

Bản án số: 310 /2021/HC-PT
Ngày 25 tháng 5 năm 2021
“V/v: *khiếu kiện quyết định hành
chính về quản lý nhà nước trong lĩnh
vực đất đai*”.

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thành Văn

Các Thẩm phán: Ông Phạm Công Mười

Ông Hoàng Minh Thịnh

- Thư ký phiên tòa: Ông Thới Ngọc Bắc - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Mậu Hưng - Kiểm sát viên.

Trong ngày 25 tháng 5 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án hành chính đã thụ lý số 87/2021/TLPT-HC ngày 21 tháng 01 năm 2021 về việc: “*Khiếu kiện quyết định hành chính về quản lý nhà nước trong lĩnh vực đất đai*”.

Do có kháng cáo của người khởi kiện đối với bản án hành chính sơ thẩm số 2022/2020/HC-ST ngày 01 tháng 12 năm 2020 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 660/2021/QĐXX-PT ngày 08 tháng 4 năm 2021 giữa các đương sự:

- *Người khởi kiện:* Bà Nguyễn Thị Hồng Đ (vắng mặt)

Địa chỉ: đường L, Phường 3, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Kiến T, sinh năm 1953 (có mặt)

Địa chỉ: Cư xá B, Phường 15, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh

- *Người bị kiện:* Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: đường L1, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người bị kiện: Bà Nguyễn Thị Vĩnh Tr. (có mặt)

Địa chỉ: đường Tr, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện đề ngày 18/3/2016 và trong quá trình giải quyết vụ kiện bà Nguyễn Thị Hồng Đ có ông Lê Kiến T là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Về nguồn gốc nhà, đất:

Toàn bộ căn nhà đường L (trước năm 1975 mang số 167A đại lộ P) do ông T, bà H xây dựng từ năm 1966 trên phần đất nhận chuyển nhượng của địa chủ là ông Beonit Lê Văn Ch. Khi xây dựng ông T, bà H được chính quyền chế độ cũ (Việt Nam Cộng Hòa) cấp Giấy phép xây dựng, được ông Beonit Lê Văn Ch ký tên ưng thuận trên họa đồ xây dựng căn nhà 167A của ông T, bà H. Do trước năm 1975 gia đình ông T, bà H kinh doanh vận tải, có đoàn xe buýt 42 chiếc nên khi xây nhà ông T, bà H xây dựng phần nhà lầu để ở, để lại một phần lớn diện tích đất bên cạnh và phía sau căn nhà để làm garage để xe, sửa chữa xe và xây dựng một nhà kho có diện tích khoảng 15m² trong khuôn viên garage dùng để chứa đồ. Việc kinh doanh vận tải, sử dụng đất làm garage để xe của ông T, bà H trước năm 1975 là hợp pháp, trong quá trình hoạt động ông T, bà H có đóng thuê nhà, đất, đóng thuế thành lập công ty và đóng thuế doanh nghiệp, hoa lợi đầy đủ cho chính quyền cũ.

Sau 30/4/1975: Thực hiện chính sách đóng góp xây dựng xã hội chủ nghĩa của Nhà nước, gia đình ông T, bà H đã hiến vô điều kiện cho Nhà nước 42 chiếc xe buýt vào năm 1977. Lúc này Tiểu ban cải tạo giao 42 chiếc xe buýt cho Công ty xe khách T (thuộc sự quản lý của Sở giao thông vận tải), Tiểu ban cải tạo có lập biên bản ghi nhận sự việc này. Vì Công ty xe khách T chưa có chỗ để xe buýt nên ông T, bà H cho Công ty xe khách T mượn tầng trệt của căn nhà lầu và một phần garage để làm văn phòng, nhà ăn cho nhân viên và để xe buýt, lúc này gia đình ông T, bà H ở trên các tầng lầu của căn nhà và giữ lại căn nhà kho có diện tích khoảng 15m² trong garage để chứa đồ. Ông T, bà H và Công ty xe khách T có lập biên bản về việc mượn nhà, có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường 23 (nay là Phường 3), Quận 5, tại văn bản này ghi rõ thỏa thuận của hai bên là: Ông T, bà H không thu tiền thuê nhà của Công ty xe khách T nhưng bù lại Công ty xe khách T phải đóng tiền điện, nước cho toàn bộ căn nhà bao gồm cả phần gia đình ông T, bà H sử dụng. Như vậy, với hoàn cảnh lịch sử sau 30/4/1975 gia đình ông T, bà H đã hết lòng đóng góp, tạo điều kiện cho Công ty xe khách T hoạt động, góp phần xây dựng xã hội chủ nghĩa.

Đến năm 1984: Bà H làm đơn xin lại căn nhà đường L bao gồm cả phần tầng trệt của phần nhà lầu và phần garage để xe đã cho mượn do phía Công ty xe khách T không giữ đúng lời hứa về việc nhận con, cháu bà H vào xưởng làm việc, Công ty xe khách T tự ý chiếm dụng toàn bộ garage, vật tư, máy móc của gia đình bà H, tự ý cắt điện, cắt nước bất cứ lúc nào không cho gia đình bà H sử dụng và do điều kiện kinh tế gia đình gặp khó khăn.

Năm 1987: Sở Giao thông vận tải là cơ quan chủ quản của Công ty xe khách T có văn bản trả lại nhà cho bà H, yêu cầu Công ty xe khách T thu xếp trả lại căn nhà cho bà H. Nguyên tắc là mượn cái gì thì phải trả lại nguyên vẹn cái đó, mượn nhà + garage thì phải trả lại nhà + garage. Nhưng Công ty xe khách T chỉ trả lại phần tầng trệt của căn nhà lầu, không trả lại một phần garage cho gia đình bà H, cố tình chiếm dụng một phần garage của ông T, bà H.

Từ năm 1988 cho đến nay gia đình ông T, bà H liên tục khiếu nại đến các cơ quan ban ngành từ Trung ương đến địa phương để đòi lại một phần garage này.

Năm 1989: Theo đề nghị của Công ty xe khách T, Giám đốc Sở Nhà đất ban hành Quyết định số 550/QĐ.6 kiểm kê, quản lý garage không sổ nằm giữa căn nhà 165D và 167A thực chất là garage để xe của căn nhà 167A (đến năm 2000 Ủy ban nhân dân Quận 5 đổi số nhà mới là 161 đường L). Quyết định kiểm kê này không thể hiện diện tích garage, không đề cập đến căn nhà kho gia đình ông T, bà H đang trực tiếp sử dụng thuộc khuôn viên của garage.

Trên thực tế, cơ quan nhà nước không kiểm kê, quản lý căn nhà này, không có bất kỳ biên bản kiểm kê, quản lý nhà nào do các cơ quan nhà nước có thẩm quyền lập vào năm 1989. Tại thời điểm này, gia đình ông T, bà H vẫn đang trực tiếp quản lý, sử dụng căn nhà kho và toàn bộ garage, do kết cấu là garage để xe nhưng ông T, bà H không còn xe nên tạm thời để trống. Việc công ty xe khách T chiếm giữ một phần garage xuất phát từ việc ông T, bà H cho mượn một phần garage nhưng không trả, không phải xuất phát từ việc nhà nước kiểm kê, quản lý nhà trên thực tế, giao nhà trên thực tế cho công ty xe khách T. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền chỉ ban hành Quyết định 550, sau đó không lập biên bản kiểm kê trên thực tế, cũng không giao ai quản lý, sử dụng garage, không ký hợp đồng cho thuê, không thu tiền thuê của Công ty xe khách T.

