

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: 311/2025/HC-PT
Ngày: 22 – 9 - 2025
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 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 Phạm Thị Duyên

Các Thẩm phán: Ông Vũ Đức Toàn

Ông Cao Văn Tám

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Kim Yến – 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 Nguyễn Khánh Toàn – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối
cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm vụ án hành
chính thụ lý số: 24/2025/TLPT-HC ngày 06 tháng 01 năm 2025 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 6 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: 868/2025/QĐ-PT
ngày 28 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

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

Địa chỉ: B Lô B, Đ, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là
213 Lô B chung cư H, Đ, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Bùi Thị Ngọc H1, sinh năm 1995 (vắng
mặt);

Địa chỉ: F N, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là F N,
phường C, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho người khởi kiện: Luật sư Võ Cát
T1 thuộc Đoàn luật sư Thành phố H (vắng mặt).

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

Địa chỉ: H L, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp: Bà Võ Thị Kim H2 (có mặt).

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

1. Ngân hàng TMCP S (S1);

Địa chỉ: B -B N, phường X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền:

- Ông Nguyễn Hoàng Quốc A (vắng mặt khi xét xử);

- Ông Nại Quốc V (vắng mặt khi xét xử);

2. Ủy ban nhân dân Quận E

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng: Ủy ban nhân dân phường C, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ: Số D - D - D A, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Trung T2 (có mặt).

3. Sở Xây dựng Thành phố H (vắng mặt).

Địa chỉ: F T, phường X, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

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 E, 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, số vào sổ cấp GCN CH0216 đối với thửa đất số 20, tờ bản đồ số 21, địa chỉ 2 đường N, Phường A, Quận E, TP ..

Ngày 12/9/2011, tài sản trên được thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần S (gọi tắt là S1) theo Hợp đồng thế chấp tài sản do Công chứng viên Phòng C 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 E.

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, quyền số 08 TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận (ngày đóng dấu: 15/08/2017).

Đến tháng 10/2020, theo thông báo của ngân hàng, bà H mới biết có Văn bản số 438/CV.CS ngày 02/3/1995 của Sở Nhà Đất về việc thu hồi, hủy bỏ các giấy phép mua bán chuyển nhượng nhà xưởng tại số B - C đường N, Phường A, Quận E, Thành phố 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 Văn bản số 5332/UBND-ĐTMT ngày 27/10/2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố H về việc ngăn chặn chuyển quyền sở hữu đối với căn nhà số B N, Quận E với nội dung: "...Giao Sở Xây dựng phối hợp với Ủy ban nhân dân Quận E, 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 B N, Quận E theo quy định".

Theo bà H, căn cứ Văn bản 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 N (Kháng chiến cũ), Quận E cho ông Đậu Văn H3 và bà Ngô Thị Bích T3. Tuy nhiên, đến ngày 27/9/2010, Ủy ban nhân dân Quận E 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 N (Kháng chiến cũ), Quận E cho ông Đậu Văn H3 và bà Ngô Thị Bích T3 đã hoàn tất. Vì thế, bà H3 được cấp giấy chứng nhận theo đúng quy định của pháp luật.

Nay Văn bản số 5332/UBND-ĐTMT ngày 27/10/2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố H về việc ngăn chặn chuyển quyền sở hữu đối với căn nhà số B N, Quận E đã ảnh hưởng trực tiếp đến quyền chuyển nhượng mua bán nhà đất tại số B N, Quận E của bà H3. Nên bà H3 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 H về ngăn chặn việc chuyển quyền sở hữu đối với căn nhà số B đường N, Quận E để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H3 và những người liên quan.

