

**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: 30/2022/HC-PT  
Ngày 12 - 01 - 2022  
V/v: Khiếu kiện quyết định hành  
chính trong lĩnh vực ngăn chặn  
chuyển dịch tài sản.

**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 Lê Thành Long

*Các Thẩm phán:* Bà Huỳnh Thanh Duyên  
Ông Nguyễn Văn Tửu

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Mỹ Dung - 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 Minh Sơn - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 01 năm 2022, 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: 448/2021/TLPT-HC ngày 5 tháng 10 năm 2021 về việc “Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực ngăn chặn chuyển dịch tài sản”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 809/2021/HC-ST ngày 02 tháng 06 năm 2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2960/2021/QĐ-PT ngày 27 tháng 12 năm 2021 giữa các đương sự:

**- Người khởi kiện:** Bà Nguyễn Thị H, sinh năm: 1989 (vắng mặt);

Địa chỉ: 213 Lô B chung cư H, đường Đ, Phường 11, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền cho người khởi kiện:* Bà Bùi Thị Ngọc H1, sinh năm: 1995 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ 7, khu phố 3, thị trấn C, tỉnh Bình Phước. Tạm trú: 65 đường N, phường N, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người khởi kiện:* Luật sư Võ Cát T – Công ty Luật hợp danh T. Địa chỉ: Số 12 đường số 35, phường C, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

**- Người bị kiện:** Ủy ban nhân dân Thành phố H;

Địa chỉ: số 86, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp:* Ông Phan Văn M – Chủ tịch.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người bị kiện:* Ông Nguyễn Mạnh H – Phó Trưởng Phòng Quản lý nhà và công sở thuộc Sở xây dựng Thành phố H (có mặt).

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

1. Ngân hàng Thương mại Cổ phần S;

Địa chỉ: Số 266-268 đường N, Phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp:* Ông Vũ Minh Q – Phó Phòng quản lý nợ chuyên biệt (có đơn xin vắng mặt).

2. Ủy ban nhân dân Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ: Số 203 đường A, Phường 8, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp:* Nguyễn Thị Lan P – Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận 5 (có mặt).

3. Sở Xây dựng Thành phố H;

Địa chỉ: Số 60 đường T, Phường 7, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp:* Ông Trần Hoàng Q – Giám đốc (vắng mặt).

**- Người kháng cáo:** Ủy ban nhân dân Thành phố H.

**- Viện kiểm sát kháng nghị:** Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện, các bản tự khai và lời khai tại phiên tòa sơ thẩm, người khởi kiện bà Nguyễn Thị H, có người đại diện hợp pháp trình bày:*

Ngày 27/9/2010, bà H được Ủy ban nhân dân Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 197443, sổ vào sổ cấp GCN CH0216 đối với thửa đất số 20, tờ bản đồ số 21, địa chỉ 28-30 đường N, Phường 1, Quận 5, TP. Hồ Chí Minh.

Ngày 12/9/2011, tài sản trên được thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần S (gọi tắt là S) theo Hợp đồng thế chấp tài sản do Công chứng viên Phòng công chứng số 4 chứng nhận ngày 12/9/2011, số công chứng 037298, đăng ký giao dịch bảo đảm số 27325001705.TC.VP ngày 13/09/2011 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận 5.

Do đã quá hạn trả nợ vay nên ngày 11/8/2017, bà H đã ủy quyền cho Ngân hàng TMCP S được đại diện và nhân danh bà H quyết định mọi vấn đề có liên quan đến tài sản trên theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 003915, quyển số 08 TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên Văn phòng Công chứng Nguyễn Kim Chi, TP. Hồ Chí Minh chứng nhận (ngày đóng dấu: 15/08/2017).

Đến tháng 10 năm 2020, theo thông báo của ngân hàng, bà H mới biết có Công văn số 438/CV.CS ngày 02/3/1995 của Sở Nhà Đất về việc thu hồi, hủy bỏ các giấy phép mua bán chuyên nhượng nhà xưởng tại số 28 - 30 đường N, Phường 1, Quận 5, TP. Hồ Chí Minh với nội dung thông báo về tình trạng pháp lý và đề nghị:

*1/ Ngăn chặn không cho đương sự tẩu tán tài sản trang thiết bị nhà xưởng nói trên;*

*2/ Không giải quyết việc mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp nhà xưởng nói trên;*

*3/ Không giải quyết cho nhập thêm nhân, hộ khẩu vào địa chỉ này.*

Đồng thời, ngân hàng cũng thông báo cho bà H biết Công văn số 5332/UBND-ĐTMT ngày 27/10/2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc ngăn chặn chuyển quyền sở hữu đối với căn nhà số 28-30 Đường N, Quận 5 với nội dung: "...Giao Sở Xây dựng phối hợp với Ủy ban nhân dân Quận 5, các Phòng Công chứng Thành phố và các cơ quan có liên quan thực hiện ngăn chặn việc chuyển quyền sở hữu đối với căn nhà số 28-30 Đường N, Quận 5 theo quy định".

Theo bà H, căn cứ Công văn số 438/CV.CS ngày 02/3/1995 của Sở Nhà Đất thì yêu cầu hủy bỏ giấy phép về việc công nhận quyền sở hữu mặt bằng số 28-30 Đường N (Kháng chiến cũ), Quận 5 cho ông Đậu Văn H và bà Ngô Thị Bích T. Tuy nhiên, đến ngày 27/9/2010, Ủy ban nhân dân Quận 5 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 197443, số vào sổ cấp GCN: CH02016 cho bà Nguyễn Thị H. Điều đó chứng tỏ rằng, việc hủy bỏ giấy phép về việc công nhận quyền sở hữu mặt bằng số 28-30 Đường N (Kháng chiến cũ), Quận 5 cho ông Đậu Văn H và bà Ngô Thị Bích T đã hoàn tất. Vì thế, bà H được cấp giấy chứng nhận theo đúng quy định của pháp luật.

