụng diện tích đất vườn 1.405m² thửa 273, tờ BĐ số 4 tại phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh theo GCNQSDĐ số 01317 QSDD/Q12/1998 ngày 20/10/1998 của A.

Năm 1995, chuyển nhượng một phần diện tích đất 778m² bằng giấy tay cho ông B. Năm 1998, ông B xây dựng nhà 133,59m² mang số 2335/3B khu phố C, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh theo Thông báo tạm cấp số nhà số 1035/TB-UBND ngày 16/9/1998 và sửa chữa nhà vào năm 2000.

Ngày 20/9/2000, bà Lương M và ông B ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng số 183CN và được A cấp GCNQSDĐ số 02770 ngày 11/01/2001 cho ông B.

Trong diện tích đất nhận chuyển nhượng trên, ngày 10/3/2003, ông B đăng ký kê khai đất ở 449m² trong đó có nhà đất số 2335/3B khu phố 3 và được A cấp GCNQSHNO&QSDĐO số 1843 ngày 14/4/2003.

Đối với diện tích đất 778m² của ông B được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận A cập nhật thay đổi tên chủ sử dụng đất trên GCNQSDĐ số 02770 ngày 11/01/2001 như sau:

Ngày 21/11/2007, ông B tặng cho bà L1 theo Hợp đồng số 25453/HĐ-TCQSĐĐ ngày 03/11/2007 tại Phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 23/11/2009, bà L1 chuyển nhượng cho bà D theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 29550 ngày 24/10/2009 tại Phòng C;

Ngày 17/12/2010, bà D chuyển nhượng cho bà L2 theo Hợp đồng chuyển nhượng QSĐĐ số 28284 ngày 03/12/2010 tại Phòng C;

Ngày 09/5/2012, bà L2 chuyển nhượng cho ông L theo Hợp đồng chuyển nhượng QSĐĐ số 03105 ngày 20/4/2012 tại Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đối với nhà đất số B A của ông B được Văn phòng ĐKQSĐĐ Quận 12 cập nhật thay đổi tên chủ sử dụng trên GCNQSHNƠ&QSĐĐƠ số 1843 ngày 14/4/2003 như sau:

Ngày 07/12/2007, ông B tặng cho bà L1 theo Hợp đồng số 25454/HĐ-TCN ngày 03/11/2007 tại Phòng C;

Ngày 23/11/2009, bà L1 chuyển nhượng cho bà D theo Hợp đồng mua bán nhà ở số 29551/HĐ-MBN ngày 24/10/2009 tại Phòng C;

Ngày 13/12/2010, bà D chuyển nhượng cho bà L2 theo Hợp đồng mua bán nhà số 28285/HĐ-MBN ngày 03/12/2010 tại Phòng C.

Ngày 20/12/2010, bà L2 thế chấp GCNQSHNƠ&QSĐĐƠ số 1843 ngày 14/4/2003 tại Ngân hàng H1 để vay tiền.

Ngày 12/12/2013, Cơ quan Cảnh sát điều tra – Công an Thành phố H phúc đáp đơn ký ngày 21/8/2013 của ông L tố cáo bà L2 có hành vi lừa đảo chiếm đoạt số tiền vay mượn 3,5 tỷ đồng thông qua hình thức chuyển nhượng thửa đất 4078, tờ BĐ số 4 tại phường A, Quận A là quan hệ dân sự, có thể khởi kiện tại Tòa án nhân dân Quận 12.

Ngày 02/8/2015, A ban hành Thông báo số 473/TB-UBND-TNMT về tạm ngưng giải quyết các thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, ... đối với phần đất thuộc hai giấy chứng nhận cấp cho ông B nêu trên.

Nhận thấy, vị trí nhà đất số B khu phố C theo GCNQSHNƠ&QSĐĐƠ số 1843 ngày 14/4/2003 thuộc một phần GCNQSĐĐ số 02770 ngày 11/01/2001 nhưng không ghi giảm diện tích và đã có chuyển nhượng qua nhiều chủ sử dụng: bà L1, bà D, bà L2 hiện thế chấp tại Ngân hàng H1 nên không thu hồi GCNQSHNƠ&QSĐĐƠ số 1843 ngày 14/4/2003 nêu tại Văn bản số 7141/UBND-TNMT ngày 06/9/2016. Do đó, đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L.

** Văn bản số 6192/VPĐK-CNQ12 và số 6193/VPĐK-HC ngày 19/9/2024, đại diện Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố H trình bày:*

Thông nhất hình thức các văn bản tặng cho và chuyển nhượng quyền sử dụng đất 778m² trên GCNQSĐĐ số 02770 ngày 11/01/2001 và chuyển nhượng

nhà đất số B khu phố C trên GCNQSHNƠ&QSĐĐƠ số 1843 ngày 14/4/2003 của ông B, bà L1, bà D, bà L2 và ông L.

