TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 8 **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 05/2019/HC - ST
Ngày: 28/11/2019
V/v: khiếu kiện quyết định hành chính

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 8 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Phúc.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Nguyễn Thanh Vân.

2. Bà Đặng Thu Vân.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lâm Cao Sơn là Thư ký Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh *tham gia phiên toà:* Bà Ngô Thị Kim Sinh - Kiểm sát viên.

Trong ngày 28 tháng 11 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 8 xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 08/2013/TLST - HC ngày 04 tháng 11 năm 2013 "Tranh chấp về khiếu kiện quyết định hành chính" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 03/2019/QĐXXST- HC ngày 22 tháng 10 năm 2019, giữa các đương sự:

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

Địa chỉ: 282/2 ấp Lộ Đá, xã A, huyện C, tỉnh Long An. (Có mặt)

Người bảo vệ quyền lợi và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện bà Nguyễn Thị Q, sinh năm:1979 - là luật sư Công ty TNHH một thành viên H thuộc Đoàn luật sư Thành Phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

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

Trụ sở: Số 04 Dương Quang Đông, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh S – Phó chủ tịch UBND Quận X, theo văn bản ủy quyền số 1512/UBND-VP lập ngày 03/6/2019 (Có đơn xin 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: B20/4 Phạm Thế Hiển, Phường C, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 26/6/2012 và tại phiên tòa người khởi kiện ông Trương Văn M trình bày: Vào năm 1973 ông Trương Văn M và ông Đặng Văn N có hùn số tiền để mua căn nhà và đất số B20/4 Phạm Thế Hiển, Phường 3, Quận 8 và kể từ khi mua nhà ông M, ông N và bà Đặng Thị Lang là cháu của ông N vào ở trong căn nhà trên. Đến năm 1975 ông N, ông M về quê sinh sống riêng bà L vẫn ở trong căn nhà trên từ đó đến nay và khoảng năm 1995, bà Lang có gặp ông M đề nghị trả cho ơng M 01 (một) chỉ vàng 9999, để lấy toàn bộ căn nhà và đất số B20/4 Phạm Thế Hiển, Phường 3, Quận 8 nhưng ơng M không đồng ý nên giữa ông M và ông N phát sinh tranh chấp và ông M có khởi kiện ông Đặng Văn N vụ án dân sự về tranh chấp phần hùn số tiền để mua căn nhà và đất số B20/4 Phạm Thế Hiển, Phường 3, Quận 8 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 16/09/2005 Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, tuyên xử như sau:

"Bác yêu cầu ông Trương Văn M đòi ông Đặng Văn N 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 B20/4 Phạm Thế Hiển, Phường 3, Quận 8 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 L yêu cầu Ủy ban nhân dân Quận 8 giải quyết việc tranh chấp đối với căn nhà và đất số B20/4 Phạm Thế Hiển, 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 B20/4 Phạm Thế Hiển, Phường 3, Quận 8 cho bà Đặng Thị L. Không đồng ý với cách giải quyết trên ngày 26/6/2012 ông M 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 sử dụng đất ở căn nhà và đất số B20/4 Phạm Thế Hiển, Phường 3, Quận 8 cho bà Đặng Thị L. Vì Quyết định ban hành không đúng chủ trương pháp luật của Chính phủ, trái với điểm c, khoản 1, Điều 4, Điều 5 Nghị quyết 755/2005/NQ-UBTVQH ngày 02/4/2005 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; Điều 1 Chỉ thị số 297-CT ngày 02/10/1991 của Thủ tướng Chính phủ ; Điều 4 Nghị định 127/2005/NĐ-CP ngày

10/10/2005 của Chính phủ; Quyết định số 111/CP ngày 14/4/1977 của Chính phủ; văn bản số 1388/TTg–CN ngày 16 tháng 9 năm 2005.

