

**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: 131/2017/HCPT

Ngày 11 tháng 7 năm 2017

V/v: Khiếu kiện quyết định hành chính

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Duyên

Các thẩm phán: Ông Phan Văn Yên

Bà Đinh Ngọc Thu Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Diệu Thúy, 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: Võ Chí Thiện, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 11 tháng 7 năm 2017, 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: 157/2016/TLPT-HC ngày 03 tháng 10 năm 2016 về “*Khiếu kiện quyết định hành chính*”.

Do bản án hành chính sơ thẩm: 683/2016/HC-ST ngày 30 tháng 6 năm 2016 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: 53/2017/QĐPT-HC ngày 10 tháng 03 năm 2017, giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Ông Trần Ngọc S, sinh năm 1955 (có mặt)

Địa chỉ: 438/14 L, Phường 1, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Người bị kiện: Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt lần 2).

Địa chỉ: 86 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1. Ủy ban nhân dân Quận 10 (vắng mặt lần 2).

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 10 (vắng mặt lần 2)

Địa chỉ: 474 Đường 3/2, Phường 14, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank)

Địa chỉ: 129 Nguyễn Chí Thanh, Phường 9, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn Đ (có mặt).

4. Bà Đinh Thị V, sinh năm 1960 (có mặt)

Địa chỉ thường trú: 438/14 L, Phường 1, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: 102/17/9 T, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Bà Trần Thị Thanh X, sinh năm 1988 (Có mặt).

6. Bà Trần Thị Thanh S, sinh năm 1991 (Có mặt).

7. Ông Trần Ngọc T, sinh năm 1992 (Có đơn xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: 438/14 L, Phường 1, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

Luật sư Nguyễn Văn T thuộc đoàn luật sư thành phố Hồ Chí Minh bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà V, bà X, Bà S và ông T.

4. Người kháng cáo: Bà Đinh Thị V; Bà Trần Thị Thanh X; Bà Trần Thị Thanh S; ông Trần Ngọc T.

Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; Ủy ban nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Các chữ Ủy ban nhân dân sau đây sẽ được viết tắt là UBND).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án được thể hiện như sau:

Ngày 05/12/2011, UBND Quận 10 ban hành Quyết định số 10324/QĐ-UBND về việc thu hồi và hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tại địa chỉ 438/14 L, Phường 1, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 17/12/2011, ông S làm đơn khiếu nại đến Chủ tịch UBND Quận 10. Sau đó, Chủ tịch UBND Quận 10 ban hành Quyết định số 1564/QĐ-UBND ngày 15/03/2012 nội dung giữ nguyên Quyết định số 10324/QĐ-UBND ngày 05/12/2011.

Ngày 09/02/2015, Chủ tịch UBND Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 554/QĐ-UBND ngày 05/02/2015 bác khiếu nại của ông Trần Ngọc S và giữ nguyên Quyết định của Chủ tịch UBND Quận 10.

Ngày 06/3/2015, ông Trần Ngọc S khởi kiện đến Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị hủy Quyết định số 554/QĐ-UBND ngày 05/02/2015 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Người khởi kiện ông Trần Ngọc S trình bày:

Căn nhà số 438/14 L, Phường 1, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh (số cũ: 26^E Khu phố 4, Phường 1, Quận 10) có nguồn gốc nằm trong khu tạm cư do chính quyền chế độ cũ xây dựng từ trước ngày giải phóng. Ngày 24/11/2003, UBND Thành phố Hồ Chí Minh có Văn bản số 6052/UB-ĐT về việc xử lý nhà có dấu hiệu Nhà nước quản lý nên UBND Thành phố Hồ Chí Minh đồng ý cho UBND Quận 10 phối hợp Sở Xây dựng lập thủ tục xác lập sở hữu nhà nước. Đồng thời, giải quyết cho các hộ sử dụng nhà được mua nhà thuộc sở hữu nhà nước theo Nghị định 61/CP (không có hợp đồng thuê).

Ngày 12/12/2005, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 972/QĐ-UBND về việc xác lập quyền sở hữu nhà nước căn nhà nêu trên.

Ngày 16/11/2006, bà Trần Thị Thanh X lập thủ tục mua hóa giá căn nhà nói trên theo Nghị định 61/CP ngày 05/7/1994.

Ngày 23/11/2007, Ủy ban nhân dân Quận 10 cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2320/2007/UB-GCN căn nhà nêu trên cho bà X. Ngày 29/12/2007, bà X đến phòng Công chứng số 7, Thành phố Hồ Chí Minh lập thủ tục tặng cho toàn bộ quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở căn nhà nêu trên cho ông Trần Ngọc S.

Ngày 11/01/2008, ông Trần Ngọc S được Ủy ban nhân dân Quận 10 cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho ông S, ông S đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp thuế theo quy định của pháp luật.

Ngày 15/01/2008, ông S thế chấp căn nhà nói trên cho Ngân hàng Á Châu – Chi nhánh Chợ Lớn để vay vốn cho con ông S là Trần Thị Thanh X đi du học nước ngoài, sau khi thanh toán hết nợ cho Ngân hàng Á Châu, ông S nhận lại giấy tờ nhà đất nêu trên.

Ngày 16/08/2010, Ủy ban nhân dân Quận 10 cấp phép xây dựng cho ông Trần Ngọc S theo Giấy phép xây dựng số 1037/GPXD-UBND.

Ngày 25/01/2011 ông S ký hợp đồng vay vốn tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – Chi nhánh Sài Gòn, vay số tiền 1.400.000.000 (Một tỷ bốn trăm triệu) đồng, để đảm bảo cho khoản vay và lãi suất phát sinh, ông S thế chấp toàn bộ quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở căn nhà nêu trên cho Ngân hàng và đã được Văn phòng Công chứng số 2 công chứng, theo Công chứng số 002619 ngày 24/01/2011 và đã được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận 10 chứng nhận đăng ký ngày 24/01/2011 theo quy định của pháp luật.