Năm 1992: Công ty xe khách T giải thể theo pháp lý nhưng trên thực tế cán bộ của công ty xe khách T khai tử Công ty xe khách T để khai sinh Hợp tác xã HL. Toàn bộ cán bộ Công ty xe khách T trở thành chủ của Hợp tác xã HL tiếp tục chiếm dụng một phần garage của ông T, bà H. Công ty xe khách T và Hợp tác xã HL tự ký biên bản bàn giao nhà với nhau mà không thông qua bất kỳ cơ quan nhà nước nào, gia đình ông T, bà H tiếp tục đòi nhà của Hợp tác xã HL.

Trên thực tế Hợp tác xã HL không có nhu cầu sử dụng garage chỉ muốn cố giữ garage để sau này chia chác với nhau, suốt một khoảng thời gian dài gia đình ông T, bà H liên tục gây áp lực đến năm 2007 Hợp tác xã HL giải tán, giao lại garage cho ông T, bà H. Gia đình ông T, bà H quản lý, sử dụng toàn bộ garage này, do không còn xe nên ông T, bà H khóa cửa chính (mặt tiền đường L), sử dụng cửa bên hông thông với nhà đường L (căn nhà gia đình bà Đ đang ở và đã được cấp Giấy chứng nhận) để đi qua lại, gia đình bà H sử dụng căn nhà kho có diện tích khoảng 15m² để chứa đồ, phần còn lại do không có xe nên tạm thời để trống, nhưng gia đình ông T, bà H vẫn quản lý toàn bộ khuôn viên.

Quá trình khiếu nại của gia đình ông T, bà H:

Từ năm 1988 đến nay, gia đình bà Đ liên tục khiếu nại yêu cầu được nhận

lại garage ô tô của gia đình.

Ngày 18/7/2007, bà H có đơn gửi Công ty quản lý kinh doanh nhà thành phố với nội dung xin lại garage nhà xe số 161 đường L, Phường 3, Quận 5. Công ty quản lý, kinh doanh nhà thành phố có Công văn số 8046/QLKD-KD ngày 17/9/2007 và Công văn số 9978/QLKD-KD ngày 31/10/2007 trả lời cho bà H với nội dung không thể xem xét giải quyết đơn khiếu nại của bà vì không có giấy tờ chứng minh quyền sở hữu hợp pháp, đồng thời đề nghị bà H giao trả lại phần diện tích mà gia đình bà H đang sử dụng khoảng 6m² nằm trong khuôn viên nhà số 161.

Bà Đ (con ông T, bà H) tiếp tục có đơn khiếu nại Công văn số 9978/QLKD-KD ngày 31/10/2007 của Công ty quản lý kinh doanh nhà thành phố, đồng thời xin lại căn nhà số 161 đường L, Phường 3, Quận 5.

Ngày 28/01/2008, Sở xây dựng đã có báo cáo số 652/BC-SXD-TT đề xuất Ủy ban nhân dân Thành phố có văn bản trả lời với nội dung: *“bà H không phải là người có quyền lợi và lợi ích liên quan trực tiếp căn nhà 161 đường L, Phường 3, Quận 5. Do đó, đơn của bà H không đủ điều kiện thụ lý, giải quyết”*.

Trên cơ sở báo cáo và đề xuất của Sở xây dựng, ngày 05/3/2008 Ủy ban nhân dân Thành phố đã có văn bản số 1432/UBND-PCNC trả lời cho bà H với nội dung: *“Căn cứ vào Điều 32 Luật khiếu nại, tố cáo năm 1998, Luật sửa đổi, bổ sung Luật khiếu nại, tố cáo ngày 29/11/2005 quy định: “Khiếu nại một trong các nội dung sau đây không được thụ lý giải quyết: 1. Quyết định hành chính, hành vi hành chính không liên quan trực tiếp đến quyền lợi hợp pháp của người khiếu nại...”* để trả lời bà H và chấm dứt tiếp nhận đơn của bà H theo nội dung trên.

Không đồng ý với nội dung trả lời tại Văn bản số 1432/UBND-PCNC ngày 05/3/2008 của Ủy ban nhân dân thành phố, bà H tiếp tục có đơn khiếu nại.

Ngày 11/12/2008, Thanh tra Thành phố có Báo cáo số 813/BC-TTTP-XKT về việc thẩm tra, xác minh, kết luận và kiến nghị giải quyết đơn khiếu nại của ông T và bà H, cư trú tại số đường L, Phường 3, Quận 5 với nội dung: *“Căn nhà mang số 161 và 163 đường L, Phường 3, Quận 5 trước đây chỉ mang duy nhất 01 số nhà đó là đường L, Phường 3, Quận 5. Các hộ dân sống lâu năm tại đây đều xác nhận garage nêu trên (hiện nay số 161 đường L) là của ông T và bà H. Đồng thời tại Công văn số 93/UBND-QLĐT ngày 02/6/2008 của Ủy ban nhân dân Phường 3, Quận 5 có nội dung: “Các hộ dân sống lâu năm và 02 nhân chứng cùng tên Nguyễn Thị L hộ nhà số 171 và 175/8A L, Phường 3, Quận 5 xác nhận căn nhà số đường L, Phường 3, Quận 5 đã được ông T và bà H sử dụng để làm nhà ở từ năm 1955, đến năm 1966 gia đình ông T và bà H đã xây dựng mới và để lại một phần nhà đất bên hông nhà làm garage sửa chữa xe và nhà xưởng. Theo kết quả xác minh hiện trạng: Trong khuôn viên của căn nhà 161 đường L có 01 căn phòng diện tích khoảng 1,45m X 3,3m do gia đình ông T và bà H sử dụng liên tục từ trước ngày giải phóng đến nay và giữa 02 căn nhà số 161 và đường L có 01 cửa thông nhau dùng để làm lối đi qua lại. Ngoài ra, theo đơn đề ngày 27/7/1998 của bà H về việc xin giải quyết trả lại phần nhà xe*