Nay Công văn số 5332/UBND-ĐTMT ngày 27/10/2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc ngăn chặn chuyển quyền sở hữu đối với căn nhà số 28-30 Đường N, Quận 5 đã ảnh hưởng trực tiếp đến quyền chuyển nhượng mua bán nhà đất tại số 28-30 Đường N, Quận 5 của bà H. Nên bà H làm đơn khởi kiện này đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh hủy Văn bản số 5332/UBND-ĐTMT ngày 27/10/2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về ngăn chặn việc chuyển quyền sở hữu đối với căn nhà số 28-30 đường N, Quận 5 để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H và những người liên quan.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người khởi kiện trình bày:* Luật sư Võ Cát T – là Luật sư của Công ty Luật hợp danh T, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh vắng mặt nhưng có gởi cho Tòa án văn bản luận cứ bảo vệ người khởi kiện như sau:

*Thứ nhất*, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh khẳng định căn nhà số 28-30 Đường N, P.1, Q.5 đã có văn bản quản lý. Tuy nhiên, ngày 22/6/2011, Công ty TNHH MTV Quản lý kinh doanh nhà thành phố Hồ Chí Minh đã có Công văn số 2570/QLKDN-QLNƠ v/v kiểm tra xác minh tình trạng quản lý sử dụng nhà theo Công văn số 3987/SXD-QLN&CS ngày 03/6/2011 của Sở Xây dựng đề nghị kiểm tra và xác định Công ty TNHH MTV Quản lý kinh doanh nhà thành phố Hồ Chí Minh không quản lý căn nhà số 28-30 Đường N, P.1, Q.5. Do đó, trên thực tế Nhà nước chưa thực hiện Quyết định quản lý, chưa bố trí sử dụng nhà đất.

*Thứ hai*, bà H mua căn nhà tọa lạc tại địa chỉ 28-30 đường N, Phường 1, Quận 5, Tp. Hồ Chí Minh từ bà T thông qua Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 16286 được Phòng Công chứng số 7 chứng nhận ngày 07/9/2010. Việc mua bán trên hoàn toàn hợp pháp do đó Ủy ban nhân dân Quận 5 cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 197443 ngày 27/9/2010 dựa trên những giấy tờ hợp lệ. Việc bà H mua căn nhà từ bà T, bà H không hề hay biết đây là tài sản nhà nước, bà H mua bán căn nhà trên đúng thủ tục luật định, công chứng hợp đồng mua bán, cấp nhật cấp giấy chứng nhận theo đúng quy định pháp luật. Căn cứ Điều 180 Bộ luật dân sự năm 2015: “*Chiếm hữu ngay tình là việc chiếm hữu mà người chiếm hữu có căn cứ để tin rằng mình có quyền đối với tài sản đang chiếm hữu*”. Từ đó, có thể khẳng định rằng, bà H sở hữu căn nhà trên hợp pháp và ngay tình.

*Thứ ba*, theo hồ sơ vụ án, trong suốt quá trình xử lý căn nhà trên, các cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã có những ý kiến, kiến nghị về việc công nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà số 28-30 Đường N, Quận 5 cho bà Nguyễn Thị H, cụ thể: Ngày 11/7/2011, Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận 5 có Công văn số 1898/TNMT, với ý kiến như sau:

*Ngày 20/6/2011, Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận 5 nhận được Công văn số 3987/SXD-QLN&CS ngày 03/6/2011 của Sở Xây dựng, thì mới biết được trước đây Sở Nhà đất đã ban hành Quyết định số 87/QĐ-SND ngày 23/01/1995 thu hồi Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn nhà số 28-30 đường Kháng Chiến (cũ), Phường 1, Quận 5, vì căn nhà này thuộc sở hữu Nhà nước theo Quyết định số 740/QĐ-UB ngày 19/5/1978 của Ủy ban nhân dân Thành phố.*

*Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận 5 nhận thấy: Tại thời điểm Phòng tham mưu cho Ủy ban nhân dân Quận 5 ký duyệt cấp Giấy chứng nhận cho bà Ngô Thị Bích T vào ngày 14/02/2007, do bà T có nộp kèm theo Giấy tờ bản chính cụ thể như Giấy phép công nhận quyền sở hữu nhà số 1193/GP-CS ngày 02/6/1993 của Sở Nhà đất và Tờ khai chuyển dịch tài sản nộp thuế trước bạ ngày 09/6/1993 tại Phòng thu lệ phí trước bạ Thành phố. Đồng thời, bà Toàn đang sử dụng ổn định, không có đơn tranh chấp, khiếu nại và nay bà T đã bán lại cho bà Nguyễn Thị H và Ủy ban nhân dân Quận 5 đã duyệt ký ngày 27/9/2010 cấp Giấy chứng nhận căn nhà này theo Nghị định số 88/2009/NĐ-CP. Do đó, Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận 5 kiến nghị hướng xử lý tiếp là áp dụng tại Chương II, Khoản 1, Điều 5 Nghị quyết số 755/2005/NQ-UBTVQH11 ngày 02/4/2005 của Ủy ban Thường vụ*

*Quốc hội để thu hồi hủy bỏ Quyết định số 87/QĐ-SND ngày 23/01/1995 của Sở Nhà đất trước đây và công nhận Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 14/02/2007 do Ủy ban nhân dân Quận 5 đã cấp”.*

Từ đó có thể thấy được rằng, các cơ quan có thẩm quyền cũng công nhận bà H ngay tình và hợp pháp trong việc sở hữu căn nhà trên.