Ngoài ra, ông M yêu cầu Tòa án buộc Ủy ban nhân dân Quận X giải quyết khiếu nại giữa ông M và bà Đặng Thị L về việc tranh chấp phần hùn đối với căn nhà và đất số B20/4 Phạm Thế Hiển, Phường 3, Quận 8 theo bản án số 2075/2005/DSPT ngày 19/06/2005 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

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 sử dụng đất ở căn nhà và đất số B20/4 Phạm Thế Hiển, Phường 3, Quận 8 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 X 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 và đất B20/4 Phạm Thế Hiển, Phường 3, Quận 8."

Người bị kiện Ủy ban nhân nhân Quận 8 có ông Nguyễn Thanh S 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 X trình bày: thống 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 B20/4 Phạm Thế Hiển, Phường C, Quận B 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 N với giá 165.000 đồng.

Căn cứ các quy định về chính sách quản lý nhà đất, căn nhà và đất số B20/4 Phạm Thế Hiển, phường 3, Quận 8 là thuộc sở hữu Nhà nước. Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh 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 B20/4 Phạm Thế Hiển, Phường 3, Quận 8 và liên quan đến Quyết định số 190/QĐ-UBND ngày 06 tháng 4 năm 2007 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh 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 B20/4 Phạm Thế Hiển, Phường 3, Quận 8.

Từ khoảng năm 2005 ông M khởi kiện tranh chấp nhà và đất số B20/4 Phạm Thế Hiển, Phường 3, Quận 8 với ông N và bà Đặng Thị L. Theo thừa nhận của ông N trước đây, khi mua nhà của ông Bông thì ông M có hùn số tiền 50.000 đồng. Sau khi mua nhà, ông N, ông M và bà L là cháu ông N cùng ở trong căn nhà trên; sau năm 1975 lần lượt ông M, ông N về quê sinh sống. Căn nhà và đất số B20/4 Phạm Thế Hiển, Phường 3, Quận 8 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 N thanh toán cho ông M số tiền tương đương phần hùn sang nhượng là 764.181.000 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 B20/4 Phạm Thế Hiển, 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 C, Quận B tổ chức buổi lảm việc với ông M và bà L. 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 M, bà L không tranh chấp về quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng nhà đối với căn nhà và đất số B20/4 Phạm Thế Hiển, 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 B20/4 Phạm Thế Hiển, Phường 3, Quận 8. Trong đó có nội dung bà L được ủy quyền của ông N, đồng ý giao căn nhà và đất số B20/4 Phạm Thế Hiển, Phường 3, Quận 8 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 B20/4 Phạm Thế Hiển, Phường 3, Quận 8 từ năm 197. Ủy ban nhân dân Quận X 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 B20/4 Phạm Thế Hiển, 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 B20/4 Phạm Thế Hiển, 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 B20/4 Phạm Thế Hiển, 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 X 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 X 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 B20/4 Phạm Thế Hiển, Phường C, Quận B 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 B20/4 Phạm Thế Hiển, Phường C, Quận B. 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 B20/4 Phạm Thế Hiển, Phường C, Quận B 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 M.

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 B20/4 Phạm Thế Hiển, Phường C, Quận B 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 B20/4 Phạm Thế Hiển, Phường C, Quận B theo thỏa thuận trước đây, không đồng ý chi phí nào khác.

