

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 579/2020/HC-PT

Ngày: 23 - 6 - 2020

V/v khiếu kiện quyết định hành
chính về bán nhà thuộc sở hữu
Nhà nước.

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Thơ

Các Thẩm phán:

Bà Lê Hồng Phụng

Ông Đào Hồng Cảnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Giản Thị Dung - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Trần Hồng Long - Kiểm sát viên.

Vào ngày 23 tháng 6 năm 2020, tại phòng xử án của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số: 10/2020/TLPT-HC ngày 22 tháng 01 năm 2020 về việc: “*Khiếu kiện quyết định hành chính về bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước*”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 05/2019/HC-ST ngày 28 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh bị ông Trương Văn M kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 2098/2020/QĐ-PT ngày 27/4/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 4724/2020/QĐ-PT ngày 20/5/2020. Tuyên án ngày 23 tháng 6 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Ông Trương Văn M, sinh năm 1941.

Địa chỉ 26 ấp L, xã A, huyện C, tỉnh L. (Vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị Q; sinh năm 1979 là đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số công chứng 005532, quyển số: 06TP/CC-

SCC/HĐGD ngày 05/6/2020 tại Phòng công chứng số 1 Thành phố Hồ Chí Minh), (Có mặt).

2. *Người bị kiện:* Ủy ban nhân dân Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trụ sở: **Số H D, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.**

Người đại diện hợp pháp: **Ông Phạm Q – Phó chủ tịch UBND Quận H**, theo văn bản ủy quyền số 660/UBND-VP lập ngày 26/3/2020 (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người bị kiện: **Ông Nguyễn Hồng T**, sinh năm: 1978, theo văn bản số 1552/UBND-VP lập ngày 05/6/2019 (Có mặt).

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

Bà Đặng Thị L, sinh năm 1952

Địa chỉ: **Số B , Phường Y, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh** (Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Tại Đơn khởi kiện đề ngày 26/6/2012, bản tự khai, biên bản kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, đối thoại và tại phiên tòa, người khởi kiện – ông Nguyễn Văn Mtrình bày như sau:

Ông Minh khởi kiện Ủy ban nhân dân Quận 8, yêu cầu hủy Quyết định số 8243/QĐ-UBND ngày 24/12/2007 của Ủy ban nhân dân Quận 8 về việc bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước và chuyển quyền sử dụng đất ở căn nhà **Số B , Phường Y, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh** cho **Bà Đặng Thị L**.

Ngoài ra, **ông** Myêu cầu Tòa án buộc Ủy ban nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết khiếu nại giữa **ông M** và **Bà Đặng Thị L** về việc tranh chấp phần hùn đối với căn nhà **Số B , Phường Y, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh** theo Bản án số 2075/2005/DSPT ngày 19/06/2005 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Với lý do: Vào năm 1973, ông Trương Văn M và ông Đặng Văn Nghĩa có hùn số tiền để mua căn nhà và đất số **Số B PH, Phường C, Quận I** và kể từ khi mua nhà **ông Minh**, ông Nghĩa và bà **Đặng Thị L** là cháu của ông Nghĩa vào ở trong căn nhà nêu trên. Đến năm 1975, ông Nghĩa, **ông M** về quê sinh sống riêng **bà L** ở trong căn nhà trên từ đó đến nay và khoảng năm 1995 **bà L** có gặp **ông M** đề nghị trả cho **ông M** 01 (một) chỉ vàng 9999, để lấy toàn bộ căn nhà và đất số **Số B PH, Phường C, Quận I** nhưng **ông M** không đồng ý nên giữa **ông M** và ông Nghĩa phát sinh tranh chấp và **ông M** có khởi kiện ông Đặng Văn Nghĩa vụ án dân sự về tranh chấp hùn số tiền để mua căn nhà và đất **Số B PH, Phường C, Quận I** và vụ án được giải quyết qua nhiều cấp và cuối cùng là bản án dân sự phúc thẩm số 2075/2005/DS-PT ngày 16/9/2005 do Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, tuyên xử như sau: “Bác yêu cầu ông Trương Văn M đòi ông Đặng Văn Nghĩa phải

thanh toán cho **ông M** số tiền tương đương với phần hùn sang nhà là 764.181.000 đồng.

Việc giải quyết tranh chấp đối với căn nhà và đất **Số B PH, Phường C, Quận I** thuộc thẩm quyền của cơ quan quản lý nhà đất. Các bên đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan quản lý nhà đất để được giải quyết theo thẩm quyền”.