Người bị kiện Ủy ban nhân dân T 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 B đường N (đường K cũ), Phường A, Quận E 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 T4, 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 G đường N, Quận E 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 T4 (kinh doanh ngành xe đồ), trong đó có nội dung giao Sở G quản lý toàn bộ tài sản hai cơ sở G số B đường N, Quận E của Ủy ban nhân dân Thành phố), việc Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Văn bản 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 X và Bộ T6 nên Ủy ban nhân dân Thành phố đang xin ý kiến Thủ tướng Chính phủ về hướng xử lý đối với căn nhà số B đường N, Quận E.

Ngày 01/01/2017, Ủy ban nhân dân Thành phố H có Văn bản số 18/UBND-ĐT xin ý kiến Thủ tướng Chính phủ.

Ngày 25/01/2017, Văn phòng C2 đã có Văn bản số 742/VPCP-V.I đề nghị Ủy ban nhân dân Thành phố H bổ sung quan điểm, kiến nghị.

Ủy ban nhân dân Thành phố đã có Văn bản số 378/UBND-ĐT ngày 16/5/2017 và Văn bản 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 có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân Quận E, có bà Nguyễn Thị Lan P trình bày:

Ngày 05/3/2021, 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 27/10/2020 giữa bà Nguyễn Thị Hồng K Ủy ban nhân dân Thành phố H về "Khiếu kiện quyết định hành chính". Trong đó, đề nghị Ủy ban nhân dân Quận E (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 B đường N, Phường A, Quận E), quá trình quản lý nhà, đất trên và các tài liệu, chứng cứ kèm theo.

Ngày 02/4/2021, Ủy ban nhân dân Quận E 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 27/10/2020 giữa bà Nguyễn Thị Hồng K Ủy ban nhân dân Thành phố H.

Phòng T7 cung cấp thông tin như sau:

Nhà, đất tại số B đường N, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh được Sở Nhà đất cấp Giấy phép công nhận quyền sở hữu nhà số 1193/GP-CS ngày 02/6/1993 cho bà Ngô Thị Bích T3. Trước bạ ngày 09/6/1993.

Ngày 14/02/2007, Ủy ban nhân dân Quận E 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 T3 với diện tích đất ở 1.698,0m². Trước bạ ngày 07/3/2007.

Ngày 06/12/2007, Ủy ban nhân dân Quận E 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 T3. Trước bạ ngày 05/2/2008.

Ngày 07/9/2010, bà Ngô Thị Bích T3 và ông Lương Vin F 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 C3, Thành phố Hồ Chí Minh. Trước bạ ngày 15/9/2010.

Ngày 27/9/2010, Ủy ban nhân dân Quận E 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.

Ngày 13/9/2011, Văn phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất Quận E 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 B đường N, Phường A, Quận E tại Ngân hàng TMCP P1-CN Lương Nhữ H4.

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 T3, 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: B Lô B, Chung cư H, Đ, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh) là chủ sở hữu căn nhà tại số B N, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh, được Ủy ban nhân dân Quận E 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 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 P1 – Chi nhánh L (nay là Ngân hàng TMCP S theo Quyết định số 1844/QĐ-NHNN ngày 14/9/2015 của Ngân hàng N về việc sáp nhập Ngân hàng TMCP P1 vào Ngân hàng TMCP S) theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 002/HĐBLTC/NTP11 tại Phòng C 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 E.

Do đã quá hạn trả nợ vay nên ngày 11/8/2017, bà H đã ủy quyền cho Ngân hàng TMCP S (địa chỉ: 2 N, Phường H, Quận C, Thành phố 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 C1, TP . (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 H ban hành Văn bản số 5332/UBND-ĐTMT với nội dung: "...Trong thời gian chờ Bộ X có ý kiến hướng dẫn về quyền sở hữu đối với căn nhà số B đường N, Quận E cần phải ngăn chặn việc chuyển quyền sở hữu đối với căn nhà số B đường N, quận E. Giao Sở Xây dựng phối hợp với Ủy ban nhân dân quận E, 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 B N, quận E 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 Ngân hàng đã trình bày ý kiến về yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án hủy bỏ Quyết định số 5332/UBND-ĐTMT ngày 27/10/2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố H về ngăn chặn việc chuyển quyền sở hữu đối với căn nhà số B đường N, Phường A, Quận E để Ngân hàng chúng tôi được tiếp tục xử lý tài sản thu hồi nợ. Đồng thời, Ngân hàng 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 H.