Theo ông S thì:

- Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho ông vào ngày 11/01/2008 của Ủy ban nhân dân Quận 10 là hợp pháp.

- Ông nhận được từ bưu điện Quyết định số 6403/UBND-HĐND trả lời đơn khiếu nại của bà Trần Thị Thanh S như trong Quyết định số 1564/QĐ-UBND ngày 15/03/2012 của Ủy ban nhân dân Quận 10 có đề cập việc ban hành các Quyết định trên là không phù hợp mẫu ban hành quyết định theo Luật khiếu nại.

- Trong Quyết định số 1564/QĐ-UBND ngày 15/03/2012 của Ủy ban nhân dân Quận 10, nội dung UBND Quận 10 thừa nhận là thiếu sót chưa đảm bảo đúng thủ tục theo Nghị định 61/CP, nay lại ra Quyết định số 10324/QĐ-UBND ngày 05/12/2011 thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ 438/14 L, Phường 1, Quận 10 là hoàn toàn không phù hợp các quy định của Luật Đất đai 2003, Bộ luật dân sự 2005 và Luật Nhà ở 2005.

Nay tại phiên tòa, ông S yêu cầu hủy các quyết định sau: Quyết định số 10324/QĐ-UBND ngày 05/12/2011 của UBND Quận 10 về việc thu hồi và hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà và đất tọa lạc tại 438/14 L, Phường 1, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh; Quyết định giải quyết khiếu nại số 1564/QĐ-UBND của Chủ tịch UBND Quận 10 ngày 15/3/2012 và Quyết định số 554/QĐ-UBND của Chủ tịch UBND Thành phố Hồ Chí Minh về việc giải quyết khiếu nại của ông Trần Ngọc S.

Người bị kiện Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Vĩnh T và ông Hoàng Trung K đại diện trình bày:

Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Trần Ngọc S và giữ nguyên Quyết định đã ban hành của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn nhà 438/14 L, Phường 1, Quận 10 (số cũ 26E Khu phố 4, Phường 1, Quận 10) có cấu trúc nhà trệt, cột gỗ, vách ván nền đất, mái lợp Fibro ximăng, cấp 4, có niên hạn sử dụng dưới 30 năm, thuộc khu Petrus Ký, do chế độ cũ xây dựng vào năm 1968, bố trí cho đồng bào bị hỏa hoạn nhà năm Mậu thân vào ở tạm để chờ xây dựng chung cư. Bà Đinh Thị V mua lại căn nhà trên của bà Trần Thị H (mẹ chồng trước của bà V) vào năm 1984.

Trong quá trình sử dụng nhà đã bị xuống cấp nên đa số nhân dân đã tự xây dựng lại. Nội dung này đã được Ủy ban nhân dân Quận 10 báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố tại Công văn số 2662/UB-ĐT ngày 19 tháng 5 năm 2003 và được Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận tại Công văn số 6052/UB-ĐT ngày 24/11/2003, với nội dung: *"...giải quyết cho các hộ sử dụng nhà được mua lại nhà theo Nghị định số 61/CP của Chính phủ; Thu tiền sử dụng đất 40% đối với diện tích trong định mức và 100% đối với*

diện tích ngoài hạn mức đất ở. Đánh giá tỷ lệ chất lượng nhà còn lại là 0%, không thu tiền thuê nhà theo Quyết định số 118/TTg ngày 27/11/1992 của Thủ tướng Chính phủ”.

Qua thẩm tra, xác minh:

Năm 1988, bà V kết hôn với ông Trần Ngọc S. Năm 2000, bà V ly hôn với ông S theo Quyết định ly hôn số 145/QĐTTLH ngày 06/7/2000 của Tòa án nhân dân Quận 10, đối với căn nhà 438/14 L, Phường 1, Quận 10 được đề cập trong quyết định ly hôn, với nội dung: *“Riêng căn nhà số 26E khu 4, Phường 1, Quận 10 (chưa có giấy tờ hợp lệ) ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của đôi bên giao cho 5 con (3 con chung và 2 con riêng của bà V) được sử dụng khi các trẻ trưởng thành. Tạm thời giao cho ông S, bà V quản lý sử dụng, khi các trẻ trưởng thành, ông S và bà V có trách nhiệm giao cho 05 trẻ sử dụng”.*

Ngày 16/11/2006, bà Trần Thị Thanh X (con ông S và bà V) làm thủ tục mua hóa giá căn nhà 438/14 L, Phường 1, Quận 10 theo Nghị định số 61/CP của Chính phủ. Do không có hợp đồng thuê nhà nên UBND Quận 10 xét bán căn cứ theo hộ khẩu thường trú. Tại thời điểm bán nhà, có 05 người có hộ khẩu thường trú tại địa chỉ trên gồm: bà Đinh Thị V (chủ hộ), ông Trần Ngọc S, bà Trần Thị Thanh X (đủ 18 tuổi, sinh năm 1988), bà Trần Thị Thanh S (sinh năm 1991) và ông Trần Ngọc T (sinh năm 1992).

Sau khi lập thủ tục mua hóa giá nhà thuộc sở hữu nhà nước, ngày 23/11/2007 bà Trần Thị Thanh X được UBND Quận 10 cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2320/2007/UB-GCN. Ngày 29/12/2007, bà X lập Hợp đồng tặng cho số 6291 tặng lại phần nhà đất trên cho ông S. Ngày 11/01/2008, ông S được UBND Quận 10 cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 0078/2008/UB.GCN đối với căn nhà nêu trên.