Văn phòng Đ thuộc Phòng T6 (TN&MT) Quận A thực hiện (thời điểm năm 2007 chưa thành lập Văn phòng đăng ký đất đai một cấp) đăng ký biến động quyền sử dụng đất và nhà đất nêu trên. Do đó, không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của ông L. Đồng thời, xin vắng mặt tham gia tố tụng.

** Đơn yêu cầu độc lập ngày 30/3 – 08/10/2018; 20/3/2020; Đơn yêu cầu đình chỉ giải quyết vụ án ngày 18/5/2020; Đơn yêu cầu độc lập điều chỉnh, bổ sung ngày 29/11/2024; Bản tự khai ngày 15/7/2022, đại diện Ngân hàng Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên H1 trình bày:*

Ngân hàng H1 được thành lập theo Giấy phép thành lập và hoạt động số 235/GP-NHNN ngày 08/9/2008 của Ngân hàng N2 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty T7 hữu hạn một thành viên, đăng ký lần đầu: ngày 23/9/2008; đăng ký thay đổi lần thứ 9: 15/01/2015; đăng ký thay đổi lần thứ 10: 22/6/2018 và đăng ký thay đổi lần thứ 12: 10/3/2021 của Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố H.

Ngân hàng H1 và bà L2 ký Hợp đồng tín dụng ngày 30/11/2010 và Hợp đồng thế chấp ngày 17/12/2010 đối với nhà đất số B khu phố C theo GCNQSHNƠ&QSĐĐƠ số 1843 ngày 14/4/2003.

Do không thực hiện hợp đồng, Ngân hàng H1 khởi kiện tại Tòa án nhân dân Quận 12 và được giải quyết bởi Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 338/2012/QĐST-DS ngày 05/10/2012 về việc bà L2 thanh toán tổng số tiền 8.044.124.189 đồng, trong đó: vốn vay là 6.067.687.500 đồng, lãi trong hạn là 1.753.623.658 đồng và lãi phạt tính từ tháng 11/2011 là 111.085.262 đồng.

Ngày 07/8/2013, Chi cục T phúc đáp tại Văn bản số 2458/CV-CCTHS thông báo Ngân hàng H1 về chưa tiến hành kê biên tài sản thế chấp của bà L2 theo Quyết định số 190/QĐ-CCTHA ngày 07/5/2013 do Phòng TN&MT Quận 12 sẽ tham mưu văn bản trình A chuyển Thanh tra Quận A thẩm tra lại hồ sơ cấp GCNQSHNƠ&QSĐĐƠ số 1843 ngày 14/4/2003 đứng tên bà L2 và GCNQSDĐ số 02770 ngày 11/01/2001 đứng tên ông L là có sai sót, nên hoãn thi hành án theo Quyết định số 202/QĐ-CCTHA ngày 06/8/2015.

Ngày 28/5/2014, ông L khởi kiện bà L2 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thụ lý vụ án dân sự số 225/2014/TLST-DA và Tòa án nhân dân Quận 12 ban hành Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 349/2017/QĐST-DS ngày 31/8/2017 do ông L rút đơn khởi kiện.

Ngân hàng H1 đề nghị chấp nhận yêu cầu độc lập trong vụ án này về việc không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L hủy GCNQSHNƠ&QSĐĐƠ số 1843 ngày 14/4/2003, điều chỉnh GCNQSDĐ số 02770 ngày 11/01/2001 đứng tên ông L theo hướng ghi giảm phần diện tích nhà đất còn lại 329m² sau khi trừ đi 449m² là diện tích được ghi nhận trong GCNQSHNƠ&QSĐĐƠ số 1843 ngày 14/4/2003 và buộc A bồi thường thiệt hại cho Ngân hàng H1 số tiền tạm tính

19.700.525.387 đồng trong trường hợp hủy GCNQSHNƠ&QSDĐƠ số 1843 ngày 14/4/2003.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 126/2025/HC-ST ngày 22/4/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đã quyết định:

Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 193, Điều 194, khoản 1 Điều 206 và khoản 1 Điều 213 của Luật Tổ tụng hành chính năm 2015; Luật Đất đai năm 2013; Khoản 2 Điều 32 của 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 ông Hồ Thành L:

Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1843 ngày 14/4/2003 của Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị N1 được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận A đăng ký biến động bổ sung thay đổi chủ sử dụng;

Ngày 07/12/2007, bà Hà Cẩm L1 theo Hợp đồng tặng cho nhà số 25454/HĐ-TCN ngày 03/11/2007;

Ngày 23/11/2009, bà Nguyễn Thị Kim D theo Hợp đồng chuyển nhượng số 29551/HĐ-MBN ngày 24/10/2009;

Ngày 13/12/2010, bà Nguyễn Ngọc L2 theo Hợp đồng chuyển nhượng số 28285/HĐ-MBN ngày 03/12/2010.