đường L, Phường 3, Quận 5 cũng chứng minh rằng gia đình bà H đã khiếu nại xin lại phần nhà xe trước khi Sở Nhà đất ban hành Quyết định số 550/QĐ.6 ngày 05/5/1989 kiểm kê, quản lý nhà xe (garage) nêu trên thuộc diện vắng chủ. Từ kết quả trên, Thanh tra thành phố đã nhận thấy căn nhà số 161 đường L, Phường 3, Quận 5 mặc dù không có giấy tờ hợp pháp chứng minh, nhưng có những tài liệu khác như đã nêu, chứng minh ít nhiều có liên quan trực tiếp đến căn nhà 167A của ông T và bà H. Tuy nhiên, trong báo cáo số 652/BC-SXD-TT không có đề cập đến những tình tiết mới phát sinh nêu trên. Hơn nữa, theo đại diện bà H, ông T trình bày: Trong quá trình thụ lý trước đây gia đình ông T chưa một lần nào được Sở xây dựng mời làm việc. Việc sở Xây dựng áp dụng Điều 32 Luật khiếu nại, tố cáo trong trường hợp này là không phù hợp vì không có quyết định hành chính, hành vi hành chính nào bị khiếu nại, mà bà H chỉ khiếu nại đòi lại phần nhà xe giữa 02 nhà 159 và đường L. Trên cơ sở đó, Ủy ban nhân dân Thành phố đã ban hành Văn bản số 1432/UBND-PCNC ngày 05/3/2008 với nội dung: Căn cứ vào Điều 32 Luật khiếu nại, tố cáo năm 1998 trả lời cho bà H và cho rằng đơn khiếu nại của bà H không đủ điều kiện thụ lý, giải quyết là chưa phù hợp. Tại Biên bản làm việc ngày 08/12/2008 với Thanh tra thành phố, đại diện của Sở xây dựng cũng đã đồng ý với nhận định nêu trên là đúng. Tuy nhiên, Sở xây dựng có ý kiến đề nghị Thanh tra thành phố có báo cáo toàn bộ vụ việc đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố và Sở xây dựng sẽ thực hiện thẩm tra, xác minh làm rõ những tình tiết nêu trên khi có văn bản chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố”.

Có thể nói, văn bản báo cáo của Thanh tra thành phố đã thể hiện thái độ, tinh thần làm việc nghiêm túc với trách nhiệm cao, đã thẩm tra, xác minh, thu thập tài liệu tất cả các vấn đề liên quan đến nguồn gốc garage xe ô tô qua từng thời kỳ và đã có kết luận xác đáng, được sự đồng ý của Sở xây dựng nên trong biên bản làm việc giữa hai cơ quan.

Ngày 22/01/2009, Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Công văn số 337/UBND-PCNC về việc giải quyết đơn khiếu nại của bà Nguyễn Thị H gửi Sở xây dựng. Theo đó, Ủy ban nhân dân Thành phố đã có ý kiến: “Theo Báo cáo số 813/UBND-PCNC-TTTP-XKT ngày 11/12/2008 của Thanh tra thành phố thì ông T và bà H có cung cấp một số tài liệu để chứng minh garage nêu trên có liên quan đến căn nhà 167A L, Phường 3, Quận 5. Tuy nhiên, trong Báo cáo số 652/BC-SXD -TT ngày 28/01/2008 của Sở Xây dựng trước đây không đề cập đến. Hơn nữa, trong quá trình thụ lý đơn, Sở Xây dựng chưa mời gia đình bà H đến tiếp xúc, lập biên bản làm việc theo quy định của Luật khiếu nại, tố cáo. Việc Sở Xây dựng áp dụng Điều 32 Luật khiếu nại, tố cáo trong trường hợp này là không phù hợp vì không có quyết định hành chính, hành vi hành chính nào bị khiếu nại mà bà H chỉ khiếu nại đòi lại phần nhà xe giữa 02 nhà 159 và đường L; Giao Giám đốc Sở Xây dựng thẩm tra, xác minh làm rõ những tình tiết nêu tại Báo cáo số 813/BC-TTTP-XKT nêu trên để tham mưu cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố giải quyết khiếu nại của ông T và bà H theo đúng quy định”.

Sau khi nhận được Công văn này, gia đình bà Đ hết sức phấn khởi, tiếp

tục chờ đợi Ủy ban nhân dân Thành phố giải quyết khiếu nại, nhưng mãi cho đến năm 2016, gia đình bà Đ không hề nhận được một quyết định nào của Ủy ban nhân dân Thành phố liên quan đến garage nêu trên.

Sau này, qua tìm hiểu gia đình bà Đ được biết, thay vì tham mưu cho Ủy ban nhân dân Thành phố giải quyết khiếu nại theo quy định pháp luật, thì Giám đốc sở Xây dựng lại ban hành Công văn số 5246/SXD-QLN ngày 08/7/2009 đề nghị Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành quyết định xác lập quyền sở hữu nhà nước đối với garage của gia đình ông T, bà H. Ngày 03/11/2009, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 153/QĐ-UBND-SHNN về việc xác lập quyền sở hữu Nhà nước căn nhà số 161 đường L, Phường 3, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh (thực chất là garage xe ô tô), chính thức tước đoạt quyền sở hữu tài sản của gia đình bà Đ có từ trước năm 1975. Sau khi ban hành, Ủy ban nhân dân Thành phố không gửi quyết định này cho gia đình bà Đ, cũng không ban hành quyết định giải quyết khiếu nại của gia đình bà Đ theo quy định của pháp luật.

Năm 2015, sau khi biết có quyết định xác lập sở hữu Nhà nước số 153, gia đình bà Đ tiếp tục khiếu nại yêu cầu giao trả garage xe ô tô.

Ngày 15/12/2015, Văn phòng tiếp công dân thuộc Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có phiếu trả đơn số 2045/PtrD-TCĐ hoàn trả đơn khiếu nại của bà Đ với lý do bà Đ không có quá trình sử dụng, không có giấy tờ chứng minh quyền sở hữu hợp pháp đối với căn nhà nêu trên.

Bà Đ cho rằng hành vi không ban hành quyết định giải quyết đơn khiếu nại đã thụ lý của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã vi phạm pháp luật về khiếu nại. Thay vào đó, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh lại ban hành Quyết định số 153/QĐ-UBND-SHNN ngày 03/11/2009 về việc xác lập quyền sở hữu Nhà nước căn nhà số 161 đường L, Phường 3, Quận 5, Tp. HCM là trái quy định pháp luật, xâm phạm quyền sở hữu tài sản của gia đình bà Đ.

Do đó, bà Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

1. Tuyên hủy Quyết định số 153/QĐ-UBND-SHNN ngày 03/11/2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc xác lập quyền sở hữu Nhà nước căn nhà số 161 đường L, Phường 3, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh do ban hành trái quy định pháp luật.

2. Buộc Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trả lại cho gia đình bà Đ căn nhà số 161 đường L, Phường 3, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh mà thực chất là garage xe ô tô nêu trên.

** Tại công văn số 3279/UBND-NCPC ngày 27/8/2020 người bị kiện - Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trình bày ý kiến như sau:*

1. Đối với việc xác lập sở hữu Nhà nước căn nhà số 161 đường L, Phường 3, Quận 5:

Căn nhà số 161 đường L, Phường 3, Quận 5 trước đây là nhà (không số)

nằm giữa căn nhà số 165D (số mới 159) và căn nhà số 167A (số mới 163) L, Phường 3, Quận 5 thuộc về bất động sản số 125 CQ - CL do ông Lê Văn Ch đứng bộ đến ngày 30/4/1975 chưa di chuyển chủ quyền. Gia đình ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị H sử dụng làm garage xe từ trước năm 1975 nhưng không có giấy tờ chứng minh quyền sở hữu hợp pháp.