*Bên cạnh đó, tài sản trên đã thế chấp tại S theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 002/HĐBLTC/NTP11 được Công chứng viên Phòng công chứng số 4 chứng nhận ngày 12/9/2011, số công chứng 037298. Đăng ký giao dịch bảo đảm số 27325001705.TC.VP ngày 13/09/2011 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận 5. Việc ngăn chặn chuyển quyền sở hữu đối với căn nhà trên theo Quyết định số 5332/UBND-ĐTMT ngày 27/10/2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh gây ảnh hưởng đến quyền lợi của bà H, Ngân hàng và những người liên quan.*

*Do đó, căn cứ điểm c, khoản 1 Điều 5 Nghị quyết số 755/2005/NQ-UBTVQH11 ngày 02/4/2005 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; khoản 3, Điều 5 Nghị định số 127/2005/NĐ-CP ngày 10/10/2005 của Chính phủ và Mục 3 Thông tư số 03/2007/TT-BXD ngày 22/5/2007 của Bộ Xây dựng hướng dẫn bổ sung việc thực hiện của Nghị định số 127/2005/NĐ-CP ngày 10/10/2005 của Chính phủ: Đối với nhà đất đã có văn bản quản lý theo quy định của các chính sách quản lý nhà đất và chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa trước ngày 01/7/1991 của cơ quan nhà nước nhưng thực tế Nhà nước chưa quản lý, chưa bố trí sử dụng nhà đất đó thì giải quyết như sau: Trường hợp nhà đất mà người đang trực tiếp sử dụng có các giấy tờ chứng minh thuộc một trong các đối tượng dưới đây thì Nhà nước không tiếp tục thực hiện việc quản lý theo văn bản quản lý trước đây và người đang trực tiếp sử dụng được thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật: Người mua, nhận tặng cho, chuyển đổi nhà đất ngay tình. Từ quy định trên và các luận cứ tôi đã nêu trên, việc công nhận căn nhà trên thuộc sở hữu của bà H và tuyên hủy Quyết định số 5332/UBND-ĐTMT ngày 27/10/2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là hoàn toàn có căn cứ và hợp tình, hợp lý.*

*Từ các nội dung đã trình bày trên, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng điểm b, khoản 2, Điều 193, Luật Tổ tụng hành chính năm 2015, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H, tuyên hủy Quyết định số 5332/UBND-ĐTMT ngày 27/10/2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về ngăn chặn việc chuyển quyền sở hữu đối với căn nhà số 28-30 đường N, Quận 5.*

*Người bị kiện Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có văn bản số 97/UBND-NCPC ngày 04/02/2021 trình bày ý kiến nhưng là tài liệu mật nên không nêu tại đây.*

Ủy ban nhân dân Thành phố thông tin nội dung nêu trên đến Tòa án nhân dân Thành phố biết theo Văn bản số 97/UBND-NCPC ngày 04/02/2021. Theo đó, Ủy ban nhân dân Thành phố khẳng định căn nhà số 28-30 đường N (đường Kháng Chiến cũ), Phường 1, Quận 5 Nhà nước đã có văn bản quản lý (Quyết định số 740/QĐ-UB ngày 19/5/1978 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc xử lý tài sản

của ông Trần Khắc T, tư sản gian thương lớn ngành xe đồ đưa hành khách, tại Điều 1 Quyết định này có nội dung tịch thu toàn bộ tài sản và phương tiện kinh doanh trong đó có toàn bộ tài sản tại hai Garage số 28-30 đường N, Quận 5 và Quyết định số 741/QĐ-UB ngày 19/5/1978 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc phân công quản lý tài sản của TSGT Trần Khắc T (kinh doanh ngành xe đồ), trong đó có nội dung giao Sở Giao thông Vận tải quản lý toàn bộ tài sản hai cơ sở Garage số 28-30 đường N, Quận 5 của Ủy ban nhân dân Thành phố), việc Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Công văn số 5332/UBND-ĐTMT ngày 27/10/2011 giao các cơ quan có liên quan thực hiện ngăn chặn việc chuyển quyền sở hữu đối với căn nhà này trong thời gian chờ ý kiến kết luận của Thủ tướng Chính phủ xử lý là đúng quy định pháp luật. Bởi lẽ vụ việc có nhiều tình tiết phức tạp, đã kéo dài nhiều năm, liên quan đến tài sản của Nhà nước có giá trị lớn, còn ý kiến xử lý khác nhau giữa Bộ Xây dựng và Bộ Tài nguyên và Môi trường nên Ủy ban nhân dân Thành phố đang xin ý kiến Thủ tướng Chính phủ về hướng xử lý đối với căn nhà số 28-30 đường N, Quận 5.

Ngày 01/01/2017, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Công văn số 18/UBND-ĐT xin ý kiến Thủ tướng Chính phủ.

Ngày 25/01/2017, Văn phòng Chính phủ đã có Công văn số 742/VPCP-V.I đề nghị Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bổ sung quan điểm, kiến nghị.

Ủy ban nhân dân Thành phố đã có Công văn số 378/UBND-ĐT ngày 16/5/2017 và Công văn số 821/VP-ĐT ngày 13/10/2017 xin ý kiến của Thường trực Thành ủy về quan điểm xử lý vụ việc của Ủy ban nhân dân Thành phố trước khi Ủy ban nhân dân Thành phố báo cáo Văn phòng Chính phủ.

