

Bản án số: 531/2025/HC-ST  
Ngày: 26-06-2025  
V/v Khiếu kiện quyết định hành chính

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN PHÚ NHUẬN, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trần Thị Ngọc Trâm.

*Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Bà Lê Thị Hải;

2. Ông Trần Trọng Thái.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Thanh Hà - Thư ký Tòa án nhân dân quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Phú Nhuận tham gia phiên tòa:** Bà Bùi Thị Bích Phượng - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 06 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 0075/2025/TLST-HC ngày 22 tháng 01 năm 2025 theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 182/2025/QĐXXST-HC ngày 05 tháng 06 năm 2025, giữa các đương sự:

1. *Người khởi kiện:* Ông Nguyễn Trường Thành và bà Nguyễn Thị Thanh Loan;

Địa chỉ: ấp Đồng Sến, xã Định An, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp của người khởi kiện:* Ông Cao Xuân Bái (văn bản ủy quyền ngày 19/12/2024).

2. *Người bị kiện:* Ủy ban nhân dân Phường 11, quận Phú Nhuận;

Địa chỉ: 242 Nguyễn Đình Chính, Phường 11, Quận Phú Nhuận, Tp. Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp của người bị kiện:* Ông Trần Mạnh Tuấn (văn bản ủy quyền ngày 11/03/2025).

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện là ông Cao Xuân Bái trình bày:*

Ông Nguyễn Trường Thành và bà Nguyễn Thị Thanh Loan là chủ sở hữu căn nhà và quyền sử dụng đất tại địa chỉ số 104 Lê Văn Sỹ, Phường 11, quận Phú Nhuận, Tp. Hồ Chí Minh. Ngày 04/07/2018, ông Thành và bà Loan thế chấp căn nhà trên cho Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam (từ đây gọi tắt là Ngân hàng) để vay tiền kinh doanh. Ngày 11/07/2024, ông Thành và bà Loan ký 02 hợp đồng với Ngân hàng: Hợp đồng cho vay từng

lần trung dài hạn số APPL00184962.HDCTD.KHCN và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở số 0123/SGN.KHBL-TN/TC24. Các hợp đồng này đã được hai bên ký kết, đã được công chứng. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở số 0123/SGN.KHBL-TN/TC24 ký ngày 11/04/2024 không được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Phú Nhuận cập nhật biến động, do đó Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số APPL00184962.HDCTD.KHCN ký ngày 11/07/2024 không được giải ngân do Văn bản số 187/UBND ngày 28/10/2019 do Ủy ban nhân dân Phường 11, quận Phú Nhuận, Tp. Hồ Chí Minh ban hành với nội dung đề nghị cơ quan chức năng từ chối hoàn công, từ chối cập nhật biến động đối với căn nhà số 104 Lê Văn Sỹ, P11, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo quy định của pháp luật, công trình xây dựng căn nhà 104 Lê Văn Sỹ, Phường 11, quận Phú Nhuận theo Giấy phép xây dựng do UBND quận Phú Nhuận cấp, nếu có sai phạm trong xây dựng, thẩm quyền lập biên bản vi phạm hành chính là của Thanh tra viên, công chức được phân công thuộc cơ quan thanh tra, Sở xây dựng Tp. Hồ Chí Minh, chứ không thuộc thẩm quyền của cấp phường/xã (UBND phường 11, quận Phú Nhuận). Chủ tịch UBND Phường 11, quận Phú Nhuận có trách nhiệm báo cáo bằng văn bản gửi Chánh thanh tra sở xây dựng Tp. Hồ Chí Minh nếu phát hiện Thanh tra viên, công chức được phân công của Cơ quan thanh tra Sở xây dựng buông lỏng quản lý, không lập biên bản vi phạm theo quy định (nếu phát hiện có vi phạm hành chính trong xây dựng). Đó là trách nhiệm và cũng là thẩm quyền của Chủ tịch UBND Phường 11. Nhưng Chủ tịch UBND Phường 11 đã ban hành Văn bản số 187/UBND về việc đề nghị hỗ trợ không hoàn công xây dựng và cập nhật thông tin đăng bộ ngày 28/10/2019, gửi các cơ quan chuyên môn của Ủy ban nhân dân quận Phú Nhuận (Phòng quản lý đô thị Quận và Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Phú Nhuận) can thiệp trái pháp luật vào hoạt động bình thường của các cơ quan đó.