Ngày 22/01/1965, Đô trưởng Sài Gòn cấp Giấy phép số 37 cho bà Nguyễn Thị H và ông Vũ Văn Th xây dựng 02 căn nhà số 167A (số mới 163) và 167B (số mới 165) L (đường P), Phường 3, Quận 5. Theo họa đồ vị trí xây cất của 02 căn nhà trên có thể hiện các phần nhà đất liền kề của 02 căn nhà được phép xây dựng, trong đó phần diện tích khuôn viên của căn nhà hiện mang số 161 đường L, Phường 3, Quận 5 nguyên không số và không cùng thửa với căn nhà số 167A (số mới 163) đường L, Phường 3, Quận 5.

Sau năm 1975, Công ty xe khách T thuộc Sở Giao thông vận tải tiếp quản và tiếp tục sử dụng làm garage xe tại số 161 đường L, phường 3, Quận 5. Ngày 05/5/1989, Sở Nhà đất ban hành Quyết định số 550/QĐ-6 kiểm kê quản lý căn nhà trên và cho phép Công ty xe khách T được tiếp tục sử dụng và ký hợp đồng thuê với Công ty Quản lý kinh doanh nhà thành phố.

Sau đó, bà Nguyễn Thị H có đơn khiếu nại xin lại căn nhà số 161 đường L, Phường 3, Quận 5, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã có Công văn số 1432/UBND-PCNC ngày 05/3/2008 trả lời: Bà H có đơn xin lại căn nhà nhưng không có giấy tờ, chứng từ chứng minh quyền sở hữu hợp pháp. Căn cứ Điều 32 Luật khiếu nại, tố cáo năm 1998, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều Luật khiếu nại, tố cáo ngày 29/11/2005 quy định: *“Khiếu nại thuộc một trong các trường hợp sau đây không được thụ lý để giải quyết: I. Quyết định hành chính, hành vi hành chính bị khiếu nại không liên quan trực tiếp đến quyền, lợi ích hợp pháp của người khiếu nại...”*. Do đó, Ủy ban nhân dân Thành phố chấm dứt tiếp nhận đơn của bà H xin nhận lại căn nhà nêu trên.

Ngày 08/7/2009, Sở xây dựng có Công văn số 5246/SXD-QLN báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố căn nhà số 161 đường L, Phường 3, Quận 5 đã được Công ty xe khách T thuộc Sở Giao thông vận tải tiếp quản, sử dụng từ ngày 30/4/1975, Sở Nhà đất đã kiểm kê, quản lý nhà tại Quyết định số 550/QĐ-6 ngày 05/5/1989, diện vắng chủ. Do đó, Sở xây dựng đã kiến nghị Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định xác lập sở hữu Nhà nước đối với căn nhà số 161 đường L, Phường 3, Quận 5, thuộc diện vắng chủ.

Ngày 03/11/2009, Ủy ban nhân dân Thành phố đã ban hành Quyết định số 153/QĐ-UBND-SHNN xác lập quyền sở hữu Nhà nước đối với căn nhà số 161 đường L, Phường 3, Quận 5 diện vắng chủ.

2. Về ý kiến về việc bà Nguyễn Thị Hồng Đ khởi kiện yêu cầu hủy Quyết định số 153/QĐ-UBND ngày 03/11/2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc xác lập quyền sở hữu nhà nước căn nhà số 161 đường L, Phường 3, Quận 5.

Căn nhà số 161 đường L, Phường 3, Quận 5 do ông Lê Văn Ch đứng bộ đến ngày 30/4/1975 chưa di chuyển chủ quyền. Gia đình ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị H sử dụng làm garage xe từ trước năm 1975 nhưng không có

giấy tờ chứng minh quyền sở hữu hợp pháp.

Sau năm 1975, căn nhà số 161 đường L, Phường 3, Quận 5 đã được Công ty xe khách T thuộc Sở Giao thông vận tải tiếp quản sử dụng từ ngày 30/4/1975, đã được Sở Nhà đất kiểm kê, quản lý nhà tại Quyết định số 550/QĐ- 6 ngày 05/5/1989 và đã được Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 153/QĐ-UBND-SHNN ngày 03/11/2009 xác lập quyền sở hữu Nhà nước đối với căn nhà số 161 đường L, Phường 3, Quận 5, diện vắng chủ.

Đồng thời, tại Công văn số 4533/UBND-TM ngày 14/9/2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố về phê duyệt phương án xử lý nhà, đất của Công ty TNHH Một thành viên Quản lý kinh doanh Nhà thành phố theo Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg ngày 19/01/2007 của Thủ tướng Chính phủ, căn nhà số 161 đường L, Phường 3, Quận 5 đã được chuyển sang hợp khối với các khu đất liền kề để xây dựng Trung tâm Thương mại dịch vụ và căn hộ chung cư theo quy hoạch của Thành phố.

Căn cứ Điều 2 Nghị quyết số 23/2003/QH11 ngày 26/11/2003 của Quốc hội quy định: *“Nhà nước hoàn thành thủ tục pháp lý về sở hữu toàn dân đối với các loại nhà đất mà Nhà nước đã quản lý, bố trí sử dụng trong quá trình thực hiện các chính sách dưới đây:*

- 1. Cải tạo nhà đất cho thuê;*
- 2. Cải tạo công thương nghiệp tư bản tư doanh có liên quan trực tiếp đến nhà đất;*
- 3. Quản lý nhà đất của các tổ chức, cá nhân (diện/IV) ở các tỉnh, thành phố phía Nam sau giải phòng (30/4/1975);*
- 4. Quản lý nhà đất vắng chủ;*
- 5. Quản lý nhà đất trong từng thời điểm nhất định và nhà đất của các đoàn hội, tôn giáo;*
- 6. Quản lý nhà đất của những người di tản, chuyển vùng hoặc ra nước ngoài*

Việc Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 153/QĐ-UBND- SHNN ngày 03/11/2009 về xác lập quyền sở hữu Nhà nước đối với căn nhà số 161 đường L, Phường 3, Quận 5 theo diện vắng chủ là đúng quy định pháp luật. Do đó, việc bà Đ khởi kiện yêu cầu hủy Quyết định xác lập quyền sở hữu Nhà nước nêu trên đối với căn nhà số 161 đường L, Phường 3, Quận 5 là không có cơ sở.

Tại phiên tòa sơ thẩm bà Đ xin rút lại yêu cầu khởi kiện là tuyên buộc Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trả lại cho gia đình bà Đ căn nhà số 161 đường L, Phường 3, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh mà thực chất là garage xe ô tô nêu trên; giữ nguyên yêu cầu tuyên hủy Quyết định số 153/QĐ-UBND-SHNN ngày 03/11/2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về xác lập quyền sở hữu Nhà nước đối với căn nhà số 161 đường L, Phường 3, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại bản án hành chính sơ thẩm số 2022/2020/HC-ST ngày 01 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

1. Chấp nhận khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hồng Đ về việc hủy Quyết định số 153/QĐ-UBND-SHNN ngày 03/11/2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về xác lập quyền sở hữu Nhà nước căn nhà số 161 đường L, Phường 3, Quận 5.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hồng Đ về việc tuyên buộc Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giao trả căn nhà số 161 đường L, Phường 3, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh cho những người thừa kế của bà Nguyễn Thị H.