Do đó Ủy ban nhân dân Quận X nhận thấy căn nhà và đất số B20/4 Phạm Thế Hiển, Phường C, Quận B 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 X 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 hùn, mà khởi kiện vụ án hành chính đề nghị 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 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 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 Phạm Thế Hiển, Phường 3, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh 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 M, đề nghị Ủy ban nhân dân Quận X giải quyết khiếu nại giữa ông M và bà Đặng Thị L về việc tranh chấp phần hùn đối với căn nhà và đất B20/4 Phạm Thế Hiển, Phường 3, Quận 8 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 X có ý kiến việc tranh chấp phần hùn này là tranh chấp dân sự, không thuộc thẩm quyền giải quyết của Ủy ban nhân dân Quận X.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị L trình bày: Nguồn gốc căn nhà và đất số B20/4 Phạm Thế Hiển, Phường 3, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh là do ông Nguyễn Bông bán cho ông Đặng Văn N vào ngày 22/12/1973. Sau khi mua ông M, ông N và bà Đặng Thị L là cháu ông N ở trong căn nhà trên. Đến năm 1974 ông M, ông N 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 B20/4 Phạm Thế Hiển, Phường 3, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh, bà Lang có thỏa thuận với ông Trương Văn M tại Công ty dịch vụ công ích Quận 8 là bà Lang đồng ý chia cho ơng M 30,3% trị giá đất của căn nhà số B20/4 Phạm Thế Hiển, Phường 3, Quận 8, nay bà Lang 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 Phạm Thế Hiển, Phường 3, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh thì bà L đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 8 phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Tòa án nhân dân Quận 8 thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, thủ tục giải quyết đảm bảo đúng quy định pháp luật. Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử là đúng quy định pháp luật về tố tụng dân sự. Tuy nhiên, thời hạn giải quyết vụ án là chưa đảm bảo.

Về nội dung vụ án: Thể thức, thẩm quyền ban hành Quyết định số 8243/QĐ-UBND ngày 24/12/2007 của Ủy ban nhân dân Quận X 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

Phạm Thế Hiển, Phường 3, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh là đúng quy định pháp luật.

Nguồn gốc căn nhà B20/4 Phạm Thế Hiển, phường 3, Quận 8 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 N với giá 165.000 đồng.

Theo các bản án số 51/DSST ngày 21/6/2005 của Tòa án nhân dân Quận 8 và bản án số 2075/DS-PT ngày 16/9/2005 Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xác định ông N thừa nhận là khi mua nhà của ông B, ông M có hùn số tiền 50.000 đồng. Sau khi mua nhà ông N, ông M, bà Đặng Thị L là cháu ông N cùng ở. Sau giải phóng 1975 lần lượt ông M, ông N về quê sinh sống, riêng bà L ở trong căn nhà trên từ đó cho đến nay và bà L đăng ký kê khai nhà đất vào năm 1977, năm 1979.

Ngày 06/4/2007 Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành Quyết định số 190/QĐ-UBND về việc xác lập sở hữu Nhà nước đối với căn nhà và đất số B20/4 Phạm Thế Hiển, Phường 3, Quận 8.

Ngày 15/10/2007 Ủy ban nhân dân Quận X ban hành Quyết định số 6744/QĐ-UBND về việc cho phép bà L được lưu cư tại căn nhà và đất số B20/4 Phạm Thế Hiển, 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 B20/4 Phạm Thế Hiển, 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 B20/4 Phạm Thế Hiển, 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 X 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 X 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 B20/4 Phạm Thế Hiển, Phường C, Quận B cho bà Đặng Thị L với giá bán căn nhà là 48.159.175 đồng là có căn cứ pháp luật. Do đó yêu cầu ông M đề nghị hủy 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 của Ủy ban nhân dân Quận X là không có căn cứ chấp nhận.

Đối với yêu cầu của ông M, đề nghị Ủy ban nhân dân Quận X giải quyết khiếu nại về việc tranh chấp phần hùn đối với căn nhà và đất B20/4 Phạm Thế Hiển, Phường 3, Quận 8 giữa ông M và bà L theo bản án số 2075/2005/DSPT ngày 19/06/2005 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, thì ông M được quyền khởi kiện vụ án dân sự khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện: ông Nguyễn Thanh S – Phó chủ tịch UNND Quận 8 có xin vắng mặt theo văn bản số 1757/UBND-VP ngày 21/8/2019 của Ủy ban nhân dân Quận X. Xét thấy đây là ý chí tự nguyện của đương sự nên căn cứ Điều 158 Luật Tố tụng hành chính năm 2015, tiến hành xét xử vắng mặt ông Nguyễn Thanh S là đúng quy định pháp luật.