Sở Xây dựng Thành phố H, có người đại diện hợp pháp trình bày: Sở Xây dựng không phải là cơ quan ban hành Văn bản 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 6 năm 2021, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định như sau:

Chấp yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H.

- Hủy Văn bản số 5332/UBND-ĐTMT ngày 27/10/2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố H về việc ngăn chặn việc chuyển quyền sở hữu đối với nhà và đất tại số B đường N, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Hủy Văn bản 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 B đường N, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm:

- Ngày 05/6/2021, người bị kiện Ủy ban nhân dân Thành phố H kháng cáo bản án sơ thẩm.

- Ngày 16/6/2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định số 4437/QĐ-VKS-KN kháng nghị bản án sơ thẩm.

*Tại Bản án hành chính phúc thẩm số 30/2022/HC-PT ngày 12/01/2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Bác yêu cầu kháng cáo của Ủy ban nhân dân Thành phố H và quyết định kháng nghị số 4437/QĐ-VKS-KN ngày 16/6/2021 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 02/6/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 03/01/2023, Ủy ban nhân dân Thành phố H có văn bản số 06/UBND-NCPC kiến nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án hành chính phúc thẩm nêu trên.

*Ngày 23/8/2024, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao ban hành Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 32/2024/KN-HC kháng nghị đối với Bản án hành chính phúc thẩm số 30/2022/HC-PT ngày 12/01/2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh; đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm theo hướng hủy Bản án hành chính phúc thẩm nêu trên và Bản án hành chính sơ thẩm số 809/2021/HC-ST ngày 02/6/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo đúng quy định pháp luật.

*Tại Quyết định giám đốc thẩm số 45/2024/HC-GĐT ngày 13/11/2024 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao đã quyết định:

Hủy bản án hành chính phúc thẩm số 30/2022/HC-PT ngày 12/01/2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh; Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm lại theo đúng quy định pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người khởi kiện, người bị kiện vắng mặt. Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho người bị kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, nội dung đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện. Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh giữ nguyên quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Trong phần tranh luận:

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: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đầy đủ thủ tục theo quy định của Luật tố tụng hành chính.

- Về nội dung: Do Bản án phúc thẩm số 30/2022/HC-PT giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 809/2021/HC-ST, nên Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao đã đề nghị hủy bản án phúc thẩm và bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử phúc thẩm lại vụ án là có căn cứ. Ngoài ra, trong quá trình giải quyết những người tham gia giao dịch từ năm 1992 không được Tòa án cấp sơ thẩm triệu tập tham gia tố tụng là ảnh

hưởng đến việc giải quyết vụ án. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo, một phần quyết định kháng nghị, hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm để giải quyết lại vụ án.

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, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, người khởi kiện và người bị kiện vắng mặt, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ. Căn cứ Điều 225 Luật tố tụng hành chính, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

[2] Tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện nguồn gốc, quá trình giao dịch liên quan đến căn nhà số B N (đường K cũ), Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

Căn nhà số B đường N (đường K cũ), Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc thuộc quyền sở hữu của ông Trần Khắc T4 và bà Nguyễn Thị Đ theo Bằng khoán số 999 Chợ L - Chợ Q và Tờ lược giải số 541 - Q - Sổ ký thác, ngày 27/8/1960; diện tích đất 1.963m², trên đó có 02 dãy garage, diện tích 474m² và các công trình phụ, tổng diện tích sàn 882m².

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 T4, 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 G đường N, Quận E và Quyết định số 741/QĐ-UB giao Sở G quản lý toàn bộ tài sản hai cơ sở G đường N, Quận E.