Án sơ thẩm còn tuyên án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

- Ngày 22/12/2020 Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

- Ngày 15/12/2020 Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có quyết định kháng nghị toàn bộ án sơ thẩm số 2022/2020/HCST ngày 01/12/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo có đơn xin xét xử vắng mặt, được xem như người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

* Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh: Căn cứ các chứng cứ có tại hồ sơ cho thấy nhà 161 đường L không phải là của ông T, bà H, đây là đất của ông Lê Văn Ch nhà nước đã trực tiếp quản lý và giao cho Công ty xe khách T thuộc Sở giao thông Thành phố Hồ Chí Minh, quản lý sử dụng từ năm 1978. Do đó việc Ủy ban nhân dân Thành phố ra Quyết định xác lập quyền sở hữu nhà 161 đường L theo dạng nhà vắng chủ là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các chứng cứ có tại hồ sơ, lời trình bày các bên đương sự. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện, hủy quyết định của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ bởi các lẽ sau: Vấn đề đặt ra ở đây số nhà 161 đường L có từ khi nào?

[1] Về nguồn gốc, quá trình đổi số nhà 161 đường L, Phường 3, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

Căn cứ Công văn số 16042/TTĐK-KT ngày 24/6/2008 của Trung tâm Thông tin Tài Nguyên - Môi trường và đăng ký Nhà đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh có nội dung: “*Theo bản đồ địa chính Phường 3, Quận 5 (lập năm 2001), trung tâm không tìm thấy phần nhà, đất mang số 161 nằm giữa căn nhà số 165D và 167A đường L (kèm bản trích thửa*

các căn nhà số 165D và 167A), nên Trung tâm không có cơ sở xác định tên chủ sử dụng đối với phần nhà, đất tại số 161 đường L, Phường 3, Quận 5”. Tại Bản đồ địa chính do Trung tâm Thông tin Tài nguyên - Môi trường và đăng ký nhà đất cung cấp thể hiện phần nhà, đất mang số 161 nằm giữa các căn nhà số 165D và 167A đường L trước đây mang đường L, Phường 3, Quận 5 (Bản photo do Thanh tra Thành phố cung cấp).

Căn cứ Bảng danh sách, nhà đất hiện có trên địa bàn tổ 33, Ủy ban nhân dân Phường 3, Quận 5 xác nhận ngày 17/7/1999 (số thứ tự 20) cũng thể hiện phần nhà, đất mang số 161 nằm giữa các căn nhà số 165D và 167A đường L trước đây mang đường L, Phường 3, Quận 5 (Bản photo do Thanh tra Thành phố cung cấp).

Căn cứ Quyết định đổi số nhà số 7299/QĐ-UBND ngày 27/11/2000 của Ủy ban nhân dân Quận 5 có nội dung: “*Nay đổi số mới là 161, số cũ là 167A L, Phường 3, Quận 5, cho căn nhà có vị trí được xác định tại sơ đồ hiện trạng-chỉnh sửa số nhà của Phường 3*” (Bản photo Quyết định đổi số nhà do Ủy ban nhân dân Quận 5 cung cấp).

Căn cứ Quyết định đổi số nhà số 7300/QĐ-UBND ngày 27/11/2000 của Ủy ban nhân dân Quận 5 có nội dung: “*Nay đổi số mới là 163, số cũ là 167A L, Phường 3, Quận 5, cho căn nhà có vị trí được xác định tại sơ đồ hiện trạng-chỉnh sửa số nhà của Phường 3*” (Bản photo Quyết định đổi số nhà do Ủy ban nhân dân Quận 5 cung cấp).

Căn cứ xác nhận số 012/XN-UBND của Ủy ban nhân dân Phường 3, Quận 5 ngày 16/01/2007 tại Tờ trình của Hợp tác xã cơ khí HL với nội dung: “*Xác nhận căn nhà số 167A và căn nhà không số nằm giữa 2 nhà số 165D và 167A đường L là một. Hiện nay số mới là 161 đường L, Phường 3, Quận 5*” (Bản photo do Thanh tra Thành phố cung cấp).

Căn cứ Quyết định số 1443/QĐ-UBND ngày 11/4/2008 của Ủy ban nhân dân Quận 5 về việc điều chỉnh nội dung Quyết định số 7299/QĐ-UB ngày 21/11/2000 của Ủy ban nhân dân có nội dung: “*Nay đổi số mới là 161 đường L, số cũ là không số nằm giữa nhà 165D (số mới 159) và 167A (số mới 163) đường L, Phường 3, Quận 5, cho căn nhà có vị trí được xác định tại sơ đồ hiện trạng - chỉnh sửa số nhà của Phường 3, Quận 5* (Bản photo do Ủy ban nhân dân Quận 5 cung cấp).

Từ các căn cứ trên có cơ sở xác định căn nhà số 161 đường L (*căn nhà Quyết định 153 xác lập sở hữu Nhà nước - hay còn gọi là garage không số nằm giữa nhà 165D và 176A L*) và căn nhà số đường L (*căn nhà do gia đình bà Đ đang ở và đã được cấp Giấy chứng nhận*) trước đây chỉ mang duy nhất một số nhà là 167A L.

Từ các căn cứ nêu trên có cơ sở xác định lời trình bày của người khởi kiện là phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nên có cơ sở chấp nhận. Có cơ sở xác định toàn bộ căn nhà 167A L (*trước 30/4/1975 mang số 167A đại lộ P*) đều do ông T, bà H (*cha mẹ của bà Đ*) xây dựng từ năm 1966, được chính quyền chế độ cũ cấp Giấy phép xây dựng, được người đứng tên trên

bằng khoán điền thổ là ông Beonit Lê Văn Ch ký tên ưng thuận. Căn nhà 167A L được ông T, bà H xây dựng gồm 3 phần: Phần nhà lầu dùng để ở (*hiện nay mang số đường L*), phần garage bên hông và phía sau nhà lầu dùng để đậu xe, sửa chữa xe buýt (*hiện nay mang số 161 đường L - hay còn gọi là garage không số nằm giữa nhà 165D và 167A L*) và căn nhà kho có diện tích khoảng 15m² nằm trong garage. Từ năm 1967, gia đình ông T, bà H đã kinh doanh vận tải, có đoàn xe buýt 42 chiếc, ông T, bà H đã xây dựng và sử dụng garage để làm bãi đậu xe, sửa chữa xe, có đóng thuế thổ trạch, thuế thành lập công ty, đóng thuế doanh nghiệp và lợi tức đầy đủ. Phần nhà lầu (*hiện nay mang số đường L*) ông T, bà H đã được Ủy ban nhân dân Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận số 711/2009/UB.CN ngày 23/6/2009 với diện tích đất là 76,6m² theo trường hợp “*đất nhận chuyển nhượng*”, hồ sơ thể hiện ông T, bà H nhận chuyển nhượng từ ông Beonit Lê Văn Ch (*người đứng tên trên bằng khoán điền thổ*).