[2] Về thẩm quyền giải quyết: Quyết định số 8243/QĐ-UBND do Ủy ban nhân dân Quận X được ban hành ngày 24/12/2007. Đây là Quyết định hành chính thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh, theo quy định tại Điều 31 của Luật Tố tụng hành chính năm 2015 và Nghị quyết số 104/2015/QH13 ngày 25/11/2015 của Quốc hội quy định đối với những khiếu kiện Quyết định hành chính của Ủy ban nhân dân cấp huyện đã được Tòa án nhân dân cấp huyện thụ lý giải quyết trước ngày 01/7/2016 thì Tòa án đã thụ lý tiếp tục giải quyết theo thủ tục chung mà không chuyển đến Tòa án nhân dân cấp tỉnh giải quyết.

[3] Về thời hiệu khởi kiện: Ngày 26/6/2012 ông M nộp đơn khởi kiện, ngày 29/12/2012 Tòa án nhân dân Quận 8 nhận đơn khởi kiện. Căn cứ vào 116 của Luật tố tụng hành chính năm 2015 thì vụ án còn thời hiệu khởi kiện.

[4] Về nội dung cần xem xét: Quyết định số 8243/QĐ-UBND ngày 24/12/2007 của Ủy ban nhân dân Quận X, 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 Phạm Thế Hiển, Phường 3, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Đặng Thị L.

Căn cứ vào chứng cứ, lời trình bày của các đương sự tại Tòa có đủ cơ sở xác định: Nguồn gốc căn nhà và đất tọa lạc tại số B20/4 Phạm Thế Hiển, Phường C, Quận B 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 N với giá 165.000 đồng. Theo bản án số 51/DSST ngày 21/6/2005 của Tòa án nhân dân Quận 8 và bản án số 2075/DS-PT ngày 16/9/2005 Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xác định ông N thừa nhận là khi mua nhà của ông Bông, ông M có hùn số tiền 50.000 đồng. Sau khi mua nhà thì ông N, ông M và bà Đặng Thị L là cháu ông N cùng ở. Sau năm 1975

lần lượt ông M, ông N chuyển về quê sinh sống, riêng bà Đặng Thị L vẫn ở căn nhà trên từ đó cho đến nay.

Căn cứ các quy định về chính sách quản lý nhà đất, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành Quyết định số 190/QĐ-UBND ngày 06 tháng 4 năm 2007 về việc xác lập quyền sở hữu Nhà nước đối với căn nhà và đất số B20/4 Phạm Thế Hiển, Phường 3, Quận 8.

Sau khi biết được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xác lập quyền sở hữu Nhà nước đối với căn nhà và đất số B20/4 Phạm Thế Hiển, Phường 3, Quận 8, ông M khởi kiện vụ án hành chính 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. Qua các cấp xét xử 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 cầy hủy Quyết định số 190/QĐ-UBND ngày 06 tháng 4 năm 2007 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Từ khoảng năm 2005 ông M lại khởi kiện vụ án dân sự tranh chấp phần hùn tiền mua căn nhà và đất số B20/4 Phạm Thế Hiển, Phường 3, Quận 8 với ông N và bà Đặng Thị L. Qua nhiều cấp xét xử thì tại bản án dân sự phúc thẩm 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 N thanh toán cho ông M số tiền tương đương phần hùn sang nhượng là 764.181.000 đồng.

Việc giải quyết tranh chấp đối với căn nhà số B20/4 Phạm Thế Hiển, Phường 3, Quận 8 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''.