Ngày 06/5/2011, bà Trần Thị Thanh S (em ruột bà X) có đơn khiếu nại việc UBND Quận 10 bán căn nhà 438/14 L, Phường 1, Quận 10 cho bà X theo Nghị định số 61/CP của Chính phủ là chưa đúng đối tượng, bà S đề nghị UBND Quận 10 xem xét lại việc bán căn nhà trên đồng thời thu hồi và hủy bỏ Giấy chứng nhận số 2320/2007/UB.GCN đã cấp cho bà Trần Thị Thanh X.

Ngày 01/7/2011, UBND Quận 10 có Công văn số 6403/UBND-HĐND trả lời đơn khiếu nại của bà Trần Thị Thanh S với nội dung: xác định việc bán căn nhà trên cho bà Trần Thị Thanh X là đúng quy định pháp luật, việc bà Trần Thị Thanh S khiếu nại là không có cơ sở xem xét giải quyết.

Không đồng ý, bà Trần Thị Thanh S tiếp tục có đơn khiếu nại.

Ngày 29/8/2011, Thanh tra Quận 10 có Công văn số 142/BC-TTQ-XKT, với nội dung: *“Căn nhà trên từ trước đến nay không có Hợp đồng thuê. Khi xét bán theo Nghị*

định 61/CP, UBND Quận 10 căn cứ vào các thành viên có tên trong hộ khẩu. Tại thời điểm bán hóa giá căn nhà trên cho bà X, hộ khẩu thường trú có tên 05 người bao gồm: bà Đinh Thị V (chủ hộ), ông Trần Ngọc S, bà Trần Thị Thanh X, bà Trần Thị Thanh S và ông Trần Ngọc T nhưng Hội đồng bán nhà ở khi xét duyệt đã bỏ qua quyền lợi của bà V bằng cách hướng dẫn cho bà X theo phiếu yêu cầu bổ túc ngày 07/12/2006 với nội dung bà V không cư ngụ tại căn nhà trên...

...Hiện nay ngoài đơn khiếu nại của bà S qua tiếp xúc với bà X, ông T và bà V đều có nguyện vọng muốn đứng tên chung trong căn nhà trên để đảm bảo quyền lợi của các thành viên có tên trong hộ khẩu. Do quy trình bán hóa giá căn nhà 438/14 L, Phường 1, Quận 10 cho bà Trần Thị Thanh X vào năm 2006 của UBND Quận 10 có những sai sót nêu trên ... làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà V và các thành viên còn lại có tên trong hộ khẩu nên đơn của bà Trần Thị Thanh S khiếu nại việc UBND Quận 10 bán hóa giá căn nhà 438/14 L, Phường 1, Quận 10 và cấp Giấy chứng nhận số 2320/2007/UB.GCN ngày 23/11/2007 cho bà Trần Thị Thanh X không đúng quy định của pháp luật là có cơ sở.”

Đồng thời, Thanh tra Quận 10 kiến nghị: “Ủy ban nhân dân Quận 10 ban hành Quyết định điều chỉnh bổ sung tên các thành viên có quyền lợi liên quan vào Quyết định số 3045/QĐUB-QLĐT ngày 29/12/2006 và Hợp đồng số 273 ngày 16/3/2007 về việc bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước giữa UBND Quận 10 và bà Trần Thị Thanh X.”

Ngày 05/12/2001, UBND Quận 10 ban hành Quyết định số 10324/QĐ-UBND thu hồi và hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 0078/2008/UB.GCN ngày 11/01/2008 đã cấp cho ông S.

Không đồng ý, ông S khiếu nại Quyết định số 10324/QĐ-UBND ngày 05/12/2011.

Ngày 15/3/2012, UBND Quận 10 ban hành Quyết định số 1564/QĐ-UBND bác đơn khiếu nại của ông S.

Không đồng ý, ông S tiếp tục khiếu nại.

Ngày 05/02/2015, Chủ tịch UBND Thành phố ban hành Quyết định số 554/QĐ-UBND về giải quyết đơn khiếu nại của ông Trần Ngọc S với nội dung: “Công nhận nội dung Quyết định số 1564/QĐ-UBND ngày 15/3/2012 của Chủ tịch UBND Quận 10 về giải quyết đơn khiếu nại của ông Trần Ngọc S là đúng pháp luật”.

Ông Trần Ngọc S khởi kiện tại Tòa án nhân dân Thành phố cho rằng việc Chủ tịch UBND Thành phố công nhận nội dung Quyết định số 1564/QĐ-UBND ngày 15/3/2012 của Chủ tịch UBND Quận 10 về giải quyết khiếu nại việc thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đã cấp cho ông là không đúng quy định pháp luật, do căn nhà trên được con ông là bà Trần Thị Thanh X lập thủ tục mua theo

Nghị định số 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ, bà X được UBND Quận 10 cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Sau đó bà X lập hợp đồng tặng cho lại phần nhà, đất trên cho ông. Việc UBND Quận 10 thu hồi và hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đã cấp cho ông là không đúng quy định pháp luật.

Về căn cứ pháp lý:

- Căn cứ Điều 5 Nghị định 61/CP của Chính phủ, Nhà nước thực hiện bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê phần diện tích đang được thuê. Do căn nhà trên là Khu Gia binh của chế độ cũ xây dựng vào năm 1968, nhà không còn, người dân tự xây dựng lại, nên UBND Thành phố không thu tiền bán nhà, không thu tiền thuê nhà. Trên cơ sở đó, UBND Quận 10 không ký hợp đồng thuê nhà, khi giải quyết bán nhà dựa trên sổ hộ khẩu thường trú, nhưng Hội đồng bán nhà ở khi xét duyệt đã bỏ qua quyền lợi của bà V bằng cách hướng dẫn cho bà X kê khai bà V không cư ngụ tại căn nhà trên là không đúng quy định.