Đến nay, Ủy ban nhân dân Thành phố chưa nhận được văn bản hướng dẫn từ Thành ủy.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện ông Nguyễn Mạnh Hùng:* Thống nhất với văn bản trình bày ý kiến của người bị kiện, yêu cầu Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân Quận 5, có bà Nguyễn Thị Lan Phương trình bày:*

Ngày 05 tháng 3 năm 2021, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Thông báo số 1703/2021/TB-THC về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và đối thoại trong vụ án hành chính thụ lý số 401/2020/TLST-HC ngày 27 tháng 10 năm 2020 giữa bà Nguyễn Thị H kiện Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về "Khiếu kiện quyết định hành chính". Trong đó, đề nghị Ủy ban nhân dân Quận 5 (là người có quyền và nghĩa vụ liên quan cung cấp thông tin) về việc cấp Giấy chứng nhận số BC 197443 ngày 27/9/2010 cho bà Nguyễn Thị H (căn nhà số 28-30 đường N, Phường 1, Quận 5), quá trình quản lý nhà, đất trên và các tài liệu, chứng cứ kèm theo.

Ngày 02 tháng 4 năm 2021, Ủy ban nhân dân Quận 5 có Giấy Ủy quyền số 17/UQ-UBND, ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Lan P - Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường Quận 5 là người có quyền và nghĩa vụ liên quan trong vụ án hành chính "Khiếu kiện quyết định hành chính" theo hồ sơ thụ lý vụ án số 401/2020/TLST-HC ngày 27 tháng 10 năm 2020 giữa bà Nguyễn Thị H kiện Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận 5 cung cấp thông tin như sau:

Nhà, đất tại số 28-30 đường N, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh được Sở Nhà đất cấp Giấy phép công nhận quyền sở hữu nhà số 1193/GP-CS ngày 02 tháng 6 năm 1993 cho bà Ngô Thị Bích T. Trước bạ ngày 09/6/1993.

Ngày 14 tháng 02 năm 2007, Ủy ban nhân dân Quận 5 cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 797742732500182, hồ sơ gốc số 18/GCN-NĐ cho bà Ngô Thị Bích T với diện tích đất ở 1.698,0m<sup>2</sup>. Trước bạ ngày 07/3/2007.

Ngày 06 tháng 12 năm 2007, Ủy ban nhân dân Quận 5 cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 797742732503211, hồ sơ gốc số 3112/2007/UB.GCN cho bà Ngô Thị Bích T. Trước bạ ngày 05/2/2008.

Ngày 07 tháng 9 năm 2010, bà Ngô Thị Bích T và ông Lương chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H theo Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 16286 lập Phòng Công chứng số 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Trước bạ ngày 15/9/2010.

Ngày 27 tháng 9 năm 2010, Ủy ban nhân dân Quận 5 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 197443, sổ vào sổ cấp GCN CH02016 cho bà Nguyễn Thị H.

Ngày 13 tháng 9 năm 2011, Văn phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất Quận 5 đăng ký cho bà Nguyễn Thị H thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đối với nhà, đất tại số 28-30 đường N, Phường 1, Quận 5 tại Ngân hàng TMCP Phương Nam-CN Lương Nhữ Học.

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất cho bà Ngô Thị Bích T1, bà Nguyễn Thị H là đúng quy định pháp luật.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP S có người đại diện hợp pháp trình bày:*

Bà Nguyễn Thị H (CCCD số: 027189000363, địa chỉ: 213 Lô B, Chung cư H, đường Đ, Phường 11, Quận 5, Tp. Hồ Chí Minh) là chủ sở hữu căn nhà tại số 28-30 Đường N, Phường 1, Quận 5, TP. Hồ Chí Minh, được Ủy ban nhân dân Quận 5 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 197443, sổ vào sổ cấp GCN: CH02016 ngày 27/9/2010.

Ngày 12/9/2011, bà Nguyễn Thị H thế chấp tài sản trên để bảo đảm khoản vay tại Ngân hàng TMCP Phương Nam – Chi nhánh Lương Nhữ Học (nay là Ngân hàng TMCP S theo Quyết định số 1844/QĐ-NHNN ngày 14/9/2015 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam về việc sáp nhập Ngân hàng TMCP Phương Nam vào Ngân hàng TMCP S) theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 002/HĐBLTC/NTP11 tại Phòng công chứng số 4 ngày 12/9/2011, số công chứng 037298. Đăng ký giao dịch bảo đảm số 27325001705.TC.VP ngày 13/09/2011 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận 5.

Do đã quá hạn trả nợ vay nên ngày 11/8/2017, bà H đã ủy quyền cho Ngân hàng TMCP S (địa chỉ: 266-268 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 8, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh) được đại diện và nhân danh bà H quyết định mọi vấn đề có liên quan đến tài sản trên theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 003915, quyển số 08 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Kim Chi, TP. Hồ Chí Minh (ngày đóng dấu: 15/08/2017).