Đến năm 2005, **ông M** nộp đơn khiếu nại **bà Lyêu** cầu giải quyết việc tranh chấp đối với căn nhà đất số **Số B PH, Phường 3, Quận 8**. Trong khi chờ giải quyết thì Ủy ban nhân dân Quận 8 ban hành Quyết định số 8243/QĐ-UBND ngày 24/12/2007, về việc bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà Nước và chuyển quyền sử dụng đất ở căn nhà **Số B PH, Phường C, Quận I** cho **Bà Đặng Thị L** nên ông không đồng ý.

Người bảo vệ quyền lợi và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện, bà Nguyễn Thị Q trình bày: Yêu cầu hủy quyết định số 8243/QĐ-UBND ngày 24/12/2007 của Ủy ban nhân dân Quận 8 về việc bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước và chuyển quyền sử dụng đất ở căn nhà và đất số **Số B PH, Phường C, Quận I** cho **Bà Đặng Thị L**. Vì **bà L** không phải là đối tượng được thuê nhà, mua nhà theo Nghị định 61/NĐ-CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ. Ủy ban nhân dân Quận 8 chưa giải quyết khiếu nại giữa **ông M** và **Bà Đặng Thị L**, theo nội dung bản án số 2075/2005/DSPT ngày 19/06/2005 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: “Về việc giải quyết tranh chấp đối với căn nhà **Số B PH, Phường 3, Quận 8**.”

Người bị kiện - Ủy ban nhân dân Quận 8 có ông Nguyễn Thanh Sang là người đại diện theo ủy quyền có đơn xin vắng mặt theo văn bản số 1757/UBND-VP ngày 21/8/2019 của Ủy ban nhân dân Quận 8 trình bày:

Thông nhất theo nội dung Công văn số 2801/UBND ngày 07/11/2016 của Ủy ban nhân dân Quận 8 như sau: Nguồn gốc căn nhà và đất số **Số B PH, Phường C, Quận I** thuộc diện nằm trong khu gia binh chế độ ngụy quyền Sài Gòn cũ. Năm 1969 chính quyền Sài Gòn cấp phát cho ông Nguyễn Bông là thượng sỹ Bộ tư lệnh cảnh sát quốc gia để ở, theo giấy cấp nhà số 4213/TDICV ngày 16 tháng 01 năm 1969 đã thất lạc ngày 22 tháng 12 năm 1973. Ông Nguyễn Bông đã lập giấy viết tay sang nhượng nhà, đồng thời lập giấy ủy quyền cùng ngày cho ông Đặng Văn Nghĩa với giá 165.000 đồng (Tiền chính quyền Sài Gòn trước 30/04/1975).

Căn cứ các quy định về chính sách quản lý nhà đất, căn nhà và đất số **Số B PH, Phường C, Quận I** là thuộc sở hữu Nhà nước. Ủy ban nhân dân Thành phố H đã ban hành Quyết định số 190/QĐ-UBND ngày 06 tháng 4 năm 2007 về việc xác lập sở hữu Nhà nước đối với căn nhà và đất số **Số B PH, Phường C, Quận I** và liên quan đến Quyết định số 190/QĐ-UBND ngày 06 tháng 4 năm 2007 của Ủy ban nhân dân Thành phố H thì Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã có bản án số 158/2013/HC-PT ngày 01 tháng 8 năm 2013. Tuyên xử bác yêu cầu khởi kiện của ông Trương Văn M về yêu cầu hủy Quyết định số 190/QĐ-UBND ngày 06 tháng 4 năm 2007 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh,

về việc xác lập quyền sở hữu Nhà nước đối với căn nhà và đất số **Số B PH**, Phường 3, Quận 8.

Từ khoảng năm 2005 **ông M** khởi kiện tranh chấp nhà số **Số B PH, Phường C, Quận I** với ông Nghĩa và **Bà Đặng Thị L**. Theo thừa nhận của ông Nghĩa trước đây, khi mua nhà của ông Bông thì **ông M** có hùn số tiền 50.000 đồng (Tiền chính quyền Sài Gòn trước 30/04/1975). Sau khi mua nhà, ông Nghĩa, **ông M** và **bà L** là cháu ông Nghĩa cùng ở trong căn nhà trên; sau năm 1975 lần lượt **ông Minh**, ông Nghĩa về quê sinh sống. Căn nhà và đất số **Số B PH, Phường C, Quận I** để cho **bà L** sử dụng. Sau nhiều lần giải quyết tranh chấp thì tại bản án số 2075/DS-PT ngày 16/9/2005 Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử bác yêu cầu của ông Trương Văn M đòi ông Đặng Văn Nghĩa thanh toán cho **ông M** số tiền tương đương phần hùn sang nhượng là 764.181.000 đồng (Tiền Việt Nam đồng). Đồng thời nhận định do có liên quan đến nhà cải tạo nên việc giải quyết tranh chấp thuộc thẩm quyền của cơ quan quản lý nhà đất.