- Theo nội dung Quyết định ly hôn số 145/QĐTTLH ngày 06/7/2000 của Tòa án nhân dân Quận 10, ông Trần Ngọc S và bà Đinh Thị V thống nhất để lại căn nhà cho 5 người con (3 con chung và 2 con riêng của bà V), quyền lợi hợp pháp của căn nhà trên lúc này là của chung 5 người con, do kiểm tra không chặt chẽ nên UBND Quận 10 giải quyết bán nhà theo Nghị định 61/CP của Chính phủ cho bà Trần Thị Thanh X mà không xem xét quyền lợi của các thành viên còn lại, dẫn đến việc bà X lập hợp đồng tặng cho căn nhà trên cho ông Trần Ngọc S là không đúng pháp luật.

- UBND Quận 10 ban hành Quyết định số 10324/QĐ-UBND ngày 05/12/2011 thu hồi và hủy bỏ Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 0078/2008/UB.GCN ngày 11/01/2008 đối với nhà, đất tại địa chỉ 438/14 L, Phường 1, Quận 10 đã cấp cho ông Trần Ngọc S, việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở được thực hiện đúng theo quy trình của Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai. Việc ông Trần Ngọc S khiếu nại là không có cơ sở xem xét, giải quyết.

Từ những cơ sở nêu trên, Chủ tịch UBND Thành phố ban hành Quyết định số 554/QĐ-UBND ngày 05/02/2015 công nhận một phần nội dung Quyết định số 1564/QĐ-UBND ngày 15/3/2012 của Chủ tịch UBND Quận 10 là phù hợp quy định pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân Quận 10 và Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 10 cùng ủy quyền cho bà Phan Thị Cẩm N, ông Diệp Kim H đại diện trình bày:

Đồng ý với ý kiến của đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố về nguồn gốc pháp lý căn nhà 438/14 L, Phường 1, Quận 10 và quá trình UBND Quận 10 xét bán hóa giá căn nhà 438/14 Lê Hồng Phong cho bà Trần Thị Thanh X (con chung của ông S – bà V).

Do căn nhà trên không có hợp đồng thuê, nên khi UBND quận xét bán đã căn cứ theo hộ khẩu thường trú. Tại thời điểm trên, ông S có giấy cam kết đồng ý cho bà X được mua nhà và Giấy xác nhận của Công an Phường 1, Quận 10 ngày 12/12/2006 có nội dung: *“Bà Đinh Thị V có hộ khẩu thường trú tại 438/14 L, Phường 1, Quận 10 nhưng thực tế hiện nay không cư ngụ tại địa phương”*. Bà Huỳnh Thị Kim A đã xuất cảnh qua Úc và ông Huỳnh Quốc D đã bị xóa khẩu; Bà Trần Thị Thanh S và ông Trần Ngọc T chưa đủ 18 tuổi nên không cần lấy ý kiến thỏa thuận.

Việc UBND Quận 10 xét bán hóa giá căn nhà 438/14 L, Phường 1, Quận 10 cho bà Trần Thị Thanh X theo Nghị định 61/CP của Chính phủ chưa đảm bảo thực hiện đầy đủ thủ tục, bởi thời điểm trên bà V đang đứng tên chủ hộ và là người trực tiếp mua lại căn nhà trên từ bà H. Việc bà V không có mặt tại địa phương không có nghĩa là bà từ chối quyền lợi của mình đối với căn nhà. Mặt khác, hai người con còn lại của ông S và bà V (bà S và ông T) thời điểm đó chưa đủ 18 tuổi nhưng không có giấy cam kết của cha và mẹ với tư cách là đại diện giám hộ đồng ý để cho bà X một mình đứng tên mua nhà là bỏ sót quyền lợi của hai con người này.

Việc UBND Quận 10 ban hành Quyết định số 10324/QĐ-UBND ngày 05/12/2011 về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà, đất tại địa chỉ số 438/14 L, Phường 1, Quận 10 và Quyết định giải quyết khiếu nại số 1564/QĐ-UBND ngày 15/3/2012 không chấp thuận nội dung khiếu nại của ông S là đúng quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đinh Thị V trình bày:

Bà không ý đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Trần Ngọc S. Ông S có ý định chiếm đoạt căn nhà 438/14 L, Phường 1, Quận 10 nên đã hướng dẫn cho con gái là Trần Thị Thanh X lập thủ tục mua căn nhà nêu trên theo Nghị định 61/CP, nhưng trong quá trình tiến hành mua hóa giá căn nhà này ông S đã cố tình bỏ qua ý kiến của những thành viên còn lại trong gia đình, nhất là bà. Sau khi hoàn tất thủ tục mua hóa giá căn nhà, ông S lập kế hoạch cho con ông đi du học và yêu cầu bà X lập hồ sơ tặng cho căn nhà trên

cho ông S. Vì lúc đó bà X còn nhỏ nên không thể nào phát hiện ra âm mưu chiếm đoạt nhà của ông S.

Sau khi phát hiện ra sự việc này, bà cùng các con đã làm đơn khiếu nại tại UBND Phường 1 và UBND Quận 10. Trong quá trình khiếu nại, bà đã đưa ra nhiều cơ sở pháp lý cho thấy việc UBND Quận 10 bán hóa giá căn nhà trên cho bà X là hoàn toàn không đúng thủ tục hành chính. Qua xem xét đơn cũng như quá trình bán hóa giá căn nhà, vào ngày 14/9/2011 UBND Quận 10 đã ra Công văn số 9123/UBND-NC về việc trả lời đơn, trong công văn này UBND Quận 10 đã nhận sai sót trong việc bán hóa giá căn nhà cho bà X vào năm 2006 dẫn đến việc bà X làm hợp đồng tặng cho ông Trần Ngọc S và ông S đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở.