Văn bản số 187/UBND về việc đề nghị hỗ trợ không hoàn công xây dựng và cập nhật thông tin đăng bộ ngày 28/10/2019 đối với căn nhà 104 Lê Văn Sỹ, chưa có văn bản quy phạm pháp luật nào cho phép Ủy ban nhân dân cấp phường/xã có thẩm quyền kiến nghị cơ quan đăng ký đất đai từ chối đăng ký cho người có nhu cầu. Ngày 29/07/2024, Chính phủ ban hành Nghị định số 101/2024/NĐ-CP về “Quy định về điều tra cơ bản đất đai; Đăng ký; Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất...” nêu rõ các trường hợp bị từ chối đăng ký biến động. Văn bản số 187/UBND ngày 28/10/2019 của UBND Phường 11, quận Phú Nhuận không thỏa mãn trường hợp nào được quy định tại Nghị định này.

Nay ông Nguyễn Trường Thành và bà Nguyễn Thị Thanh Loan yêu cầu Tòa án tuyên hủy Văn bản số 187/UBND về việc đề nghị hỗ trợ không hoàn công xây dựng và cập nhật thông tin đăng bộ ngày 28/10/2019 do Ủy ban nhân dân Phường 11 quận Phú Nhuận, Tp. Hồ Chí Minh ban hành.

*Tại văn bản ngày 11/03/2025, người bị kiện Ủy ban nhân dân Phường 11, quận Phú Nhuận trình bày:*

Ngày 28/10/2019 Ủy ban nhân dân phường 11, quận Phú Nhuận, Tp. Hồ Chí Minh có gửi văn bản số 187/UBND về việc đề nghị hỗ trợ không hoàn công xây dựng và cập nhật thông tin đăng bộ cụ thể như sau: nhằm chấn chỉnh trong hoạt động cải tạo, sửa chữa xây dựng trên địa bàn phường 11. Trong thời gian qua, chủ nhà số 104 Lê Văn Sỹ, phường 11, quận Phú Nhuận đã có hành vi xây dựng sai phép (một phần phía trước căn nhà). UBND phường đã làm việc nhưng chủ nhà không chấp hành và phớt lờ những quy định trong lĩnh vực xây dựng nên khiến việc xử lý vi phạm gặp nhiều khó khăn. Nay Ủy ban nhân dân phường 11 đề nghị các cơ quan chức năng hỗ trợ không hoàn công xây dựng và cập nhật thông tin đăng bộ tại địa chỉ số 104 Lê Văn Sỹ, phường 11, quận Phú Nhuận.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:*

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, của Hội đồng xét xử tại phiên tòa cũng như việc chấp hành pháp luật của các bên đương sự đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng hành chính năm 2015.

- Về nội dung:

+ Căn cứ tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, xét thấy yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện là có căn cứ và phù hợp với các quy định của pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của người khởi kiện.

### **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, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Về tố tụng: Ông Nguyễn Trường Thành và bà Nguyễn Thị Thanh Loan khởi kiện yêu cầu giải quyết khiếu kiện quyết định hành chính đối với người bị kiện Ủy ban nhân dân phường 11, quận Phú Nhuận. Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 30, khoản 1 Điều 31 của Luật tố tụng hành chính 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bị kiện Ủy ban nhân dân phường 11, quận Phú Nhuận có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, theo quy định tại khoản 1 Điều 158 Luật tố tụng hành chính năm 2015, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt người bị kiện.

[2] Về nội dung: Ông Nguyễn Trường Thành và bà Nguyễn Thị Thanh Loan yêu cầu Tòa án tuyên hủy Văn bản số 187/UBND về việc đề nghị hỗ trợ không hoàn công xây dựng và cập nhật thông tin đăng bộ ngày 28/10/2019 do Ủy ban nhân dân Phường 11 quận Phú Nhuận, Tp. Hồ Chí Minh ban hành.

Nhà đất số 104 Lê Văn Sỹ, phường 11, quận Phú Nhuận thuộc sở hữu của ông (bà) Nguyễn Trường Thành và bà Nguyễn Thị Thanh Loan theo Giấy chứng nhận số 1070/2004

ngày 04/8/2004 do Ủy ban nhân dân quận Phú Nhuận cấp, đã được đăng ký cập nhật thay đổi chủ sở hữu trên Giấy chứng nhận vào ngày 02/7/2018.

Năm 2018, ông (bà) Nguyễn Trường Thành và bà Nguyễn Thị Thanh Loan đã thế chấp nhà đất trên tại Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam theo Hợp đồng thế chấp số 0268/SGN.KHBL-TN/TC18 (công chứng số 9570) ngày 03/7/2018, đăng ký tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận Phú Nhuận, số thứ tự 04889 ngày 04/7/2018 và chưa đăng ký xóa thế chấp.

Năm 2019, Ủy ban nhân dân phường 11, quận Phú Nhuận có Công văn số 187/UBND ngày 28/10/2019 về việc đề nghị hỗ trợ không hoàn công xây dựng và cập nhật thông tin đăng bộ đối với nhà đất số 104 Lê Văn Sỹ, phường 11, quận Phú Nhuận.