Như vậy, căn nhà 161 đường L mà Quyết định 153 xác lập sở hữu nhà nước có nguồn gốc do ông T, bà H xây dựng, sử dụng từ trước năm 1975 trên phần đất nhận chuyển nhượng của ông Beonit Lê Văn Ch (*người đứng tên trên bằng khoán điền thổ*).

[2] Quá trình quản lý, sử dụng căn nhà kho có diện tích 15m² thuộc khuôn viên căn nhà 167A L, Phường 3, Quận 5:

Căn cứ Biên bản xác minh của Thanh tra Thành phố ngày 03/8/2008 ghi nhận hiện trạng căn nhà số 161 đường L, Phường 3, Quận 5 như sau: “*Căn nhà mang số 161 đường L, Phường 3, Quận 5 là nhà cấp 4, dạng nhà xưởng, có kết cấu tường gạch, mái tole, cột gỗ, tường muren 2 bên (tại thời điểm xác minh căn nhà này bỏ trống không ai sử dụng), trong khuôn viên của căn nhà 161 đường L có 01 căn phòng diện tích khoảng 4,45m x 3,30m [15m²] do gia đình bà H sử dụng và giữa 02 căn nhà số 161 và 163 có 01 cửa thông nhau để làm lối đi qua lại (Kèm theo bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở ngày 24/7/2007); Theo bà Nguyễn Thị Hồng Đ (con gái của bà H) trình bày: Căn phòng nêu trên gia đình bà đã sử dụng liên tục từ năm 1966 đến nay; theo đại diện Phường 3, Quận 5 cho biết: Không biết chính xác thời điểm sử dụng căn phòng nêu trên, được biết căn này này được gia đình ông T, bà H sử dụng liên tục từ trước giải phóng đến nay” (bản photo do Thanh tra Thành phố cung cấp).*

Căn cứ Báo cáo số 813 của Thanh tra thành phố ngày 11/12/2008 về việc thẩm tra, xác minh, kết luận và kiến nghị giải quyết đơn khiếu nại của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị H có nội dung: “*Theo kết quả xác minh hiện trạng: Trong khuôn viên của căn nhà số 161 đường L có 01 căn phòng diện tích khoảng 4,45m x 3,3m do gia đình ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị H sử dụng liên tục từ trước giải phóng đến nay và giữa hai căn nhà số 161 và đường L có 01 cửa thông nhau để làm lối đi qua lại” (bản photo do Thanh tra Thành phố cung cấp).*

Từ các căn cứ trên có cơ sở xác gia đình ông T, bà H trực tiếp quản lý, sử dụng nhà kho có diện tích 4,45m x 3,3m thuộc khuôn viên căn nhà 161 đường L liên tục từ năm 1966 cho đến nay. Gia đình ông T, bà H không cho công ty xe

khách T mượn căn nhà kho này. Từ năm 1966 (ông T, bà H xây dựng căn nhà kho) cho đến nay chưa từng có cơ quan Nhà nước nào quản lý, sử dụng căn nhà kho này.

[3] Quá trình quản lý, sử dụng phần nhà lầu của căn nhà đường L (hiện nay mang số đường L):

Gia đình ông T, bà H không thuộc diện bị cải tạo tư sản, không bị tịch thu tài sản. Sau năm 1975 ông T, bà H tự nguyện hiến 42 chiếc xe buýt thuộc tổ hợp xe buýt của gia đình cho Nhà nước, ông T, bà H không hiến nhà, không hiến garage để xe cho Nhà nước theo Văn bản số 12/GT-CT ngày 03/6/1977 của Tiểu ban cải tạo - Ban quản lý điều hành xe khách T gửi Tổ hợp xe buýt xa cảng M (Tổ hợp xe buýt của gia đình ông T, bà H) về việc hiến vô điều kiện tổ hợp xe buýt cho Nhà nước thể hiện: “Ban quản lý điều hành xe khách T vừa nhận được kiến nghị của quý vị thành viên trong Tổ hợp xe buýt xa cảng M xin hiến vô điều kiện 41 xe buýt của Tổ hợp cho Nhà nước với tinh thần tự giác tự nguyện. Căn cứ theo chức năng của Ban quản lý điều hành xe khách T xin tiếp nhận 41 chiếc xe buýt nói trên ” (bản photo do ủy ban nhân dân Phường 3, Quận 5 cung cấp).

Sau đó, ông T, bà H chỉ cho Công ty xe khách T mượn tầng trệt của nhà lầu và một phần garage để Công ty xe khách T làm văn phòng và nhà ăn cho Nhân viên theo Văn bản mượn nhà của Công ty xe khách T tuyến đường xe Bus L - Xa cảng M ngày 18/12/1978 có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường 23, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh có nội dung: “Ban quản trị tuyến đường L - Xa cảng M báo cáo để phòng Hành chánh Công ty biết về việc nhà làm văn phòng của chúng tôi. Nơi ở của chúng tôi hiện nay có 1 căn nhà là văn phòng thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Văn T cho mượn từ trước tới nay hoàn toàn không lấy tiền nhà và hàng tháng có yêu cầu cơ quan trả tiền nước, điện tất cả số nhà đó sử dụng. Việc này từ trước đến nay vẫn thi hành do 02 bên thỏa thuận. Còn 1 gian nữa hiện nay là nhà ăn tập thể là phòng nhà cửa, lộ trình chúng tôi vẫn sử dụng không phải trả tiền” (bản photo do ủy ban nhân dân Phường 3, Quận 5 cung cấp). Lúc này gia đình ông T, bà H ở trên các tầng lầu. Căn nhà chỉ có một đồng hồ điện, một đồng hồ nước chung. Ông T không thu tiền nhà của Công ty xe khách T nhưng bù lại Công ty xe khách T phải trả toàn bộ tiền điện, nước của toàn bộ căn nhà (bao gồm cả phần gia đình ông T, bà H sử dụng).

Năm 1984, bà H làm đơn gửi Sở Giao thông vận Tải (cơ quan chủ quản của Công ty xe khách T) đòi lại căn nhà 167A (bao gồm tầng trệt của nhà lầu và phần garage để xe ông T, bà H cho Công ty xe khách T mượn), được Ủy ban nhân dân Phường 23, Quận 5 xác nhận vào ngày 02/8/1984 với nội dung “Vào tháng 8/1975, gia đình tôi đã làm văn bản hiến vô điều kiện đoàn xe buýt xa cảng M (gồm 42 chiếc) để có phần đóng góp với cách mạng trong giai đoạn đất nước vừa mới được giải phóng và để tạo điều kiện thuận lợi cho Công ty xe khách T có đủ cơ sở làm việc, gia đình tôi có cho Ban điều hành lộ trình 19 mượn tầng trệt để làm văn phòng... Gia đình tôi xin trả lại tầng trệt của căn nhà 167A L và garage để tạo điều kiện sinh sống cho gia đình trong tình trạng kinh tế khó khăn” (bản photo đã được xác nhận tại Thông báo số 19/GT-CT ngày

09/6/1987 của Sở giao thông vận tải).