Tiếp đến ngày 05/12/2011, UBND Quận 10 ra Quyết định số 10324/QĐ-UBND về việc thu hồi và hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà, đất tại địa chỉ 438/14 L, Phường 1, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh. Trong Quyết định này có nêu rõ: “...*Nay thu hồi và hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 0078/2008/UB.GCN ngày 11/01/2008 của UBND Quận 10 đã cấp cho ông Trần Ngọc S đối với nhà, đất tại địa chỉ 438/14 L, Phường 1, Quận 10, TP.HCM*” và “*Giao Phòng Quản lý Đô thị Quận 10 có trách nhiệm tham mưu, đề xuất UBND Quận 10 điều chỉnh bổ sung tên các thành viên có quyền lợi liên quan vào Quyết định số 3045/QĐUB-QLĐT ngày 29/12/2006 và Hợp đồng số 273 ngày 16/3/2007 để làm cơ sở bán nhà thuộc sở hữu nhà nước và cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất...*”.

Bà đồng ý với cách giải quyết của UBND Quận 10 thông qua Quyết định số 10324/QĐ-UBND ngày 05/12/2011 và yêu cầu ông S hợp tác trong việc làm lại hồ sơ mua hóa giá căn nhà nêu trên.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thanh S trình bày: Bà hoàn toàn thống nhất ý kiến với bà Đinh Thị V ngoài ra bà không còn ý kiến, yêu cầu nào khác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank) ủy quyền cho ông Nguyễn Văn Đ đại diện trình bày:

Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – Chi nhánh Sài Gòn có cho ông Trần Ngọc S, thường trú tại 438/14 L, Phường 1, Quận 10, TP. Hồ Chí Minh vay số tiền 1.400.000.000 (Một tỷ bốn trăm triệu) đồng theo 03 Hợp đồng tín dụng, cụ thể như sau:

1. Hợp đồng tín dụng số F10C0200746B ký ngày 21/08/2010, số tiền vay là 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng, lãi suất vay: 16,5%/năm điều chỉnh theo định kỳ 03/01 lần;

2. Hợp đồng tín dụng số F10C0101010A ký ngày 04/11/2010, số tiền vay là 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng, lãi suất vay: 16%/năm điều chỉnh theo định kỳ 03/01 lần;

3. Hợp đồng tín dụng số SGN11C010105A ký ngày 25/01/2011, số tiền vay 400.000.000 (Bốn trăm triệu đồng), lãi suất vay: 19,5%/năm điều chỉnh theo định kỳ 03/01 lần.

Tổng cộng số tiền nợ gốc và nợ lãi tạm tính đến ngày 07/03/2016 của 03 hợp đồng tín dụng trên là: 3.011.165.919 (Ba tỷ không trăm mười một triệu một trăm sáu mươi lăm ngàn chín trăm mười chín) đồng.

Tài sản bảo đảm cho các khoản vay trên là: Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà và đất tọa lạc tại số 438/14 L, Phường 1, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 0078/2008/UB.GCN do UBND Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11/01/2008 cho ông Trần Ngọc S. Hợp đồng thế chấp tài sản đã được Công chứng số 027234, Quyền số 08 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/08/2010 lập tại Phòng Công chứng số 02, Thành phố Hồ Chí Minh; Đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 20/08/2010. Và Hợp đồng thế chấp đã được Công chứng số 002619, Quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/01/2011 lập tại Phòng Công chứng số 02, Thành phố Hồ Chí Minh; Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 24/01/2011 theo đúng quy định của pháp luật.

Trong quá trình vay vốn ông S đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ kể từ ngày 10/8/2011, nên Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng tiến hành các biện pháp xử lý tài sản thế chấp là nhà đất tọa lạc tại 438/14 L, Phường 1, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh để thu hồi toàn bộ nợ vay. Tuy nhiên, ngày 05/12/2011 UBND Quận 10 đã ban hành Quyết định số 10324/QĐ-UBND về việc thu hồi và hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà, đất tại địa chỉ 438/14 L, Phường 1, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

Việc UBND Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định thu hồi và hủy bỏ Giấy chứng nhận trên của ông Trần Ngọc S là trái với các quy định của pháp luật và ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của VPBank, nơi đang quản lý tài sản thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của ông S tại VPBank, bởi các căn cứ sau đây:

Giao dịch thế chấp tài sản giữa VPBank với ông Trần Ngọc S là giao dịch dân sự hợp pháp, được pháp luật bảo vệ. Hợp đồng thế chấp tài sản đã được Phòng Công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận và được đăng ký thế chấp tại UBND Quận

10, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 20/08/2010 và 24/01/2011 theo đúng quy định của pháp luật.

Khi UBND Quận 10 cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho bà Trần Thị Thanh X, lúc này căn nhà chỉ là nhà cấp 4, trệt + gác gỗ, kết cấu nhà tường gạch, sàn gỗ, mái tôn. Sau khi vay vốn tại VPBank, ông Trần Ngọc S sử dụng vốn vay để xây dựng nhà khang trang. Tại thời điểm UBND Quận 10 ban hành Quyết định số 10324/QĐ-UBND ngày 05/12/2011 về việc thu hồi và hủy bỏ Giấy chứng nhận và điều chỉnh bổ sung tên các thành viên vào Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đất mới, thì lúc này căn nhà đã thành nhà 04 tầng, tường gạch, mái tôn, kết cấu bê tông cốt thép. Như vậy, vô hình chung các thành viên còn lại trong hộ này được hưởng giá trị căn nhà do ông S bỏ tiền riêng ra đầu tư xây dựng. Việc UBND Quận 10 ban hành Quyết định thu hồi đã không xem xét đến thực tế hiện trạng căn nhà, không giải quyết triệt để đến quyền lợi của ông S, đồng thời gây ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của VPBank, gây thiệt hại cho VPBank. Ông S đã vay vốn tại VPBank, để đầu tư xây dựng lại căn nhà và thế chấp tại VPBank để đảm bảo cho khoản vay.