Ngày 02/3/2006 ông M có đơn gửi Ủy ban nhân dân Quận X đề nghị chia phần quyền sở hữu trong căn nhà và đất số B20/4 Phạm Thế Hiển, 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 C, Quận B tổ chức buổi làm việc với ông M và bà L. 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 chia theo giá Nhà nước quy định, nếu chia nhà thì bà L không đồng ý. Đồng thời tại buổi làm việc ông M, bà L không tranh chấp về quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng nhà đối với căn nhà và đất số B20/4 Phạm Thế Hiển, 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 B20/4 Phạm Thế Hiển, Phường 3, Quận 8. Trong đó có nội dung bà L được ủy quyền của ông N, đồng ý giao căn nhà và

đất số B20/4 Phạm Thế Hiển, Phường 3, Quận 8 cho Nhà nước và xin được mua theo Nghị định 61/NĐ-CP và 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.

Căn cứ quá trình sử dụng bà L đứng tên kê khai nhà đất các năm 1977, năm 1999 và đăng ký hộ khẩu thường trú tại căn nhà và đất số B20/4 Phạm Thế Hiển, Phường 3, Quận 8 từ năm 1976 nên Ủy ban nhân dân Quận X 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 B20/4 Phạm Thế Hiển, 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 B20/4 Phạm Thế Hiển, 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 B20/4 Phạm Thế Hiển, Phường 3, Quận 8.

Căn cứ Nghị định 61/NĐ-CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở. Quyết định 03/2003/QĐ-UB ngày 03 tháng 01 năm 2003 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh 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 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

Ủy ban nhân dân Quận X 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 X 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 B20/4 Phạm Thế Hiển, Phường C, Quận B 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 B20/4 Phạm Thế Hiển, Phường C, Quận B. 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 B20/4 Phạm Thế Hiển, Phường C, Quận B 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 M.

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 B20/4 Phạm Thế Hiển, Phường C, Quận B 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 B20/4 Phạm Thế Hiển, Phường C, Quận B theo thỏa thuận trước đây, không đồng ý chi phí nào khác, thì những tình tiết trên được xác định là có thật.

Do đó xét về nguồn gốc và thực tế sử dụng. Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã xác định căn nhà và đất số B20/4 Phạm Thế Hiển, Phường 3, Quận 8 là công sản của chế độ cũ. Căn cứ Quyết định số 111/CP ngày 04/4/1997 của Hội đồng chính phủ, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 190/QĐ-UBND ngày 06 tháng 4 năm 2007 xác lập sở hữu Nhà nước đối với căn nhà nêu trên là có căn cứ pháp luật.

Từ những phân tích trên, nhận thấy Ủy ban nhân dân Quận X 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 đối với căn nhà và đất số B20/4 Phạm Thế Hiển, Phường C, Quận B cho bà Đặng Thị L là đúng pháp luật phù hợp Luật tổ chức chức hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26/11/2003; Nghị định 61/NĐ-CP của Chính phủ ngày 05/7/1994 về mua bán và kinh doanh nhà ở; Nghị định 21/NĐ-CP ngày 16/4/1996 về việc sửa đổi bổ sung Điều 5, Điều 7 của Nghị định 61/NĐ-CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở; Công văn 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; Điểm 2 thông báo số 85/TB ngày 04/8/1997 của Văn phòng Chính phủ về việc thực hiện theo Nghị định 61/NĐ-CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ; Nghị định 38/2000/NĐ-CP ngày 23/8/2000 của Thủ tướng Chính phủ về việc thu tiền sử dụng đất; Công văn 1388/TTg-CN ngày 16/9/2005 của Thủ tướng Chính phủ về việc bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước theo Nghị định 61/NĐ-CP của Chính phủ ngày 05/7/1994; Chỉ thị số 26/2005/CT-UBND ngày 22/9/2005 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về công tác bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước theo Nghị định 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh và biên bản số 7619/BB-UBND ngày 28/11/2007 của Ủy ban nhân dân Quận X về việc họp hội đồng bán nhà ở Quận 8 xét duyệt bán nhà ở cho người đang thuê theo Nghị định 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ và Tờ trình số 292/TT-DG ngày 29/11/2007 của Hội đồng bán nhà ở Quận 8 về việc duyệt giá bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước và chuyển quyền sử dụng đất là không trái quy định pháp luật về việc bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước và chuyển quyền sử dụng đất ở.