Ngày 09/6/1987 Sở giao thông vận tải ban hành Thông báo số 19/GT-CT về việc trả lại nhà cho bà Nguyễn Thị H số 167A đường L, Phường 3, Quận 5 với nội dung: “*Căn cứ Quyết định số 48/QĐ-UB của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ngày 13/3/1986 về việc công nhận quyền sở hữu của bà Nguyễn Thị H phần tài sản CTHD do bà H đứng tên. Căn nhà số 167A đường L, Phường 3, Quận 5 là căn nhà do bà Nguyễn Thị H đứng tên xây cất và có hộ khẩu cư trú chính thức. Căn nhà này không có trong danh mục tài sản đưa vào CTHD; Căn cứ vào Giấy mượn nhà của Đội xe bus lộ trình L – Bến Xe M của Công ty xe khách T phổ ngày 18/12/1978, có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường 23 (nay là Phường 3), Quận 5, xác nhận việc thỏa thuận cho mượn giữa ông Nguyễn Văn T và Đội xe; Chấp hành các chính sách quy định của Nhà nước và tôn trọng quyền sở hữu tài sản của công dân; Sở Giao thông vận tải Thành phố Hồ Chí Minh thông báo cho Công ty xe khách T phổ thu xếp trả lại căn nhà trệt đường L cho bà Nguyễn Thị H*” (bản sao y do Sở giao thông vận tải cung cấp). Tại Thông báo này ghi rõ căn cứ đề trả nhà là căn cứ vào văn bản mượn nhà được lập giữa Công ty xe khách T và ông T.

Tuy nhiên, trên thực tế Công ty xe khách T chỉ trả lại phần tầng trệt của căn nhà lầu, tiếp tục chiếm dụng một phần garage của ông T, bà H, căn nhà kho có diện tích 15m² nằm trong garage vẫn do gia đình ông T, bà H trực tiếp quản lý, sử dụng như đã nhận định ở trên.

Năm 2009, ông T, bà H được Ủy ban nhân dân Quận 5 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 711/2009/UB.CN với diện tích đất là 79,7m² theo trường hợp “*nhận chuyển nhượng*” (ông T, bà H nhận chuyển nhượng đất của ông Beonit Lê Văn Ch - người đứng tên trên bằng khoán điền thổ, như đã nhận định ở trên). Như vậy, Nhà nước đã công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà H và ông Beonit Lê Văn Ch từ trước năm 1975 đối với diện tích tại đường L.

[4] Quá trình khiếu nại của gia đình ông T, bà H:

Ông T bà H suốt trong nhiều năm liên tục khiếu nại yêu cầu trả lại garage và nhà kho mà Công ty xe khách T mượn trước đây nhưng khi trả nhà 167A không trả lại garage cho ông. Nêu diễn biến chính quá trình giải quyết như sau để cho thấy sự khiếu nại liên tục, kéo dài. Cụ thể:

Ngày 09/7/2009, Cục giải quyết khiếu nại tố cáo và Thanh tra K.V-III - Thanh tra Chính phủ có Công văn số 313/CV-C.III gửi Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh với nội dung: “*Cục III Thanh tra Chính phủ và Trụ sở tiếp công dân của Trung ương Đảng - Nhà nước có tiếp và nhận đơn của ông Nguyễn Văn T, thường trú tại đường L, Phường 3, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo đơn khiếu nại và trình bày của ông T như sau: Ông khiếu nại việc, quá trình giải quyết khiếu nại của ông, các ngành cho rằng phần nhà đất 161 đường L đã được công ty xe khách thuộc Sở giao thông vận tải Thành phố Hồ Chí Minh tiếp quản, sử dụng từ trước ngày 30/4/1975 là không đúng, bởi lẽ ngày 18/12/1978 công ty xe khách T mới có văn bản gửi hành chính quản*

trị của Công ty báo cáo việc mượn căn nhà trệt 167A L (trong đó có phần nhà đất 161) làm văn phòng; quá trình giải quyết khiếu nại không mời gia đình ông đối thoại ...do vậy ông đề nghị Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xem xét kỹ lưỡng những loại giấy tờ chứng minh việc tạo lập nhà, đất để trả lại garage số 161 đường L, Phường 3, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông. Qua nghiên cứu đơn, nghe ông T trình bày Cục III Thanh tra Chính Phủ và Trụ sở tiếp công dân của Trung ương Đảng-Nhà nước xin kính chuyển đơn khiếu nại và các tài liệu kèm theo đến Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh để được xem xét và trả lời cho công dân theo thẩm quyền ”.

Nhưng Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh không giải quyết khiếu nại mà đến năm 2009 ban hành Quyết định 153 xác lập sở hữu nhà nước đối với căn nhà 161 đường L. Sau khi ban hành Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cũng không tổng đạt cho gia đình ông T, bà H quyết định này.

[5] Từ các nhận định nêu trên có cơ sở xác định căn cứ để Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định 153 là Quyết định số 550/QĐ.6 ngày 05/5/1989 của Giám đốc sở nhà đất. Tại Quyết định số 550 không có nội dung kiểm kê, quản lý căn nhà kho có diện tích 15m² do gia đình ông T, bà H xây dựng và trực tiếp quản lý, sử dụng từ năm 1966 cho đến nay. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã có Công văn gửi Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xác minh về việc Quyết định số 153 có xác lập quyền sở hữu nhà nước đối với căn nhà kho 15m² do gia đình ông T, bà H đang sử dụng hay không? nếu có thì căn cứ để xác lập quyền sở hữu nhà nước là gì? Nhưng Tòa án không nhận được kết quả xác minh của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Hiện nay, gia đình bà Nguyễn Thị Hồng Đ vẫn đang trực tiếp quản lý, sử dụng căn nhà kho có diện tích 15m² thuộc khuôn viên căn nhà 161 đường L, Phường 3, Quận 5 mà Quyết định số 153 xác lập sở hữu Nhà nước.

Xét thấy, Quyết định 153 xác lập sở hữu Nhà nước đối với căn nhà 161 đường L, Phường 3, Quận 5 nhưng không thể hiện diện tích xây dựng, không thể hiện diện tích khuôn viên nhà, không xác định cụ thể có xác lập sở hữu nhà nước đối với căn nhà kho có diện tích 15m² do gia đình ông T, bà H xây dựng và sử dụng liên tục từ năm 1966 cho đến nay nằm trong căn nhà số 161 đường L hay không, chưa xem xét đến quyền, lợi ích hợp pháp của gia đình ông T, bà H đối với căn nhà kho này. Nhưng sau đó Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh lại ban hành Công văn giao Ủy ban nhân dân Quận 5 ban hành Quyết định cưỡng chế gia đình ông T, bà H phải giao căn nhà kho là không đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của gia đình ông T, bà H.