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 T4 và bà Nguyễn Thị Đ được bán nhà đất trên cho ông Đậu Văn H3, diện tích sử dụng 882,76m².

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 H3 được bán nhà đất trên cho bà Ngô Thị Bích T3, diện tích sử dụng 882m².

Ngày 23/01/1995, Sở Nhà đất đã ban hành Quyết định số 87/QĐ-SNĐ 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 Q Kinh doanh nhà thuộc Sở Nhà đất có T5 mời ông Đậu Văn H3 và bà Ngô Thị Bích T3 đến tại số B đường K, Quận E để thực hiện Quyết định số 87/QĐ-SNĐ ngày 23/01/1995 của Sở Nhà đất nêu trên.

Ngày 10/3/1995, Công ty Q có Văn bản số 353/QLKDN-NV gửi Ban Giám đốc Sở Nhà đất về việc không kiểm kê quản lý được căn nhà số B đường N (đường K cũ), Quận E do hộ sử dụng nhà (bà Ngô Thị Bích T3) 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 02/3/1995, Sở Nhà đất có Văn bản số 438/CV-CS thông báo đến Ủy ban nhân dân Quận E; Công an Q1; Phòng C4; Phòng Thuế trước bạ và thu khác Thành phố; Phòng PC13 Công an Thành phố; Ủy ban nhân dân Phường E; Công an P2, Quận E; 04 Công ty cho người nước ngoài thuê nhà; các Ngân hàng của Thành phố về tình trạng pháp lý nhà đất tại số B đường N, Quận E 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 07/12/2006, Phòng T7 có tiếp nhận hồ sơ của bà Ngô Thị Bích T3 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 B đường N, Quận E.

Ngày 14/02/2007, Ủy ban nhân dân Quận E 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 T3 đối với căn nhà số B đường N, Quận E.

Tháng 11/2007, bà T3 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 E đã cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3112/2007/UB.GCN cho bà T3 đối với căn nhà trên.

Năm 2010, bà T3 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 C3 chứng nhận ngày 07/9/2010.

Ngày 27/9/2010, bà H được Ủy ban nhân dân Quận E cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02016 đối với nhà, đất trên.

Ngày 12/9/2011, bà Nguyễn Thị H thế chấp tài sản trên để bảo đảm khoản vay tại Ngân hàng TMCP P1 – Chi nhánh L (nay là Ngân hàng TMCP S theo Quyết định số 1844/QĐ-NHNN ngày 14/9/2015 của Ngân hàng N về việc sáp nhập Ngân hàng TMCP P1 vào Ngân hàng TMCP S) theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 002/HĐBLTC/NTP11 tại Phòng C 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 E.

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, quyền số 08 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1, TP . (ngày đóng dấu: 15/8/2017).

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 H ban hành Văn bản số 5332/UBND-ĐTMT ngăn chặn nên việc xử lý tài sản không thể thực hiện được.

[3] Bà H cho rằng văn bản số 5332/UBND-ĐTMT ngày 27/10/2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố H đã ảnh hưởng đến quyền chuyển nhượng mua bán nhà, đất tại số B N, Quận E nên khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy văn bản trên.

Người bị kiện Ủy ban nhân dân Thành phố H cho rằng việc ban hành văn bản ngăn chặn việc chuyển quyền sở hữu đối với căn nhà này là đúng quy định pháp luật nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện.