Xét yêu cầu ông Trương Văn M đề nghị 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 sử dụng đất ở căn nhà B20/4 Phạm Thế Hiển, Phường 3, Quận 8 cho bà Đặng Thị L. Vì Quyết định ban hành không đúng chủ trương pháp luật của Chính phủ, trái với điểm c, khoản 1, Điều 4, Điều 5 Nghị quyết 755/2005/NQ-UBTVQH ngày 02/4/2005 của Ủy ban thường vụ Quốc hội ; Điều 1 Chỉ thị số 297-CT ngày 02/10/1991 của Thủ tướng Chính phủ; Điều 4 Nghị định 127/2005/NĐ-CP ngày 10/10/2005 của Chính phủ; Quyết định

số 111/CP ngày 14/4/1977 của Chính phủ; văn bản số 1388/TTg–CN ngày 16 tháng 9 năm 2005. Xét thấy, ông M không phải là người trực tiếp sử dụng nhà và cũng không phải là chủ sở hữu căn nhà số B20/4 Phạm Thế Hiển, Phường 3, Quận 8 nên yêu cầu ông M đề nghị áp dụng các Nghị quyết, Nghị định; Quyết định ; Chỉ thị nêu trên để xác lập quyền sở hữu là không có căn cứ chấp nhận.

Đối với yêu cầu của ông M, đề nghị Tòa án buộc Ủy ban nhân dân Quận X giải quyết khiếu nại giữa ông M và bà Đặng Thị L về việc tranh chấp phần hùn căn nhà và đất số B20/4 Phạm Thế Hiển, Phường 3, Quận 8 theo bản án số 2075/2005/DSPT ngày 19/06/2005 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, thì đây là quan hệ tranh chấp dân sự và không liên quan đến tính hợp pháp của Quyết định số 8243/QĐ-UBND ngày 24/12/2007 của Ủy ban nhân dân Quận 8 nên không xét.

Xét ý kiến của 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 sử dụng đất ở căn nhà và đất số B20/4 Phạm Thế Hiển, Phường 3, Quận 8 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 và Ủy ban nhân dân Quận X 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 và đất số B20/4 Phạm Thế Hiển, Phường 3, Quận 8." thì như phân tích trên lời trình bày này không có căn cứ xem xét.

Xét ý kiến bà Đặng Thị L đề nghị Tòa giải quyết theo quy định của pháp luật đối với yêu cầu ông M hủy Quyết định số 8243/QĐ-UBND ngày 24/12/2007 của Ủy ban nhân dân Quận 8 thì như phân tích ở trên đề nghị này phù hợp pháp luật nên chấp nhận.

[5] Về án phí hành chính sơ thẩm: Do yêu cầu người khởi kiện ông Trương Văn M không được chấp nhận nên phải chịu án phí hành chính sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 30, Điều 31, Điều 115, Điều 116, Điều 193, Điều 194 và Điều 204, Điều 206 của Luật Tố tụng hành chính năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 104/2015/QH13 ngày 25/11/2015 của Quốc hội;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 có hiệu lực vào ngày 01/01/2017;

- Căn cứ Nghị định 61/NĐ-CP của Chính phủ ngày 05/7/1994 về mua bán và kinh doanh nhà ở; Nghị định 21/NĐ-CP ngày 16/4/1996 về việc sửa đổi bổ sung Điều 5, Điều 7 của Nghị định 61/NĐ-CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở;

- Căn cứ Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 01/7/2009 về án phí, lệ phí Tòa án;

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 của Ủy ban nhân dân Quận 8 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 B20/4 Phạm Thế Hiển, Phường 3, Quận 8 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.

3. Thời hạn kháng cáo đối với bản án của Tòa án cấp sơ thẩm là 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự không có mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
- TAND TP.HCM;
- VKSND Q8;
- Chi cục THADS Q8;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ vụ án.

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

Trần Văn Phúc