Cùng một vụ việc, cùng một cơ quan nhưng lại ban hành 02 văn bản có nội dung trái ngược nhau, gây thiệt hại cho ông S và VPBank, cụ thể: tại Công văn số 6403/UBND-HĐND của UBND Quận 10 ngày 01/07/2011, do ông Chủ tịch Nguyễn Văn L ký trả lời đơn khiếu nại của bà Trần Thị Thanh S về việc khiếu nại bán nhà theo Nghị định số 61/CP đối với căn nhà 438/14 L, Phường 1, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh có nội dung như sau: “Việc bán nhà theo Nghị định 61/CP căn nhà 438/14 L, Phường 1, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà X là đúng quy định của pháp luật, nên việc bà đề nghị thu hồi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà đất tại địa chỉ 438/14 L, Phường 1, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp bà Trần Thị Thanh X là không cơ sở”. Nhưng tại Quyết định số 10324/QĐ-UBND ngày 05/12/2011 của Ủy ban nhân dân Quận 10 lại có nội dung thu hồi và hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà đất nêu trên. Như vậy, cùng một vấn đề lại có 02 văn bản giải quyết mâu thuẫn nhau, không đảm bảo tính thống nhất, gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông S, cũng như VPBank.

Ngày 05/02/2015, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 554/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại của ông Trần Ngọc S. Tuy nhiên, khi giải quyết khiếu nại, đáng lẽ ra Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phải xem xét, thẩm định tài sản một cách khách quan, đúng pháp luật. Nhưng ngược lại, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh lại bác bỏ khiếu nại của ông S, việc này trái với quy định

của pháp luật, gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông S và VPBank.

Nhận thấy các Quyết định của Ủy ban nhân dân Quận 10, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh hoàn toàn trái với quy định của pháp luật, gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của VPBank, tạm tính đến ngày 07/3/2016 số tiền nợ gốc và lãi ông S chưa thanh toán: 3.011.165.919 (Ba tỷ không trăm mười một triệu một trăm sáu mươi lăm ngàn chín trăm mười chín) đồng. Nay tại Tòa, VPBank yêu cầu hủy toàn bộ Quyết định số 10324/QĐ-UBND ngày 05/12/2011 của UBND Quận 10 về việc thu hồi và hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà đất tọa lạc tại 438/14 L, Phường 1, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh; Quyết định giải quyết khiếu nại số 1564/QĐ-UBND của Chủ tịch UBND Quận 10 ngày 15/3/2012 và Quyết định số 554/QĐ-UBND ngày 05/02/2015 của Chủ tịch UBND Thành phố Hồ Chí Minh về việc giải quyết khiếu nại của ông Trần Ngọc S.

Tại bản án hành chính sơ thẩm số 683/2016/HC-ST ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

- Áp dụng Khoản 1 Điều 28, Khoản 1 Điều 30, Điều 103, Điều 104, Điều 54, Điểm b Khoản 2 Điều 163 của Luật Tố tụng hành chính năm 2010;
- Áp dụng Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 01/7/2009 về án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện là ông Trần Ngọc S và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vụ án là Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (Chi nhánh Sài Gòn).

Hủy Quyết định số 10324/QĐ-UBND ngày 05/12/2011 của UBND Quận 10 về việc thu hồi và hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà đất tọa lạc tại 438/14 L, Phường 1, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh; Quyết định giải quyết khiếu nại số 1564/QĐ-UBND của Chủ tịch UBND Quận 10 ngày 15/3/2012 và Quyết định số 554/QĐ-UBND của Chủ tịch UBND Thành phố Hồ Chí Minh về việc giải quyết khiếu nại của ông Trần Ngọc S.

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

Các ngày 13/7/2016; ngày 11/7/2016; ngày 07/7/2016 ông Trần Ngọc T, chủ tịch UBND Tp Hồ Chí Minh, UBND quận 10 và bà Trần Thị Thanh S có đơn kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người khởi kiện không rút đơn khởi kiện; các đương sự có kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày đề nghị Hội đồng xét xử

cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm xử: không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Ngọc S vì: việc ban hành các Quyết định số 10324/QĐ-UBND ngày 05/12/2011 của UBND Quận 10 về việc thu hồi và hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà đất tọa lạc tại 438/14 L, Phường 1, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh; Quyết định giải quyết khiếu nại số 1564/QĐ-UBND của Chủ tịch UBND Quận 10 ngày 15/3/2012 và Quyết định số 554/QĐ-UBND của Chủ tịch UBND Thành phố Hồ Chí Minh về việc giải quyết khiếu nại của ông Trần Ngọc S là đúng qui định của pháp luật bởi lẽ quá trình giải quyết việc bán hóa giá và cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và sử dụng đất của UBND quận 10 cho bà Trần Thị Thanh X là không đúng với quy định của pháp luật hiện hành, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của những người có hộ khẩu và đang sử dụng căn nhà số 438/14 L Phường 1 Quận 10 Thành Phố Hồ Chí Minh. Hơn nữa, trong hồ sơ xin được mua nhà do nhà nước quản lý của bà X có nhiều các giấy tờ mang tính giả mạo, không đúng với sự thực. Chính vì những lý do này nên việc UBND quận 10 đã thu hồi và hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà nêu trên là đúng.