Ngày 02/3/2006, **ông M** có đơn đề nghị chia phần quyền sở hữu trong căn nhà và đất số **Số B PH**, Phường 3, Quận 8. Để tạo điều kiện cho các bên thỏa thuận, ngày 21/11/2006 Phòng quản lý đô thị phối hợp Ủy ban nhân dân Phường 3, Quận 8 tổ chức buổi làm việc với **ông M** và **bà Lang**. Tại buổi làm việc **ông M** có ý kiến **ông M** đồng ý cho **bà L** bồi thường 30% giá trị nhà và đất. Sau khi có giá chính thức của Hội đồng bán nhà Quận 8, nếu thấy thiệt thòi, thì **ông M** xin chia 1/3 căn nhà. **Bà L** có ý kiến đồng ý theo giá Nhà nước quy định, nếu chia nhà thì **bà L** không đồng ý. Tại buổi làm việc **ông Minh**, **bà L** không tranh chấp về quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng nhà đối với căn nhà và đất số **Số B PH**, Phường 3, Quận 8.

Ngày 29/11/2006, **bà L** có đơn xin ký hợp đồng thuê nhà và mua nhà theo Nghị định 61/NĐ-CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở đối với căn nhà và đất số **Số B PH**, Phường 3, Quận 8. Trong đó có nội dung **bà L** được ủy quyền của ông Nghĩa, đồng ý giao căn nhà và đất số **Số B PH, Phường C, Quận I** cho Nhà nước và xin được mua theo Nghị định 61/NĐ-CP, không khiếu nại về sau (theo giấy ủy quyền có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã An Lục Long ngày 07/11/2006).

Xét quá trình sử dụng **bà L** đứng tên kê khai nhà đất năm 1977 và năm 1999, đã đăng ký hộ khẩu thường trú tại căn nhà và đất số **Số B PH, Phường C, Quận I** từ năm 1976. Ủy ban nhân dân Quận 8 ban hành Quyết định số 6744/QĐ-UBND ngày 15/10/2007 về việc cho phép **bà L** được lưu cư tại căn nhà và đất số **Số B PH**, Phường 3, Quận 8. Đồng thời giao Công ty dịch vụ công ích Quận 8 ký hợp đồng cho **bà L** được thuê căn nhà trên theo quy định.

Ngày 31/10/2007 Công ty dịch vụ công ích Quận 8 ký hợp đồng số 2603 cho **Bà Đặng Thị L** thuê căn nhà và đất số **Số B PH**, Phường 3, Quận 8.

Ngày 06/11/2007 bà L nộp đơn đề nghị mua nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước đối với căn nhà và đất số **Số B PH, Phường 3, Quận 8**.

Căn cứ Điều 5 Nghị định 61/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ quy định về mua bán và kinh doanh nhà ở và Quyết định 03/2003/QĐ-UB ngày 03 tháng 01 năm 2003 của Ủy ban nhân dân Thành phố quy định về thực hiện mua bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo Nghị định 61/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh. Ủy ban nhân dân Quận 8 ban hành Quyết định số 8243/QĐ-UBND ngày 24 tháng 12 năm 2007 về việc bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước và chuyển quyền sử dụng đất ở. Trong đó có nội dung Ủy ban nhân dân Quận 8 đồng ý cho Hội đồng bán nhà ở Quận 8 được bán nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà và đất số **Số B PH, Phường C, Quận I** cho **Bà Đặng Thị L** với giá bán căn nhà là 48.159.175 đồng.

Sau khi có giá bán nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà và đất số **Số B PH, Phường 3, Quận 8**. Công ty Dịch vụ công ích Quận 8 tổ chức buổi làm việc ngày 16 tháng 5 năm 2008 (lần thứ nhất) giữa ông Trương Văn M và **Bà Đặng Thị L** (theo yêu cầu của ông Trương Văn M tại đơn ngày 11/4/2008). Tại buổi làm việc, ông Trương Văn M và **Bà Đặng Thị L** đã thỏa thuận được tỷ lệ mà bà L chia cho ông M là 30,3% trị giá đất của căn nhà và đất số **Số B PH, Phường C, Quận I** theo đơn giá có thẩm định của cơ quan bất động sản. Tuy nhiên, ông Trương Văn M có đề nghị được trả thêm số tiền 5.000.000 đồng tiền nhà trước khi căn nhà được sửa chữa nhưng **Bà Đặng Thị L** không đồng ý với đề nghị này của ông Minh.