[4] Bản án sơ thẩm nhận định:

Việc ngăn chặn chuyển dịch tài sản theo Văn bản số 5332/UBND-ĐTMT ngày 27/10/2011, Văn bản số 8568/SXD-QLN&CS ngày 07/11/2011 là có sau khi bà H đã thế chấp tài sản và đăng ký giao dịch bảo đảm. Bà T3 được cấp giấy chứng nhận đúng quy định của pháp luật. Bà H và Ngân hàng TMCP S hiện nay là người thứ ba ngay tình, hợp pháp được pháp luật dân sự công nhận. Thời hạn ngăn chặn chuyển dịch tài sản là trong thời gian chờ Bộ X có ý kiến hướng dẫn về quyền sở hữu đối với căn nhà số B N, Quận E nhưng Bộ X đã hai lần có ý kiến hướng dẫn mà Ủy ban nhân dân Thành phố chưa hủy bỏ việc ngăn chặn này là chậm trễ, làm ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H và Ngân hàng TMCP S đã được pháp luật dân sự bảo vệ. Từ đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H.

[5] Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

Theo nội dung nêu tại mục [2] thì từ năm 1992 có nhiều giao dịch liên quan đến căn nhà số B N (đường K cũ), Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh, cụ thể ông T4, bà Đ bán cho ông H diện tích 882,76m² vào năm 1992; sau đó ông H bán cho bà T3 vào năm 1993; bà T3 bán nhà cho bà H vào năm 2010. Theo nhận định của Quyết định giám đốc thẩm số 45/2024/HC-GĐT ngày 13/11/2024 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì việc Sở Nhà đất Thành phố H cấp giấy phép công nhận quyền sở hữu nhà số 4738/GP-CS ngày 18/12/1992 công nhận cho ông Trần Khắc T4 và bà Nguyễn Thị Đ được bán nhà đất số B đường K cho ông Đậu Văn H3 là chưa đúng, nhưng các giao dịch liên quan đến căn nhà số B - 30 đường N từ năm 1992 đến nay chưa bị cơ quan có thẩm quyền xác định là vô hiệu theo quy định pháp luật. Do vậy, khi giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà H3 đối với văn bản ngăn chặn giao dịch số 5332/UBND-ĐTMT ngày 27/10/2011, văn bản số 8568/SXD-QLN&CS ngày 07/11/2011, Tòa án cần phải đưa những người đã tham gia thực hiện các giao dịch liên quan đến căn nhà 28-30 Nguyễn B vào tham gia tố tụng và làm rõ trong trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H3 thì họ có ý kiến như thế nào, từ đó xem xét xác định việc giải quyết vụ án theo thủ tục tố tụng hành chính hay tố tụng dân sự (trường hợp đương sự có yêu cầu giải quyết các giao dịch dân sự và hủy quyết định hành chính cá biệt). Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định thiếu người tham gia tố tụng, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích các đương sự trong trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H3 trong vụ án hành chính.

[6] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định thiếu người tham gia tố tụng và chưa thu thập đầy đủ tài liệu,

chứng cứ gây ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án, nhưng cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận quan điểm của đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa; Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của người bị kiện và một phần quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; Hủy bản án sơ thẩm chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định pháp luật.

[7] Bản án sơ thẩm bị hủy do xác định thiếu người tham gia tố tụng và chưa thu thập tài liệu, chứng cứ đầy đủ nên Hội đồng xét xử chưa xem xét đến nội dung vụ án.

[8] Án phí hành chính phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm nên người có kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 241 Luật Tố tụng hành chính;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của người bị kiện Ủy ban nhân dân Thành phố H; Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị số 4437/QĐ-VKS-HC ngày 16/6/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Hủy bản án hành chính sơ thẩm số 809/2021/HC-ST ngày 02/6/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; Chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định pháp luật.

2. Án phí hành chính phúc thẩm: Ủy ban nhân dân Thành phố H không phải chịu; Hoàn trả cho Ủy ban nhân dân Thành phố H 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0001003 ngày 05/10/2021 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Thi hành án dân sự Thành phố H).

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện Công tố và KSXXPT tại TP.HCM;
- TAND TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Thi hành án dân sự TP.HCM;
- NKK (1);
- NBK (1);
- NLQ (3);
- Lưu (10) 20b (Án TTKY).

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

Phạm Thị Duyên