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Thành L về hủy bỏ các quyết định tạm ngưng giải quyết các thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất và cấp phép xây dựng đối với phần đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 362314 (vào Sổ cấp GCN số 02770 QSDĐ/Q12/2001) ngày 11/01/2001.

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

Ngày 29/4/2025, người khởi kiện là ông Hồ Thành L có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Hồ Thành L trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Hồ Thành L, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Thành L.

Ông Lê Hoàng H trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của ông Hồ Thành L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ông Hoàng Trọng Tuấn N trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu

kháng cáo của ông Hồ Thành L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án, từ khi thụ lý đến thời điểm hiện nay thấy rằng Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Luật Tố tụng hành chính, không có vi phạm.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử bác yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Thành L là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của ông L, 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:

Về tố tụng:

[1] Đơn kháng cáo của ông Hồ Thành L làm trong hạn luật định và hợp lệ nên được xem xét tại cấp phúc thẩm theo quy định tại Điều 206 Luật Tố tụng hành chính năm 2015.

[2] Người bị kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 225 Luật Tố tụng hành chính.

[3] Tòa án cấp sơ thẩm xác định đối tượng khởi kiện, thẩm quyền giải quyết và thời hiệu khởi kiện là đúng theo quy định tại Điều 30, Điều 32, khoản 2 Điều 116 Luật Tố tụng hành chính năm 2015.

Về nội dung:

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Thanh L3 về yêu cầu hủy CNQSHNƠ&QSĐĐ số 1843 ngày 14/4/2003 của A cấp cho ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị N1 đối với 449m² đất ở, hủy cập nhật biến động sang tên bà Hà Cẩm L1, Nguyễn Thị Kim D, Nguyễn Ngọc L2 trên giấy chứng nhận số 1843 và xét ý kiến của Ngân hàng H2 về điều chỉnh giảm diện tích trên GCNQSDĐ số 02770 ngày 11/01/2001.

Về nguồn gốc diện tích 133,6m² nhà ở gắn liền với 449m² đất ở thuộc thửa 273-1 tờ bản đồ 4E tọa lạc tại phường A:

Năm 1995, ông Nguyễn Văn B nhận chuyển nhượng của bà Lương M diện tích đất 778m² nằm trong tổng diện tích 1.405m² thuộc thửa 273, tờ bản đồ số 4 tại phường A theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do A cấp cho bà M ngày 20/10/1998.

Ngày 11/01/2001, ông B được A cấp GCNQSDĐ số 02770 với diện tích 778m² thuộc thửa 4078, tờ bản đồ số 4. Tuy nhiên, trước khi được A cấp GCNQSDĐ diện tích 778m² thì năm 1998, ông B đã xây dựng căn nhà có diện

tích xây dựng là 133,59m² (nhà mang số 2335/3B khu phố C, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh theo Thông báo tạm cấp số nhà số 1035/TB-UBND ngày 16/9/1998 và ông B sửa chữa nhà vào năm 2000) trên diện tích 778m² đã nhận chuyển nhượng của bà M.

Sau đó, ông B đã đăng ký kê khai diện tích 449m² đất ở trong đó có căn nhà nêu trên. Ngày 14/4/2003, A đã GCNQSHNƠ&QSĐĐƠ số 1843 cho ông Nguyễn Văn B với diện tích đất ở là 449m² được tách ra từ diện tích 778m² của GCNQSDĐ số 02770 ngày 11/01/2001. Theo đó, GCNQSDĐ số 02770 ngày 11/01/2001, có diện tích còn lại là 329m².

Sau khi được cấp giấy chứng nhận đối với diện tích 449m² đất ở thì ông B đã tặng cho bà Hà Cẩm L1 theo theo Hợp đồng tặng cho số 25454/HĐ-TCN ngày 03/11/2007 do Phòng C chứng nhận; Ngày 07/12/2007, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận A đã cập nhật biến động sang tên chủ sử dụng cho bà L1 trên GCN số 1843.

Ngày 24/10/2009, bà L1 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim D theo Hợp đồng mua bán nhà ở số 29551/HĐ-MBN tại Phòng C; Ngày 23/11/2009, bà D đã được cập nhật sang tên trên GCN số 1843.