Ngày 11 tháng 6 năm 2008, Công ty Dịch vụ công ích Quận 8 tiếp tục tổ chức buổi làm việc (lần thứ hai) giữa ông Trương Văn M và **Bà Đặng Thị L**. Tại buổi làm việc này, ông Trương Văn M đề nghị được nhận tiền theo quy định của cơ quan thẩm định giá (là 30,3% trị giá đất căn nhà số **Số B PH, Phường C, Quận I** theo đơn giá có thẩm định của cơ quan bất động sản theo buổi làm việc lần thứ nhất), không yêu cầu nhận thêm số tiền 5.000.000 đồng. ông M có đề nghị bà L chịu 69,7% và ông M chịu 30,3% chi phí thẩm định. Tuy nhiên, **Bà Đặng Thị L** không đồng ý trả 30,3% trị giá đất của căn nhà và đất số **Số B PH, Phường C, Quận I** theo thỏa thuận trước đây, không đồng ý chi phí nào khác.

Do đó Ủy ban nhân dân Quận 8 nhận thấy căn nhà và đất số **Số B PH, Phường C, Quận I** là thuộc sở hữu Nhà nước và **Bà Đặng Thị L** có đủ điều kiện thuê nhà và mua nhà theo Nghị định 61/CP. Ngoài ra, việc **Bà Đặng Thị L** có thỏa thuận với ông Trương Văn M về việc hoàn trả phần hùn theo tỷ lệ mà các bên tự thỏa thuận trước khi Nhà nước giải quyết bán nhà cho bà L là giao dịch dân sự giữa các bên. Trên cơ sở đó, Ủy ban nhân dân Quận 8 giải quyết thủ tục bán nhà cho **Bà Đặng Thị L** là đúng theo quy định pháp luật. Đồng thời hướng dẫn cho ông

Trương Văn M liên hệ cơ quan Tòa án có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đối với **Bà Đặng Thị L.**

Tuy nhiên, ông Trương Văn M không khởi kiện vụ án dân sự đề nghị **Bà Đặng Thị L** thực hiện thỏa thuận phân chia theo tỷ lệ phần trăm, mà khởi kiện vụ án hành chính đề nghị hủy Quyết định số 8243/QĐ - UBND ngày 24/12/2007 Ủy ban nhân dân Quận 8, về việc bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước và chuyển quyền sử dụng đất ở cho **Bà Đặng Thị L** là không có căn cứ pháp luật.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người bị kiện **Ông Nguyễn Hồng T** trình bày: Thống nhất theo nội dung công văn số 2801/UBND ngày 07/11/2016 của Ủy ban nhân dân Quận 8 không đồng ý với yêu cầu của **ông** **M** hủy Ủy ban nhân dân Quận 8 ngày 24/12/2007 của Ủy ban nhân dân Quận 8, về việc bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước và chuyển quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà và đất số **Số B PH, Phường C, Quận I** cho **Bà Đặng Thị L**. Vì việc ban hành Quyết định trên được thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục quy định pháp luật.

Đối với yêu cầu của **ông Minh**, đề nghị Ủy ban nhân dân Quận 8 giải quyết khiếu nại giữa **ông M** và **Bà Đặng Thị L** về việc tranh chấp phần trăm đối với căn nhà và đất **Số B PH, Phường C, Quận I** theo bản án số 2075/2005/DSPT ngày 19/06/2005 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, thì Ủy ban nhân dân Quận 8 có ý kiến việc tranh chấp phần trăm này là tranh chấp dân sự, không thuộc thẩm quyền giải quyết của Ủy ban nhân dân Quận 8.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Bà Đặng Thị L trình bày.

Nguồn gốc căn nhà và đất số **Số B PH, Phường C, Quận I** là do ông Nguyễn Bông bán cho ông Đặng Văn Nghĩa vào ngày 22/12/1973. Sau khi mua **ông Minh**, ông Nghĩa và **Bà Đặng Thị L** là cháu ông Nghĩa ở trong căn nhà trên. Đến năm 1974 **ông Minh**, ông Nghĩa về quê sinh sống thì **bà L** vẫn ở căn nhà trên từ đó cho đến nay. Trước đây trong quá trình tiến hành làm thủ tục mua nhà và đất số **Số B PH, Phường 3, Quận 8**, **bà L** có thỏa thuận với ông Trương Văn M tại Công ty dịch vụ Công ích Quận 8 là **bà L** đồng ý chia cho **ông M** 30,3% trị giá đất của căn nhà số **Số B PH, Phường 3, Quận 8**, nay **bà L** vẫn giữ nguyên ý kiến.