Người khởi kiện, ông Trần Ngọc S và Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng trình bày:

Các đương sự không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của các đương sự có kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm bác kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm. Ngoài ra, đại diện của ngân hàng Thịnh Vượng còn trình bày: Việc ngân hàng nhận thế chấp của ông Trần Ngọc S đối với căn nhà 438/14 L Phường 1 Quận 10 Thành Phố Hồ Chí Minh là đúng theo quy định của pháp luật, là thuộc bên ngay tình, do vậy đề nghị Hội đồng xét xử bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ngân hàng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh nêu quan điểm giải quyết vụ án:

Căn cứ các chứng cứ thu thập trong quá trình giải quyết vụ án và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa sơ thẩm cũng như phúc thẩm thể hiện việc UBND quận 10 làm thủ tục cho bà Trần Thị Thanh X mua hóa giá căn nhà 438/14 L Phường 1 Quận 10 Thành Phố Hồ Chí Minh là không đúng theo quy định của pháp luật. Do vậy, UBND quận 10 đã chấp nhận kiến nghị của thanh tra, ra quyết định số 10324/QĐ-UBND ngày 05/12/2011 về việc thu hồi và hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà đất tại địa chỉ 438/14 L Phường 1 Quận 10 Thành Phố Hồ Chí Minh là đúng quy định của pháp luật. Vì lẽ đó, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Ngọc S như cấp sơ thẩm đã tuyên. Vị kiểm sát viên đề nghị hội đồng xét xử cấp Phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các đương sự có kháng

cáo, sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Ngọc S cũng như yêu cầu của quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ngân hàng Thịnh Vượng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Xét kháng cáo của các đương sự có kháng cáo, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng đối tượng khởi kiện, quyền khởi kiện của đương sự, thời hiệu khởi kiện và thẩm quyền giải quyết vụ án. Trình tự thủ tục giải quyết vụ án được thực hiện đúng quy định Luật tố tụng hành chính.

Trong vụ kiện này, người khởi kiện có yêu cầu khởi kiện là hủy các quyết định Quyết định số 10324/QĐ-UBND ngày 05/12/2011 của UBND Quận 10 về việc thu hồi và hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà và đất tọa lạc tại 438/14 L, Phường 1, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh; Quyết định giải quyết khiếu nại số 1564/QĐ-UBND của Chủ tịch UBND Quận 10 ngày 15/3/2012 và Quyết định số 554/QĐ-UBND của Chủ tịch UBND Thành phố Hồ Chí Minh về việc giải quyết khiếu nại của ông Trần Ngọc S. Căn cứ Luật tố tụng hành chính thì người bị khởi kiện là những người ban hành các quyết định bị khiếu kiện. Do vậy, việc xác định tư cách tham gia tố tụng của Tòa án cấp sơ thẩm là chưa đúng. Hơn nữa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng) trình bày yêu cầu khi tham gia Tố tụng trùng lặp với yêu cầu khởi kiện và có cùng quan hệ pháp luật tranh chấp thì phải xác định là yêu cầu cùng phía bên người khởi kiện. Tòa cấp sơ thẩm xác định tư cách tham gia tố tụng của UBND Quận 10, chủ tịch UBND Quận 10 và việc xác định Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng có yêu cầu độc lập như đã nêu ở trên tuy chưa đúng, nhưng không làm ảnh hưởng tới việc giải quyết nội dung vụ án. Mặt khác vấn đề này cũng không bị các đương sự khiếu nại hay bị kháng cáo và kháng nghị nên, cấp phúc thẩm chỉ nêu để Tòa sơ thẩm rút kinh nghiệm và không chỉnh sửa những nội dung này.

[2] Về nhận định, đánh giá chứng cứ và phán quyết của bản án sơ thẩm xét thấy: Ngày 12/12/2005 Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định 972/QĐ-UBND xác lập quyền sở hữu nhà nước đối với căn nhà 438/14 L, Phường 1, Quận 10.

Ngày 16/11/2006, bà Trần Thị Thanh X (con của ông Trần Ngọc S và bà Đinh Thị V) lập thủ tục mua hóa giá căn nhà nói trên theo Nghị định 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ. Đến ngày 23/11/2007, Ủy ban nhân dân Quận 10 cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở căn nhà 438/14 L, Phường 1, Quận 10 cho bà X. Sau khi căn nhà trên đứng tên mình, ngày 29/12/2007 bà X đã lập hợp đồng tặng cho toàn bộ căn nhà nêu trên cho ông Trần Ngọc S. Ngày 11/01/2008 ông S được cấp

giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, đến ngày 15/01/2008 ông S đã dùng căn nhà trên làm tài sản bảo đảm thế chấp để vay Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank)

Xét về điều kiện mua nhà thuộc sở hữu nhà nước và trường hợp cụ thể trong vụ án này nhận thấy: Theo Quyết định số 03/2003/QĐ-UB ngày 03/01/2003 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc thực hiện bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh cho thấy ngoài những điều kiện được quy định tại Nghị định số 61/CP thì người mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước phải có hộ khẩu thường trú tại Thành phố Hồ Chí Minh. Tại thời điểm mua hóa giá nhà những người có tên trong hộ khẩu tại căn nhà gồm có bà Đinh Thị V, ông Trần Ngọc S, Trần Thị Thanh X, Trần Thị Thanh S và Trần Ngọc T.

Xét về nguồn gốc căn nhà 438/14 L, Phường 1, Quận 10 do bà Đinh Thị V mua của bà Trần Thị H năm 1984, trước khi kết hôn với ông Trần Ngọc S đồng thời bà V đứng tên chủ hộ trong căn nhà trên. Trong quá trình chung sống bà V và ông S có 03 người con chung là Trần Thị Thanh X; Trần Thị Thanh S; Trần Ngọc T. Trong 03 người con chung, thời điểm mua hóa giá nhà có bà X là đủ tuổi thành niên. Tuy nhiên, ngoài việc là người trực tiếp mua nhà của bà H và đứng tên chủ hộ thì theo quy định pháp luật bà Đinh Thị V còn là người đại diện theo pháp luật của 02 người con chưa thành niên là Trần Thị Thanh S và Trần Ngọc T. Căn cứ khoản 1 Điều 144 Bộ luật dân sự quy định: *Người đại diện theo pháp luật có quyền xác lập, thực hiện mọi giao dịch dân sự vì lợi ích của người được đại diện*". Như vậy, việc Ủy ban nhân dân Quận 10 xác định bà Trần Thị Thanh X là đối tượng duy nhất được mua hóa giá nhà và khi thực hiện quy trình bán hóa giá đã không xem xét ý kiến của người đại diện theo pháp luật của các em S và T là ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của các người con chưa thành niên của bà V, ông S.