Ngày 03/12/2010, bà D chuyển nhượng cho bà Nguyễn Ngọc L2 theo Hợp đồng mua bán nhà ở số 28285/HĐ-MBN tại Phòng C. Ngày 13/12/2010, bà L2 được cập nhật sang tên trên GCN số 1843; đến ngày 20/12/2010, bà L2 đã thế chấp GCN số 1843 cho Ngân hàng H1 để vay tiền.

Như vậy, GCNQSHNƠ&QSĐĐƠ số 1843 ngày 14/4/2003 do A cấp cho ông B đối với diện tích 449m² đất ở đã được cập nhật biến động sang tên bà L1, bà D, bà L2 và thế chấp cho Ngân hàng H1 trên cơ sở các giao dịch dân sự.

Tương tự, đối với GCNQSDĐ số 02770 do A cấp cho ông Nguyễn Văn B ngày 11/01/2001; lẽ ra sau khi ông B làm thủ tục tách thửa đối với phần đất ở và nhà ở có diện tích 449m², thì Văn phòng Đ1 phải điều chỉnh giảm diện tích trên GCN số 02770 còn lại là 329m² nhưng GCN số 02770 vẫn để diện tích là 778m². Sau đó, ông B đã tặng cho bà L1; Bà L1 đã chuyển nhượng cho bà D; Bà D chuyển nhượng cho bà L2 và bà L2 tiếp tục chuyển nhượng cho ông Hồ Thanh L3 đều ghi diện tích giao dịch là 778m² theo GCNQSDĐ số 02770. Cho thấy, việc cập nhật sang tên trên giấy chứng nhận số 02770 cho bà L1, bà D, bà L2, ông L3 cũng trên cơ sở giao dịch dân sự và xuất phát từ giấy chứng nhận ghi diện tích 778m² (chưa được điều chỉnh giảm theo quy định).

Do đó, để có cơ sở xem xét hủy GCNQSHNƠ&QSĐĐƠ số 1843 ngày 14/4/2003 và hủy các cập nhật biến động sang tên bà L1, bà D, bà L2 trên giấy chứng nhận số 1843 đối với diện tích 449m² đất ở; cũng như việc yêu cầu điều chỉnh giảm diện tích trên GCNQSDĐ số 02770 ngày 11/01/2001 cần phải xem xét giải quyết đối với các giao dịch dân sự nêu trên trong vụ án dân sự. Việc ông L3 khởi kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận số 1843 và hủy cập nhật biến động trên giấy chứng nhận số 1843 và ý kiến của Ngân hàng H1 về yêu cầu điều chỉnh

giảm diện tích trên giấy chứng nhận số 02770 khi các giao dịch dân sự chưa được xem xét giải quyết là không có cơ sở chấp nhận. Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của ông L3 là phù hợp với quy định của pháp luật.

[5] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử thống nhất với quan điểm của Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm, không chấp nhận kháng cáo của ông Hồ Thành L; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[6] Về án phí hành chính phúc thẩm: Ông Hồ Thành L phải nộp 300.000 đồng theo quy định tại Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

[7] Quyết định khác của bản án sơ thẩm về đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Thành L, về án phí không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Hồ Thành L; Giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 126/2025/HC-ST ngày 22/4/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Thành L về việc yêu cầu:

Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1843 ngày 14/4/2003 của Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị N1 được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận A đăng ký biến động bổ sung thay đổi chủ sử dụng:

Ngày 07/12/2007, bà Hà Cẩm L1 theo Hợp đồng tặng cho nhà số 25454/HĐ-TCN ngày 03/11/2007;

Ngày 23/11/2009, bà Nguyễn Thị Kim D theo Hợp đồng chuyển nhượng số 29551/HĐ-MBN ngày 24/10/2009;

Ngày 13/12/2010, bà Nguyễn Ngọc L2 theo Hợp đồng chuyển nhượng số 28285/HĐ-MBN ngày 03/12/2010.

3. Án phí hành chính phúc thẩm: Ông Hồ Thành L phải nộp 300.000 đồng, được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí ông L đã nộp theo biên lai thu số 0070541 ngày 09 tháng 5 năm 2025 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Thi hành án dân sự Thành phố H).

4. Quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao; (1)
- VCT&KSXXPT tại TP.HCM; (1)
- TAND TP.HCM; (1)
- VKSND TP.HCM; (1)
- THADS TP.HCM; (1)
- Người khởi kiện; (1)
- Người bị kiện; (2)
- NCQLNVLQ; (5)
- Lưu VT (5), HS (2) (Án-Tâm).

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

Lê Thị Tuyết Trinh