Ngân hàng TMCP S tiến hành xử lý tài sản trên để thu hồi nợ thì đến đầu năm 2020 mới biết được ngày 27/10/2011 Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Công văn số 5332/UBND-ĐTMT với nội dung: “...Trong thời gian chờ Bộ Xây dựng có ý kiến hướng dẫn về quyền sở hữu đối với căn nhà số 28-30 đường N, Quận 5 cần phải ngăn chặn việc chuyển quyền sở hữu đối với căn nhà số 28-30 đường N, quận 5. Giao Sở Xây dựng phối hợp với Ủy ban nhân dân quận 5, các Phòng Công chứng Thành phố và các cơ quan có liên quan thực hiện ngăn chặn việc chuyển quyền sở hữu đối với căn nhà số 28-30 Đường N, quận 5 theo quy định”. Từ đó, dẫn đến việc khó khăn trong việc xử lý tài sản để thu hồi nợ. Sau nhiều lần cố gắng tìm cách giải quyết nhưng chưa đạt kết quả, đến tháng 10/2020 Ngân hàng chúng tôi đã thông báo cho bà Nguyễn Thị H biết sự việc nêu trên.

Bằng văn bản này chúng tôi đã trình bày ý kiến về yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh hủy bỏ Quyết định số 5332/UBND-ĐTMT ngày 27/10/2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về ngăn chặn việc chuyển quyền sở hữu đối với căn nhà số 28-30 đường N, Phường 1, Quận 5 để Ngân hàng chúng tôi được tiếp tục xử lý tài sản thu hồi nợ. Đồng thời, Ngân hàng chúng tôi xin vắng mặt toàn bộ quá trình giải quyết cũng như xét xử vụ án “Khiếu kiện quyết định hành chính” giữa nguyên đơn là bà Nguyễn Thị H và bị đơn là Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

*Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh, có người đại diện hợp pháp trình bày: Sở Xây dựng không phải là cơ quan ban hành Công văn số 5332/UBND-ĐTMT ngày 27/10/2011 nên Sở Xây dựng không tham gia tố tụng trong suốt quá trình giải quyết vụ án.*

*Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 809/2021/HC-ST ngày 02 tháng 06 năm 2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:*

Căn cứ các Điều 3, 6, 30, 32, 115, 156, 157, 193, 205, 206, 211, 213 Luật Tố tụng hành chính năm 2015;



Căn cứ Luật đất đai năm 2003 và Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Luật nhà ở năm 2005 và Luật nhà ở năm 2014;

Căn cứ Bộ luật dân sự năm 2005 và Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 755/2005/NQ-UBTVQH11 ngày 02/4/2005 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc giải quyết đối với một số trường hợp cụ thể về nhà đất trong quá trình thực hiện các chính sách quản lý nhà đất và chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa trước ngày 01/7/1991;

Căn cứ Căn cứ 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:*

Chấp yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H.

Hủy Công văn số 5332/UBND-ĐTMT ngày 27/10/2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc ngăn chặn việc chuyển quyền sở hữu đối với nhà và đất tại số 28-30 đường N, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hủy Công văn số 8568/SXD-QLN&CS ngày 07/11/2011 của Sở Xây dựng, Thành phố Hồ Chí Minh về việc ngăn chặn việc chuyển quyền sở hữu đối với đối với nhà và đất tại số 28-30 đường N, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Ngày 05/6/2021, người bị kiện Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H.

Ngày 16/6/2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 4437/QĐ-VKS-HC, kháng nghị toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị sửa bản án sơ thẩm và bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người bị kiện UBND Thành phố Hồ Chí Minh vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh giữ nguyên kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người bị kiện đề nghị Hội đồng xét xử, chấp nhận kháng cáo của người bị kiện, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, sửa bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người khởi kiện cho rằng bà Nguyễn Thị H là người thứ 3 ngay tình, đã được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản vì thế bà H được thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật đối với quyền của người sử dụng đất và sở hữu tài sản. Luật sư cho rằng bản án sơ thẩm xét xử là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật vì thế đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của UBND Thành phố Hồ Chí Minh và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến như sau:*

Về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng Luật Tố tụng hành chính khi tiến hành giải quyết vụ án.

Về việc tuân theo pháp luật của những người tham gia tố tụng: Các đương sự đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Luật tố tụng hành chính.

Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và kết quả thẩm tra tại phiên tòa, đối chiếu với quy định pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của người bị kiện và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi nghe ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về đối tượng khởi kiện:*

Bà Nguyễn Thị H khởi kiện yêu cầu hủy Công văn số 5332/UBND-ĐTMT ngày 27/10/2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về ngăn chặn việc chuyển quyền sở hữu đối với căn nhà số 28-30 đường N, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh. Công văn 5532/UBND-ĐTMT đã tác động, ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của bà H, làm cho bà Nguyễn Thị H không tiến hành giao dịch mua bán được đối với căn nhà số 28-30 đường N, Phường 1, Quận 5, TP. Hồ Chí Minh.

Tiếp theo đó, ngày 07/11/2011, Sở Xây dựng đã có Công văn số 8568/SXD-QLN&CS đề nghị Ủy ban nhân dân Quận 5 chủ trì, phối hợp với Sở Tư pháp, Sở

Tài nguyên và Môi trường, các Phòng Công chứng Thành phố và các cơ quan có liên quan thực hiện ngăn chặn mọi giao dịch liên quan đến quyền sở hữu đối với căn nhà số 28-30 đường N, Quận 5.

Do đó Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xác định Công văn số 5332/UBND-ĐTMT ngày 27/10/2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là quyết định hành chính bị khởi kiện và Công văn số 8568/SXD-QLN&CS ngày 07/11/2011 của Sở Xây dựng là quyết định hành chính có liên quan cần giải quyết trong vụ án này là đúng quy định tại Điều 3, Điều 6, Điều 30, Điều 115 Luật tổ tụng hành chính

*[2] Về thời hiệu khởi kiện:*

Bà Nguyễn Thị H biết được Công văn số 5332/UBND-ĐTMT ngày 27/10/2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh vào tháng 10/2020 thông qua Ngân hàng TMCP S. Ngân hàng TMCP S cũng thừa nhận đến tháng 10 năm 2020, Ngân hàng mới thông báo cho bà Nguyễn Thị H biết sự việc không chuyển dịch được tài sản. Do đó bà H khởi kiện là còn trong hạn luật định quy định tại Điều 116 Luật tổ tụng hành chính.