Như đã nhận định ở trên nhà xe (garage) không số nằm giữa nhà 165D và 167A L (nay là căn nhà mang số 161 đường L) là một phần của căn nhà 167A L do gia đình ông T, bà H xây dựng từ năm 1966, khi xây dựng đã được chính quyền chế độ cũ (Việt Nam Cộng Hòa) cấp giấy phép xây dựng và được ông Beonit Lê Văn Ch (người đứng tên trên bằng khoán điền thổ ký ưng thuận). Gia đình ông T, bà H không thuộc diện cải tạo tư sản, không bị tịch thu tài sản. Việc công ty xe khách T sử dụng một phần garage của căn nhà 167A L là theo văn bản mượn nhà giữa Công ty xe khách T và ông T. Gia đình ông T, bà H vẫn ở

tại phần nhà lầu (nay là nhà đường L) và sử dụng căn nhà kho có diện tích 15m² nằm trong garage (nay thuộc nhà 161 đường L) từ năm 1966 cho đến nay và có hộ khẩu thường trú tại đường L. Năm 1988 (trước khi Giám đốc sở nhà đất ban hành Quyết định số 550) bà H đã có đơn khiếu nại với nội dung xin lại garage để xe do Công ty xe khách T chiếm dụng.

Căn cứ theo quy định khoản 5 Điều 15 Thông tư 02/2015/TT-BTNMT hướng dẫn Nghị định 43/2014/NĐ-CP và Nghị định 44/2014/NĐ-CP do Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành quy định về Giấy tờ về quyền sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất:

“Giấy tờ về quyền sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất quy định tại Điểm e Khoản 1 Điều 100 của Luật Đất đai bao gồm:

Giấy phép cho xây cất nhà ở hoặc giấy phép hợp thức hóa kiến trúc của cơ quan thuộc chế độ cũ cấp”.

Do đó, có cơ sở xác định Quyết định số 550/QĐ.6 xác định ông T, bà H sử dụng garage từ trước năm 1975 nhưng không có giấy tờ chứng minh sở hữu là chưa phù hợp, Quyết định số 550 kiểm kê, quản lý nhà nước đối với garage theo diện “*Vắng chủ*” là không có căn cứ, ảnh hưởng quyền, lợi ích hợp pháp của gia đình ông T, bà H.

Theo quy định tại Điều 5 Nghị quyết 755/2005/NQ-UBTVQH11 về việc giải quyết đối với một số trường hợp cụ thể về nhà đất trong quá trình thực hiện các chính sách quản lý nhà đất và chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa trước ngày 01/7/1991 do Ủy ban Thường vụ Quốc hội ban hành ngày 02/4/2005: “*Đối với nhà đất đã có văn bản quản lý theo quy định của các chính sách quản lý nhà đất và chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa trước ngày 01 tháng 7 năm 1991 của cơ quan nhà nước nhưng thực tế Nhà nước chưa quản lý, chưa bố trí sử dụng nhà đất đó thì giải quyết như sau:*

1. Trường hợp nhà đất mà người đang trực tiếp sử dụng có các giấy tờ chứng minh thuộc một trong các đối tượng dưới đây thì Nhà nước không tiếp tục thực hiện việc quản lý theo văn bản quản lý trước đây và người đang trực tiếp sử dụng được thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật:

a) Người là chủ sở hữu nhà đất tại thời điểm Nhà nước có văn bản quản lý”:

Khoản 2 Điều 3 Nghị quyết 755 nêu trên cũng quy định: “*Nhà đất quy định tại Nghị quyết này bao gồm nhà ở kể cả khuôn viên nếu có và các loại nhà khác”*

Và quy định tại Khoản 2 Điều 3 Nghị quyết 755/2005/NQ-UBTVQH11: “*2. Nhà đất quy định tại Nghị quyết này bao gồm nhà ở kể cả khuôn viên (nếu có) và các loại nhà khác”*

Lẽ ra khi có Nghị quyết 755 và gia đình ông T, bà H liên tục có đơn khiếu nại thì Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phải thụ lý và giải quyết đơn

khieu nại của ông T, bà H, xem xét quyền, lợi ích hợp pháp của gia đình ông T. Nhưng Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh không giải quyết đơn khiếu nại của ông T, bà H với lý do ông T, bà H không có quyền khiếu nại và ban hành Quyết định số 153 xác lập quyền sở hữu nhà nước đối với căn nhà 161 đường L. Sau khi ban hành Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cũng không tổng đạt quyết định này cho ông T, bà H mà lại có Công văn giao Ủy ban nhân dân Quận 5 ban hành Quyết định cưỡng chế gia đình ông T, bà H giao căn nhà kho thuộc khuôn viên căn nhà 161 đường L do gia đình ông T, bà H xây dựng và quản lý, sử dụng liên tục từ năm 1966 cho đến nay là chưa phù hợp với quy định của pháp luật, chưa đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của ông T, bà H.

Từ các phân tích nêu trên có cơ sở xác định Quyết định số 153 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có nội dung xác lập quyền sở hữu nhà 161 đường L theo dạng nhà vắng chủ là không đúng với sự thật khách quan vụ án. Gia đình ông T xây dựng và quản lý garage và nhà kho từ năm 1966 đến nay nên việc xác định nhà vắng chủ là không đúng. Do đó, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hồng Đ, hủy Quyết định số 153 ngày 03/11/2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Do kháng cáo không được chấp nhận nên Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật tổ tụng hành chính.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Giữ y án sơ thẩm số 2022/2020/HC-ST ngày 01 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Căn cứ Điều 31; khoản 3 Điều 32; điểm b khoản 2 Điều 193; Điều 194 của Luật Tổ tụng hành chính năm 2015.

- Căn cứ Nghị quyết số 23/2003/QH11 ngày 26/11/2003 của Quốc hội về nhà đất do Nhà nước đã quản lý, bố trí sử dụng trong quá trình thực hiện các chính sách quản lý nhà đất và chính sách cải tạo Xã hội Chủ nghĩa trước ngày 01 tháng 7 năm 1991;

- Căn cứ Điều 5 Nghị quyết số 755/2005/NQ-UBTVQH ngày 02/4/2005 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về Quy định việc giải quyết đối với một số trường hợp cụ thể về nhà đất trong quá trình thực hiện các chính sách quản lý Nhà đất và chính sách cải tạo Xã hội Chủ nghĩa trước ngày 01 tháng 7 năm 1991;

- Căn cứ Điều 4 Nghị định 127/2005/NĐ-CP ngày 10/10/2005 của Chính phủ về Hướng dẫn thực hiện Nghị quyết số 23/2003/QH11 ngày 26 tháng 11 năm 2003 và Nghị quyết số 755/2005/NQ-UBTVQH11;

- Căn cứ vào Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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 ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hồng Đ về việc hủy Quyết định số 153/QĐ-UBND-SHNN ngày 03/11/2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về xác lập quyền sở hữu Nhà nước căn nhà số 161 đường L, Phường 3, Quận 5.

2. Về án phí hành chính phúc thẩm: Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phải chịu 300.000 đồng tiền án phí hành chính phúc thẩm, chuyển số tiền nộp tạm ứng (*theo biên lai thu số 0093557 ngày 08/01/2021 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh*) thành án phí phúc thẩm.

Các nội dung khác của quyết định sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị 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.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP Hồ Chí Minh;
- TAND TP Hồ Chí Minh;
- VKSND TP Hồ Chí Minh;
- Cục Thi hành án dân sự TP Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu VP, HS.

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

Lê Thành Văn