Đối với yêu cầu của **ông M** khởi kiện yêu cầu hủy Quyết định số 8243/QĐ-UBND ngày 24/12/2007 của Ủy ban nhân dân Quận 8, về việc bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước và chuyển quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà và đất số B20/4 Ủy ban nhân dân Quận 8 thì **bà L** đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 05/2019/HC-ST ngày 28 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân Quận 8, tuyên xử:

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của người khởi kiện ông Trương Văn M yêu cầu hủy Quyết định số 8243/QĐ-UBND ngày 24/12/2007, về việc bán nhà ở thuộc sở

hữu Nhà nước và chuyển quyền sử dụng đất ở căn nhà và đất số **Số B PH, Phường C, Quận I** cho **Bà Đặng Thị L.**

2. Án phí hành chính sơ thẩm:

Ông Trương Văn M phải chịu án phí hành chính sơ thẩm là 200.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 02460 ngày 30/10/2013 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 8. Ông Trương Văn M đã nộp đủ án phí sơ thẩm.

Ngoài ra án sơ thẩm còn giải quyết các vấn đề liên quan đến quyền kháng cáo theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm;

Ngày 02/12/2019, ông Trương Văn M có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nêu trên. Và bản trình bày yêu cầu kháng cáo đề ngày 05/6/2020. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm Tuyên hủy toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do: Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng nghiêm trọng, không khách quan, toàn diện trong việc đánh giá chứng cứ và áp dụng pháp luật, xâm phạm đến quyền khởi kiện, quyền tự định đoạt của đương sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị Q là Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện - ông Trương Văn M trình bày: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo yêu cầu Hủy bản án sơ thẩm vì:

Cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, không giải quyết hết các yêu cầu theo đơn khởi kiện như yêu cầu buộc Ủy ban nhân dân Quận 8 hòa giải về phần tiền hùn mua căn nhà; Người bị kiện không phải là Ủy ban nhân dân Quận 8 mà phải là Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 8 và không yêu cầu Người khởi kiện sửa đổi đơn khởi kiện; Sai lầm trong áp dụng pháp luật về đối tượng được mua nhà theo Nghị định 61 của Chính phủ; Ông Nghĩa, **ông M** là người nhận chuyển nhượng ngay tình từ ông Bông; Ủy ban nhân dân phường xác nhận không đúng thực tế “Nhà không có tranh chấp” Thực tế là nhà đang tranh chấp; Theo quy định pháp luật về nhà ở thì **ông Minh**, ông Nghĩa là người thứ ba ngay tình thì được xem xét mua nhà, nhưng lại xác định **bà L** là người được mua nhà; Ủy ban nhân dân Quận 8 đã có quyết định thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp cho bà Lang.

Người đại diện theo pháp luật của Ủy ban nhân dân Quận 8: Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên không có lời trình bày tại phiên tòa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện - Ủy ban nhân dân Quận L, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:

Ủy ban nhân dân Quận 8, ban hành Quyết định số 8243/QĐ-UBND ngày 24/12/2007, về việc bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước đối với căn nhà và đất số **Số**

B PH, Phường C, Quận I cho **Bà Đặng Thị L** là đúng trình tự và quy định của pháp luật;

Căn nhà và đất số **Số B , Phường Y, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh** đã được xác lập sở hữu Nhà nước, **ông M** đã khiếu nại Quyết định xác lập sở hữu Nhà nước của **Ủy ban nhân dân Thành phố H** nhưng đều bị bác yêu cầu.

Ủy ban nhân dân Quận 8 không có thẩm quyền giải quyết tranh chấp dân sự về phần tiền hùn giữa **ông M** và **ông N**

Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm bác tòa bộ yêu cầu của người khởi kiện, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan- Bà Đặng Thị L trình bày: Đề nghị Tòa án bác tòa bộ yêu cầu của người khởi kiện, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về hình thức: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định pháp luật tố tụng hành chính từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa phúc thẩm cho đến trước khi nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành phiên tòa đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Luật Tố tụng hành chính; các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng quy định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của đương sự.