*[3] Về nội dung:*

Căn nhà số 28-30 đường N (đường Kháng Chiến cũ), Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc thuộc quyền sở hữu của ông Trần Khắc T và bà Nguyễn Thị Đ theo Bằng khoán số 999 Chợ Lớn - Chợ Quán và Tờ lược giải số 541 - Quyền 24 - Sổ ký thác, ngày 27/8/1960; diện tích đất 1.963m<sup>2</sup>, trên đó có 02 dãy garage, diện tích 474m<sup>2</sup> và các công trình phụ, tổng diện tích sàn 882m<sup>2</sup>.

Ngày 19/5/1978, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 740/QĐ-UB về việc xử lý tài sản của ông Trần Khắc T, tư sản gian thương lớn ngành xe đồ đưa hành khách, là tịch thu toàn bộ tài sản và phương tiện kinh doanh trong đó có tài sản tại hai Garage số 28-30 đường N, Quận 5 và Quyết định số 741/QĐ-UB giao Sở Giao thông Vận tải quản lý toàn bộ tài sản là hai cơ sở Garage số 28-30 đường N, Quận 5.

Ngày 18/12/1992, Sở Nhà đất cấp Giấy phép công nhận quyền sở hữu nhà số 4738/GP-CS, công nhận cho ông Trần Khắc T và bà Nguyễn Thị Đ được bán nhà đất trên cho ông Đậu Văn H, diện tích sử dụng 882,76m<sup>2</sup>.

Ngày 02/6/1993, Sở Nhà đất cấp Giấy phép công nhận quyền sở hữu nhà số 1193/GP-CS, công nhận cho ông Đậu Văn H được bán nhà đất trên cho bà Ngô Thị Bích T, diện tích sử dụng 882m<sup>2</sup>.

Ngày 23/01/1995, Sở Nhà đất đã ban hành Quyết định số 87/QĐ-SND thu hồi và hủy bỏ Giấy phép công nhận quyền sở hữu nhà số 4738/GP-CS ngày 18/12/1992 và Giấy phép số 1193/GP-CS ngày 02/6/1993 của Sở Nhà đất nêu trên.

Ngày 21/02/1995, Công ty Quản lý Kinh doanh nhà thuộc Sở Nhà đất có Thư mời ông Đậu Văn H và bà Ngô Thị Bích T đến tại số 28-30 đường Kháng Chiến, Quận 5 để thực hiện Quyết định số 87/QĐ-SND ngày 23/01/1995 của Sở Nhà đất nêu trên.

Ngày 02/3/1995, Sở Nhà đất có Công văn số 438/CV-CS thông báo đến Ủy ban nhân dân Quận 5; Công an Quận 5; Phòng Công chứng Nhà nước Thành phố; Phòng Thuế trước bạ và thu khác Thành phố; Phòng PC13 Công an Thành phố; Ủy ban nhân dân Phường 1 Quận 5; Công an Phường 1, Quận 5; 04 Công ty cho người nước ngoài thuê nhà; các Ngân hàng của Thành phố về tình trạng pháp lý nhà đất tại số 28-30 đường N, Quận 5 và đề nghị ngăn chặn không cho đương sự tẩu tán tài sản trang thiết bị tại nhà xưởng nói trên; không giải quyết việc mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp nhà xưởng và không cho nhập thêm hộ khẩu vào địa chỉ này.

Ngày 10/3/1995, Công ty Quản lý Kinh doanh nhà có Công văn số 353/QLKDN-NV gửi Ban Giám đốc Sở Nhà đất về việc không kiểm kê quản lý được căn nhà số 28-30 đường N (đường Kháng Chiến cũ), Quận 5 do hộ sử dụng nhà (bà Ngô Thị Bích T) không đồng ý việc kiểm kê quản lý, vì lý do gia đình Bà đã mua bán nhà này hợp pháp, gia đình sẽ có đơn khiếu nại đến cơ quan có thẩm quyền để được giải quyết.

Ngày 07/12/2006, Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận 5 có tiếp nhận hồ sơ của bà Ngô Thị Bích T đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở (theo Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06/9/2006 của Chính phủ) đối với căn nhà số 28-30 đường N, Quận 5.

Ngày 14/02/2007, Ủy ban nhân dân Quận 5 đã cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 18/GCN-NĐ ngày 14/02/2007 cho bà T đối với căn nhà số 28-30 đường N, Quận 5.

Tháng 11/2007, bà T có nộp hồ sơ đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận, có kèm đơn xin cứu xét phần diện tích bị giảm so với trước bạ ngày 09/6/1993 tại Phòng Thuế trước bạ và thu khác Thành phố. Ngày 06/12/2007, Ủy ban nhân dân Quận 5 đã cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3112/2007/UB.GCN cho bà T đối với căn nhà trên.

Năm 2010, bà T bán căn nhà trên cho bà Nguyễn Thị H theo Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 16286 được Phòng Công chứng Số 7 Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 07/9/2010.

Sau đó, bà H được Ủy ban nhân dân Quận 5 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02016 ngày 27/9/2010 đối với căn nhà trên theo Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009.