Năm 2024, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận Phú Nhuận có nhận được hồ sơ đăng ký thế chấp bổ sung quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đối với nhà đất số 104 Lê Văn Sỹ, phường 11, quận Phú Nhuận. Qua kiểm tra, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận Phú Nhuận có Phiếu báo số 66/CNPN-ĐK ngày 17/7/2024 gửi Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam về việc đề nghị bổ sung Văn bản giải tỏa Công văn số 187/UBND ngày 28/10/2019 của Ủy ban nhân dân phường 11, quận Phú Nhuận, trước khi Chi nhánh thực hiện đăng ký biện pháp bảo đảm cho nhà đất trên.

Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 164 Luật xây dựng năm 2014 thì Ủy ban nhân dân cấp huyện, xã có trách nhiệm “Thực hiện quản lý nhà nước về hoạt động đầu tư xây dựng trên địa bàn theo phân cấp...” và trong trường hợp nhà chủ nhà số 104 Lê Văn Sỹ, phường 11, quận Phú Nhuận đã có hành vi xây dựng sai phép (một phần phía trước căn nhà) thì phải tiến hành lập biên bản vi phạm hành chính, ban hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính, quyết định áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả là buộc tháo dỡ công trình, phần công trình xây dựng vi phạm, đồng thời trong trường hợp cá nhân có hành vi chống đối hoặc cản trở người thực hiện nhiệm vụ xử phạt vi phạm hành chính thì bị xử lý theo quy định của Luật xử lý vi phạm hành chính năm 2012 và hướng dẫn của Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động đầu tư xây dựng.

Hội đồng xét xử nhận thấy Ủy ban nhân dân phường 11, quận Phú Nhuận Ủy ban nhân dân phường 11, quận Phú Nhuận khi phát hiện nhà số 104 Lê Văn Sỹ, phường 11, quận Phú Nhuận có hành vi xây dựng sai phép (một phần phía trước căn nhà) nhưng không tiến hành các trình tự thủ tục theo luật định mà ban hành văn bản số 187/UBND ngày 28/10/2019 về việc đề nghị hỗ trợ không hoàn công xây dựng và cập nhật thông tin đăng bộ đối với nhà đất số 104 Lê Văn Sỹ, phường 11, quận Phú Nhuận là chưa phù hợp quy định pháp luật. Do đó người khởi kiện yêu cầu hủy Văn bản số 187/UBND ngày 28/10/2019 của Ủy ban nhân dân Phường 11 quận Phú Nhuận, Tp. Hồ Chí Minh là có căn cứ để chấp nhận.

[3] Đại diện Viện kiểm sát có ý kiến về việc giải quyết vụ án là đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của người khởi kiện.

[4] Về án phí sơ thẩm: Theo quy định 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, người bị kiện phải chịu toàn bộ án phí hành chính với mức thu là 300.000 đồng.

[5] Về quyền kháng cáo: Căn cứ Điều 206 Luật tổ tụng hành chính năm 2015, các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 30, khoản 1 Điều 31, khoản 1 Điều 157, Điều 206, Điều 348, khoản 1 Điều 357 và khoản 1 Điều 358 của Luật tổ tụng hành chính 015;

Căn cứ Luật xây dựng năm 2014;

Căn cứ Luật xử lý vi phạm hành chính năm 2012 và Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động đầu tư xây dựng; khai thác, chế biến, kinh doanh khoáng sản làm vật liệu xây dựng, sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng; quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật; kinh doanh bất động sản, phát triển nhà ở, quản lý sử dụng nhà và công sở;

Căn cứ Luật thi hành án dân sự năm 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014);

Căn cứ khoản 1 Điều 32 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 về án phí, lệ phí Tòa án,

1. Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Trường Thành và bà Nguyễn Thị Thanh Loan.

Hủy Văn bản số 187/UBND ngày 28/10/2019 của Ủy ban nhân dân Phường 11 quận Phú Nhuận, Tp. Hồ Chí Minh về việc đề nghị hỗ trợ không hoàn công xây dựng và cập nhật thông tin đăng bộ tại địa chỉ nhà 104 Lê Văn Sỹ, phường 11, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

Thi hành một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Án phí hành chính sơ thẩm:

+ Ủy ban nhân dân Phường 11 quận Phú Nhuận, Tp. Hồ Chí Minh phải chịu án phí là 300.000 đồng.

+ Hoàn lại cho ông Nguyễn Trường Thành và bà Nguyễn Thị Thanh Loan số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0055250 ngày 17 tháng 01 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Phú Nhuận.

Thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

5. Về nghĩa vụ thi hành án: Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị

cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

***Nơi nhận:***

- TAND TP.HCM;
- VKSND Q.PN;
- THADS Q.PN;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Trần Thị Ngọc Trâm**