Về nội dung: Ủy ban nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 8243/QĐ-UBND ngày 24/12/2007, về việc bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước đối với căn nhà và đất số **Số B PH, Phường C, Quận I** cho **Bà Đặng Thị L** là đúng quy định pháp luật, không có lý do hủy bản án sơ thẩm theo đơn kháng cáo và trình bày của người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện tại phiên tòa phúc thẩm. Đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của người khởi kiện. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về hình thức:

Bản án hành chính sơ thẩm số 05/2019/HC-ST ngày 28 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh ban hành. Ngày 02/12/2019, ông Trương Văn M có đơn kháng cáo và có đơn xin miễn tiền tạm ứng án phí vì là người cao tuổi và ngày 29/12/2019, **ông M** có đơn kháng cáo bổ sung kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Do vậy, Đơn kháng cáo của **ông M** còn trong thời hạn luật định nên chấp nhận.

Về việc xét xử vắng mặt người đại diện theo pháp luật của Ủy ban nhân dân Quận 8, do có đơn đề nghị xét xử vắng mặt tại phiên tòa nên căn cứ vào Điều 225

Luật Tố tụng hành chính năm 2015. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những trường hợp trên.

[2]. Về nội dung:

Xét yêu cầu kháng cáo của ông Trương Văn M: **ông M** kháng cáo yêu cầu hủy toàn bộ bản án số 05/2019/HCST ngày 28/11/2019 của Tòa án nhân dân Quận 8 Thành phố Hồ Chí Minh với lý do: Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, không khách quan, toàn diện trong việc đánh giá chứng cứ và áp dụng pháp luật; Xâm phạm đến quyền khởi kiện, quyền tự định đoạt của đương sự. Trong đơn kháng cáo, **ông Myê** hủy bản án sơ thẩm vì vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng với các lý do như người đại diện theo ủy quyền của **ông M** được nêu ở phần trên.

Hội đồng xét xử xét thấy:

+ *Về căn cứ pháp lý ban hành Quyết định số 8243/QĐ-UBND ngày 24/12/2007 của Ủy ban nhân dân Quận 8 về việc bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước và chuyển quyền sử dụng đất ở căn nhà **Số B PH, Phường C, Quận I** cho Bà **Đặng Thị L**.*

Căn nhà và đất số **Số B PH, Phường C, Quận I** (gọi tắt là: Căn nhà và đất số **Số B PH**) có nguồn gốc thuộc diện nằm trong khu gia binh chế độ nguy quyền Sài Gòn cũ. Năm 1969 chính quyền Sài Gòn cấp phát cho ông Nguyễn Bông là thượng sỹ Bộ tư lệnh cảnh sát quốc gia để ở, theo giấy cấp nhà số 4213/TDICV ngày 16 tháng 01 năm 1969 đã thất lạc ngày 22 tháng 12 năm 1973. Ông Nguyễn Bông đã lập giấy viết tay sang nhượng nhà, đồng thời lập giấy ủy quyền cùng ngày cho ông Đặng Văn Nghĩa với giá 165.000 đồng (Tiền ngân hàng chính quyền Sài Gòn).

Vì vậy, căn nhà trên là nhà công sản chế độ cũ thuộc diện nhà nước quản lý, vấn đề này phù hợp với Quyết định số 111/CP ngày 11/4/1977 của Hội Đồng Chính phủ và Quyết định số 297/CT ngày 02/10/1991 của Chủ tịch Hội đồng Bộ trưởng.

Theo lời trình bày của các bên đương sự tại phiên tòa: Khi mua nhà của ông Bông, **ông M** có hùn số tiền 50.000 đồng (tiền Ngân hàng chính quyền Sài Gòn). Sau khi mua nhà, ông Nghĩa, **ông M** và **bà L** là cháu ông Nghĩa cùng ở trong căn nhà trên; Sau năm 1975, lần lượt **ông Minh**, ông Nghĩa về quê sinh sống. Căn nhà và đất có số **Số B PH** để cho **bà L** sử dụng cho đến nay. Bà Lan đứng tên có đăng ký kê khai nhà đất năm 1977 và năm 1999, đã đăng ký hộ khẩu thường trú tại căn nhà trên từ năm 1976. Ủy ban nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 6744/QĐ-UBND ngày 15/10/2007 về việc cho phép bà Lan được lưu trú tại căn nhà và đất số **Số B PH**, đồng thời giao Công ty Dịch vụ công ích Quận 8 ký hợp đồng cho **bà L** được thuê căn nhà trên theo quy định pháp luật.

Ngày 06/4/2007, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 190/QĐ-UBND về việc xác lập quyền sở hữu Nhà nước đối với căn nhà số **Số B PH**. Quyết định này đã bị **ông M** khiếu kiện, qua hai cấp xét xử đều bác yêu cầu hủy quyết định của **ông Minh**. Nên Quyết định số 190/QĐ-UBND về việc xác lập quyền sở hữu Nhà nước đối với căn nhà số **Số B PH** có hiệu lực thi hành.