Ngày 12/9/2011, bà Nguyễn Thị H thế chấp tài sản trên để bảo đảm khoản vay tại Ngân hàng TMCP Phương Nam – Chi nhánh Lương Nhữ Học (nay là Ngân hàng TMCP S theo Quyết định số 1844/QĐ-NHNN ngày 14/9/2015 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam về việc sáp nhập Ngân hàng TMCP Phương Nam vào Ngân hàng TMCP S) theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 002/HĐBLTC/NTP11 tại Phòng công chứng số 4 ngày 12/9/2011, số công chứng 037298. Đăng ký giao dịch bảo đảm số 27325001705.TC.VP ngày 13/09/2011 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận 5.

Do đã quá hạn trả nợ vay nên ngày 11/8/2017, bà H đã ủy quyền cho Ngân hàng TMCP S (địa chỉ: 266-268 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 8, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh) được đại diện và nhân danh bà H quyết định mọi vấn đề có liên quan đến tài sản trên theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 003915, quyền số 08 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Kim Chi, TP. Hồ Chí Minh (ngày đóng dấu: 15/08/2017).

Ngân hàng TMCP S tiến hành xử lý tài sản trên để thu hồi nợ thì đến đầu năm 2020 mới biết được ngày 27/10/2011 Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Công văn số 5332/UBND-ĐTMT ngăn chặn nên việc xử lý tài sản không thể thực hiện được.

Ngày 02 tháng 06 năm 2021 Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H

[4] Xét đơn kháng cáo của UBND Thành phố Hồ Chí Minh và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Ngày 19/5/1978, Ủy ban nhân dân Thành phố tịch thu garage 28-30 Nguyễn Biểu, Quận 5 và giao cho Sở Giao thông Vận tải quản lý theo Quyết định số 740/QĐ-UB và số 741/QĐ-UB. Do đó, khu nhà đất số 28-30 đường N, Quận 5 là tài sản thuộc sở hữu Nhà nước đã được giao để bố trí sử dụng.

Tuy nhiên, Sở Giao thông Vận tải không tiến hành quản lý mà để cho gia đình ông Tính, bà Điều quản lý, sử dụng.

Ngày 18/12/1992, Sở Nhà đất cấp Giấy phép công nhận quyền sở hữu nhà số 4738/GP-CS, công nhận cho ông Trần Khắc T và bà Nguyễn Thị Đ được bán nhà đất trên cho ông Đậu Văn H, diện tích sử dụng 882,76m<sup>2</sup>.

Ngày 02/6/1993, Sở Nhà đất cấp Giấy phép công nhận quyền sở hữu nhà số 1193/GP-CS, công nhận cho ông Đậu Văn H được bán nhà đất trên cho bà Ngô Thị Bích T, diện tích sử dụng 882m<sup>2</sup>.

Đến ngày 23/01/1995, Sở Nhà đất đã ban hành Quyết định số 87/QĐ-SNĐ ngày 23/01/1995, thu hồi và hủy bỏ Giấy phép công nhận quyền sở hữu nhà số 4738/GP-CS ngày 18/12/1992 và Giấy phép số 1193/GP-CS ngày 02/6/1993 của Sở Nhà đất.

Như vậy, Quyết định số 87/QĐ-SND ngày 23/01/1995 đã thu hồi tài sản về lại cho nhà nước.

Tại Điều 2 Quyết định số 87/QĐ-SND có nội dung: *Giao Phòng Quản lý nhà và Công ty Quản lý Kinh doanh nhà Thành phố cùng chính quyền địa phương kiểm kê quản lý Nhà nước mặt bằng trên theo quy định cho đến khi có Quyết định xử lý của Ủy ban nhân dân Thành phố.*

Ngày 10/3/1995, Công ty Quản lý Kinh doanh nhà có Công văn số 353/QLKDN-NV gửi Ban Giám đốc Sở Nhà đất về việc không kiểm kê quản lý được căn nhà số 28-30 đường N (đường Kháng Chiến cũ), Quận 5 do hộ sử dụng nhà - bà Ngô Thị Bích T không đồng ý việc kiểm kê quản lý, vì lý do gia đình Bà đã mua bán nhà này hợp pháp, gia đình sẽ có đơn khiếu nại đến cơ quan có thẩm quyền để được giải quyết.

Như vậy, Nhà nước đã thu hồi tài sản về nhưng Nhà nước lại không thực hiện quyền quản lý tài sản của mình, để cho gia đình người dân có tên là bà Ngô Thị Bích T1 quản lý sử dụng tài sản. Điều này thể hiện rõ tại Công văn số 2570/QLKDN-QLNĐ ngày 22/6/2011, Công ty TNHH Một thành viên Quản lý Kinh doanh nhà Thành phố trả lời Sở xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh, có nội dung xác nhận là không quản lý căn nhà 28-30 đường N, Phường 1, Quận 5, Tp. Hồ Chí Minh.

Ngày 07/12/2006, Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận 5 có tiếp nhận hồ sơ của bà Ngô Thị Bích T đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở.

Ngày 14 tháng 02 năm 2007, Ủy ban nhân dân Quận 5 cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 797742732500182, hồ sơ gốc số 18/GCN-NĐ cho bà Ngô Thị Bích T với diện tích đất ở 1.698,0m<sup>2</sup>. Trước bạ ngày 07/3/2007.

Đến ngày 06 tháng 12 năm 2007, Ủy ban nhân dân Quận 5 cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 797742732503211, hồ sơ gốc số 3112/2007/UB.GCN cho bà Ngô Thị Bích T. Trước bạ ngày 05/2/2008.