Tuy nhiên, khi phát hiện có sai sót Thanh tra Quận 10 đã có văn bản kiến nghị Ủy ban nhân dân Quận 10 ban hành Quyết định điều chỉnh bổ sung tên các thành viên có quyền lợi liên quan vào Quyết định số 3045.QĐUB-QLĐT ngày 29/12/2006 và Hợp đồng số 273 ngày 16/3/2007 về việc bán nhà thuộc sở hữu nhà nước cho bà X. Ngày 05/12/2011 Ủy ban nhân dân Quận 10 đã ban hành Quyết định số 10324/QĐ-UBND thu hồi và hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 0078/2008/UB.GCN ngày 11/01/2008 đã cấp cho ông Trần Ngọc S. Từ đó cho thấy khi phát hiện việc bán hóa giá nhà cho mình bà X đã ảnh hưởng đến quyền lợi của các thành viên trong gia đình nên Ủy ban nhân dân Quận 10 đã ban hành Quyết định thu hồi là có căn cứ và phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 21 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ "...*Nếu qua thẩm tra có kết luận là Giấy chứng nhận cấp trái*

pháp luật thì cơ quan nhà nước đã cấp giấy chứng nhận ra Quyết định thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp”

Như đã phân tích trên, việc Ủy ban nhân dân Quận 10 bán hóa giá căn nhà cho mình bà X để từ đó bà X chuyển quyền sở hữu cho ông S (bằng hình thức tặng cho) đã không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho các người có đồng quyền lợi hợp pháp khác. Nên việc ông S thế chấp căn nhà 438/14 L, Phường 1, Quận 10 cho Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank) không thể áp dụng Điều 138 bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Ngọc S và Ngân hàng để tước bỏ quyền và lợi ích hợp pháp của bà V, và 02 người con được hưởng. Tại phiên tòa sơ thẩm, phía người bị kiện khẳng định nếu cấp giấy mới cho căn nhà nói trên sẽ cấp cho ông S, bà V và 03 người con gồm X, S, T. Như vậy quyền sở hữu một phần trong căn nhà 438/14 L, Phường 1, Quận 10 của ông Trần Ngọc S vẫn được bảo đảm (nếu thủ tục bán hóa giá đúng) nên việc ông S có bỏ chi phí xây dựng nhà sẽ được tính vào công sức đóng góp đồng thời xác định phần sở hữu của ông S trong căn nhà và hợp đồng tín dụng của giữa ông và Ngân hàng sẽ được đảm bảo khi giải quyết bằng vụ án khác khi có yêu cầu.

Từ nhận định trên Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Ngọc S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng về việc yêu cầu Tòa án hủy các Quyết định số 10324/QĐ-UBND thu hồi và hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 0078/2008/UB.GCN ngày 11/01/2008; Quyết định giải quyết khiếu nại số 1564/QĐ-UBND ngày 15/3/2012 Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 10 và Quyết định 554/QĐ-UBND của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Chấp nhận đơn kháng cáo của bà Đinh Thị V, bà Trần Thị Thanh X, bà Trần Thị Thanh S, ông Trần Ngọc T; Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; Ủy ban nhân dân Quận 10, sửa án sơ thẩm.

Về án phí hành chính phúc thẩm

Các đương sự kháng cáo không phải chịu án phí hành chính phúc thẩm

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 2 Điều 241 Bộ luật Tố tụng hành chính năm 2015

QUYẾT ĐỊNH

I. Chấp nhận đơn kháng cáo của bà Đinh Thị V, bà Trần Thị Thanh X, bà Trần Thị Thanh S, ông Trần Ngọc T; Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; Ủy ban nhân dân Quận 10.

Sửa bản án sơ thẩm:

Tuyên xử:

I/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện của ông Trần Ngọc S và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vụ án là Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (Chi nhánh Sài Gòn) đối với việc đề nghị hủy các Quyết định số 10324/QĐ-UBND ngày 05/12/2011 của UBND Quận 10 về việc thu hồi và hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà đất tọa lạc tại 438/14 L, Phường 1, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh; Quyết định giải quyết khiếu nại số 1564/QĐ-UBND của Chủ tịch UBND Quận 10 ngày 15/3/2012 và Quyết định số 554/QĐ-UBND của Chủ tịch UBND Thành phố Hồ Chí Minh về việc giải quyết khiếu nại của ông Trần Ngọc S.

2. Án phí hành chính sơ thẩm: ông Trần Ngọc S và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vụ án là Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (Chi nhánh Sài Gòn) mỗi đương sự phải chịu án phí hành chính sơ thẩm là 200.000 (Hai trăm nghìn) đồng nhưng được khấu trừ vào khoản tiền tạm ứng các đương sự đã nộp theo các biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 08354 ngày 27/3/2015 và biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 02876 ngày 30/5/2016 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Ủy ban nhân dân Quận 10, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 10, Chủ tịch ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm.

II/ Án phí hành chính phúc thẩm là 200.000 đồng các đương sự bà Đinh Thị V, bà Trần Thị Thanh X, bà Trần Thị Thanh S, ông Trần Ngọc T;

Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; Ủy ban nhân dân Quận 10 không phải chịu. Hoàn trả lại khoản tiền tạm ứng án phí đã nộp cho các đương sự nêu trên theo các biên lai thu tiền tạm ứng án phí đã nộp số AE/2011/03184 ngày 27 tháng 7 năm 2016 và biên lai số AE/2011/03176 ngày 27 tháng 7 năm 2016 của cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Những phần còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

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

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phan Văn Yên

Đinh Ngọc Thu Hương

Phạm Thị Duyên