Ngày 31/10/2007, Công ty Dịch vụ Công ích Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh ký hợp đồng số 2603 cho Bà **Đặng Thị L** thuê căn nhà và đất số **Số B PH**. Ngày 06/11/2007, bà **L** nộp đơn đề nghị mua nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước đối với căn nhà và đất số **Số B PH**, Phường 3, Quận 8.

Ủy ban nhân dân Quận 8 đã căn cứ:

- Nghị định số 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở;

- Nghị định số 21/CP ngày 16/4/1996 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung Điều 5 và Điều 7 Nghị định 61/CP;

- Văn bản số 6191/KTN ngày 30/10/1995 của Thủ tướng Chính phủ về việc bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê tại Thành phố Hồ Chí Minh;

- Quyết định số 7805/QĐ-UB/QLĐT ngày 18/11/1995 của Ủy ban nhân dân Thành phố H về việc ban hành “Quy trình thực hiện bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang thuê theo Nghị định số 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh (viết tắt là Quy trình 7805)”;

- Công văn số 1408/CC ngày 18/10/1997 của Bộ Tư pháp về việc mua bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang thuê theo Nghị định số 61/CP: Hợp đồng mua bán nhà giữa Công ty kinh doanh nhà và người mua nhà không nhất thiết phải qua công chứng Nhà nước;

- Công văn số 4172/UB-QLĐT ngày 29/10/1997 của Ủy ban nhân dân Thành phố H về việc điều chỉnh một số quy định của Quy trình 7805: “Giao cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận, huyện ký quyết định bán nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất ở đối với nhà do Hội đồng Bán nhà ở quận, huyện thực hiện bán, sau khi đã được Hội đồng nhà ở thành phố kiểm tra về pháp lý và kỹ thuật theo tinh thần chỉ đạo tại Thông báo số 85/TB ngày 04/8/1997 của Văn phòng Chính phủ. Thời gian thực hiện từ 01/11/1997.”. Như vậy chỉ có Ủy ban nhân dân cấp Quận – Huyện mà do chính Chủ tịch Ủy ban nhân dân mới có thẩm quyền ký quyết định bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước.

- Hướng dẫn 28470/HD-VP ngày 28/11/1997 của Sở Nhà đất về việc thực hiện bổ sung quy trình, tổ chức bộ máy và chế độ trách nhiệm trong công tác bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước theo Nghị định 61/CP (viết tắt là hướng dẫn 28470) quy định như sau:

Tại bước 5 quy định: Sau khi hồ sơ đã hoàn tất giai đoạn định giá và thông qua Hội đồng Bán nhà ở thành phố kiểm tra... Hội đồng bán nhà ở quận, huyện trình Ủy ban nhân dân (theo phân cấp) ký quyết định bán nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất.

Tại bước 6 quy định: Trường hợp Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận, huyện trực tiếp ký hợp đồng mua bán thì Tổ hành chánh – Tài chánh mời bên mua để thỏa thuận nội dung hợp đồng mua bán nhà ở. Sau khi bên mua đồng ý nội dung hợp đồng mua bán nhà ở, tự chọn phương thức thanh toán và ký tên trên hợp đồng thì Tổ Hành chánh – Tài chánh trình hợp đồng cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận, huyện ký tên và đóng dấu. Sau đó, lập giấy báo và phiếu thanh toán tiền mua nhà ở, tiền thuế trước bạ gửi cho bên mua thực hiện nghĩa vụ về tài chính.

Từ những căn cứ trên, **Bà Đặng Thị L** là người đang sử dụng căn nhà từ trước đến nay, có Hợp đồng thuê nhà với Công ty dịch vụ công ích Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh, có hộ khẩu thường trú và không đứng tên sở hữu bất động sản nào khác tại thời điểm ký hợp đồng thuê nhà, mua nhà ở nên đủ điều kiện để mua nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước.

Như vậy, Hợp đồng mua bán nhà số 2323/HĐ.MBNO.1 ngày 05/3/2008 đối với căn nhà **Số B PH** được ký kết giữa bà **Đặng Thị L** với **Công ty Dịch vụ Công ích Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh** và Quyết định số 8243/QĐ-UBND ngày 24/12/2007 của Ủy ban nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh về việc bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước và chuyển quyền sử dụng đất ở căn nhà **Số B PH** cho **Bà Đặng Thị L** với giá bán căn nhà là 48.159.175 đồng là đúng quy định pháp luật. Đến ngày 30/9/2008, Ủy ban nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở **Số B PH** cho ông **Bà Đặng Thị L** là phù hợp với quy định pháp luật.

Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh đã nhận định khách quan theo các tài liệu đã thu thập. Bản án sơ thẩm đã xem xét các quy định pháp luật về bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước theo Nghị định 61/NĐ-CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ và Quyết định 03/2003/QĐ-UB ngày 03 tháng 01 năm 2003 của **Ủy ban nhân dân Thành phố H** quy định về thực hiện mua bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước theo Nghị định 61/NĐ-CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ. Lý do kháng cáo và trình bày tranh luận tại phiên tòa của người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện - ông Trương Văn M yêu cầu hủy Bản án sơ thẩm là không có căn cứ.

[3]. Về lý do yêu cầu hủy Bản án sơ thẩm vì Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét quyết định hết các yêu cầu khởi kiện là buộc Ủy ban nhân dân Quận 8 Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết khiếu nại giữa **ông M** và **bà L** về việc tranh chấp phần hùn đối với căn nhà **Số B PH** theo bản án số 2075/2005/DSPT ngày 19/06/2005 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Bản án sơ thẩm sơ thẩm đã nhận định: Đây là yêu cầu tranh chấp về dân sự, đề nghị các bên tiến hành thủ tục theo quy định pháp luật nên không xét (Tòa hành chính không thuộc thẩm quyền giải quyết). Do vậy, lý do này không có cơ sở chấp nhận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị bác kháng cáo của người khởi kiện là có căn cứ.

Từ những nhận định trên, yêu cầu khởi kiện của ông Trương Văn M về hủy Quyết định số 8243/QĐ-UBND ngày 24/12/2007 của Ủy ban nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh về việc bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước và chuyển quyền sử dụng đất ở căn nhà **Số B PH** cho **Bà Đặng Thị L** và kháng cáo yêu cầu hủy Bản án hành chính sơ thẩm số 05/2019/HC-ST ngày 28/11/2019 của Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh là không có căn cứ.

Đối với các phần khác của quyết định do không có kháng cáo hoặc kháng nghị nên cấp phúc thẩm không xét.

[4] Về án phí Hành chính sơ thẩm:

Trong phần quyết định của Bản án sơ thẩm đã tuyên: Ông Trương Văn M phải chịu án phí hành chính sơ thẩm 200.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 200.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 02460 ngày 30/10/2013 của **Chi cục thi hành án Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh**. Ông Trương Văn M đã nộp đủ án phí hành chính sơ thẩm là đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên cấp phúc thẩm xét thấy, ông Trương Văn M sinh năm 1941 thuộc trường hợp là người cao tuổi. 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 miễn án phí hành chính sơ thẩm cho **ông Minh**. Hoàn trả toàn bộ tiền tạm ứng án phí 200.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 02460 ngày 30/10/2013 của **Chi cục thi hành án Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh**.

[5]. Về án phí hành chính phúc thẩm: Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm về phần án phí nên người kháng cáo - ông Trương Văn M không phải chịu án phí hành chính phúc thẩm. 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 220; Điều 225; khoản 1 Điều 241; Điều 242 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015;

- Căn cứ Nghị định số 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở;

- Căn cứ Nghị định số 21/CP ngày 16/4/1996 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung Điều 5 và Điều 7 Nghị định 61/CP;

- 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:

Bác kháng cáo của người khởi kiện – ông Trương Văn M, giữ nguyên quyết định của Bản án hành chính sơ thẩm số 05/2019/HC-ST ngày 28/11/2019 của Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu của người khởi kiện ông Trương Văn M yêu cầu hủy Quyết định số 8243/QĐ-UBND ngày 24/12/2007, về việc bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước và chuyển quyền sử dụng đất ở căn nhà và đất số **Số B PH, Phường C, Quận I cho Bà Đặng Thị L.**

2. Sửa phần án phí hành chính sơ thẩm:

Án phí hành chính sơ thẩm: Ông Trương Văn M không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm là 200.000 đồng vì thuộc trường hợp người cao tuổi. Hoàn trả toàn bộ số tiền 200.000 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 02460 ngày 30/10/2013 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Trương Văn M đã nộp đủ án phí sơ thẩm.

Án phí hành chính phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên Người kháng cáo - ông Trương Văn M không phải chịu án phí hành chính phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.HCM;
- VKS nhân dân cấp cao tại TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân TP.HCM;
- Tòa án nhân dân Quận 8;
- Chi cục Thi hành án dân sự Quận 8;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VT.

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

Nguyễn Hữu Thơ