Xét thấy, nhà đất tại số 28-30 đường N, Quận 5, Nhà nước đã có văn bản quản lý nhưng trong thực tế Nhà nước chưa quản lý và đã được chuyển nhượng qua nhiều người. Năm 2007, bà Ngô Thị Bích T được Ủy ban nhân dân Quận 5 cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Căn cứ khoản 3, Điều 48 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ, khoản 1 Điều 43 Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06/9/2006 của Chính phủ, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà trước đây Nhà nước đã có Quyết định quản lý trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước, nhưng trong thực tế Nhà nước chưa quản lý thì hộ gia đình, cá nhân đó được tiếp tục sử dụng, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Do vậy, việc Ủy ban nhân dân Quận 5 cấp cấp Giấy chứng nhận

quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho bà T là phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm được cấp.

Mặc dù thời điểm cấp giấy chứng nhận nêu trên còn tồn tại Công văn số 438/CV-CS ngày 02/3/1995 của Sở Nhà đất có nội dung ngăn chặn chuyển dịch tài sản, tuy nhiên pháp luật thời điểm năm 2004, năm 2005 quy định về trường hợp nhà thuộc sở hữu nhà nước mà nhà nước không thực hiện việc quản lý tài sản đã có sự thay đổi. Bà Toàn là người quản lý tài sản này từ năm 1995 đến năm 2006. Do vậy, việc Ủy ban nhân dân Quận 5 cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho bà T là phù hợp với quy định của pháp luật.

Đồng thời căn cứ điểm c, khoản 1 Điều 5 Nghị quyết số 755/2005/NQ-UBTVQH11 ngày 02/4/2005 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; khoản 3, Điều 5 Nghị định số 127/2005/NĐ-CP ngày 10/10/2005 của Chính phủ và Mục 3 Thông tư số 03/2007/TT-BXD ngày 22/5/2007 của Bộ Xây dựng hướng dẫn bổ sung việc thực hiện của Nghị định số 127/2005/NĐ-CP ngày 10/10/2005 của Chính phủ; Điều 36 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai thì hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất mà trước đây cơ quan Nhà nước đã có Quyết định quản lý đối với đất đai, tài sản đó trong quá trình thực hiện chính sách của Nhà nước nhưng thực tế Nhà nước chưa thực hiện Quyết định thì người đang sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng và được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

Như vậy bà T là người sử dụng đất hợp pháp và đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên được thực hiện đầy đủ các quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai. Năm 2010, bà T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị H là phù hợp với quy định của pháp luật. Bà H đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà H được tiếp tục sử dụng đất tại số 28-30 đường N và thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định.

Với những quy định của pháp luật, bà Nguyễn Thị H và Ngân hàng TMCP S hiện nay là người thứ ba ngay tình, hợp pháp, có những quyền theo quy định của pháp luật cần được bảo vệ, cụ thể ở đây là quyền chuyển dịch tài sản. Theo đó:

Năm 2010, bà H là người mua căn nhà số 28-30 Nguyễn Biểu, Phường 1, Quận 5, là người mua theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đã cấp cho bà T) nên bà H là người ngay tình và hợp pháp.

Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về việc bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu như sau:

*2. Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu.*

Tại khoản 1 Mục II Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân Tối cao v/v thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc về hình sự, dân sự và tổ tụng hành chính có quy định như sau:

*...trường hợp giao dịch chuyển nhượng nhà đất bị vô hiệu nhưng bên nhận chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất và đã thế chấp nhà, quyền sử dụng đất đó cho Ngân hàng theo đúng quy định của pháp luật thì giao dịch thế chấp đó không vô hiệu.*

Do đó Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H, hủy Công văn số 5332UBND-ĐTMT ngày 27/10/2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố, đồng thời hủy Công văn số 8568/SXD-QLN&CS ngày 07/11/2011 của Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh là có cơ sở nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của UBND Thành phố Hồ Chí Minh và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[5] Quan điểm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người khởi kiện được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Quan điểm về giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[7] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh chịu.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

1. Bác kháng cáo của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Giữ nguyên bản án hành chính sơ thẩm số 809/2021/HC-ST ngày 02 tháng 06 năm 2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ các Điều 3, 6, 30, 32, 115, 156, 157, 193, 205, 206, 211, 213 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ Luật đất đai năm 2003 và Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Luật nhà ở năm 2005 và Luật nhà ở năm 2014;



Căn cứ Bộ luật dân sự năm 2005 và Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 755/2005/NQ-UBTVQH11 ngày 02/4/2005 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc giải quyết đối với một số trường hợp cụ thể về nhà đất trong quá trình thực hiện các chính sách quản lý nhà đất và chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa trước ngày 01/7/1991;

Căn cứ Căn cứ 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:*

Chấp yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H.

Hủy Công văn số 5332/UBND-ĐTMT ngày 27/10/2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc ngăn chặn việc chuyển quyền sở hữu đối với nhà và đất tại số 28-30 đường N, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hủy Công văn số 8568/SXD-QLN&CS ngày 07/11/2011 của Sở Xây dựng, Thành phố Hồ Chí Minh về việc ngăn chặn việc chuyển quyền sở hữu đối với đối với nhà và đất tại số 28-30 đường N, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3. Án phí hành chính phúc thẩm: Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0001003 ngày 05 tháng 10 năm 2021 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Bản án hành chính 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 Hồ Chí Minh; (1)
- VKSND TP Hồ Chí Minh; (1)
- Cục THADS TP Hồ Chí Minh; (1)
- Đường sự; (5)
- Lưu VT (6), HS (2) T.18 (BA 36).

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

**Lê Thành Long**