

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

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

Bản án số: 903/2024/HC-PT

Ngày: 23 - 8 - 2024

V/v Khiếu kiện quyết định hành chính
trong quản lý Nhà nước về đất đai
thuộc trường hợp thu hồi giấy chứng
nhận quyền sử dụng đất

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 Nguyễn Đức Minh

Các Thẩm phán: Ông Ngô Đức Thọ

Bà Trần Thị Thúy Hồng

- Thư ký phiên tòa: Bà Tiểu Phương Quyên - 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 Trí Dũng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20/8 và ngày 23/8/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số: 361/2024/TLPT-HC ngày 10 tháng 4 năm 2024 về việc “Khiếu kiện quyết định hành chính trong quản lý Nhà nước về đất đai thuộc trường hợp thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Do Bản án hành chính sơ thẩm số 05/2024/HC-ST ngày 05 tháng 01 năm 2024 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: 2286/2024/QĐ-PT ngày 29 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Ông Vũ Nguyên L và bà Nguyễn Thị M (đều vắng mặt).

Địa chỉ: Số B đường số I L, Phường I, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông L, bà M: Ông Trần Anh C, sinh năm 1965 (có mặt).

Địa chỉ: Số A (số cũ 1) T, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh
(Theo Giấy ủy quyền lập ngày 06/3/2017 tại Văn phòng C2).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông C: Luật sư Phạm Công H
– Công ty L3 (có mặt).

Địa chỉ: A L, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người bị kiện:* UBND quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ: Số A N,
Phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Quang S – Trưởng Phòng Quản lý
đô thị quận P;

(Theo Giấy ủy quyền số 563/UQ-UBND ngày 07/6/2021).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Quách Đông P – Phó Trưởng
phòng Quản lý đô thị quận P (có mặt).

Địa chỉ: Số A N, Phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1/ Ông Trần Anh C, sinh năm 1965 (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Khuru Mỹ V, sinh năm 1975 (vắng mặt).

Địa chỉ: A L, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Bà Nguyễn Hồng T, sinh năm 1965 (có mặt).

3/ Ông Trần Nguyễn Tấn P1, sinh năm 1998 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số A (số cũ 1) T, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T: Ông Trần Anh C, sinh năm 1965
(Theo Giấy ủy quyền lập ngày 06/3/2017 tại Văn phòng C2).

Người đại diện theo ủy quyền của ông P1: Ông Trần Anh C, sinh năm 1965
(Theo Giấy ủy quyền lập ngày 10/7/2019 tại Văn phòng C2).

4/ Bà Phan Thị N, sinh năm 1950 (vắng mặt).

5/ Ông Vũ Ngọc T1, sinh năm 1947 (vắng mặt).

6/ Ông Vũ Phan Ngọc T2, sinh năm 1994 (vắng mặt).

7/ Ông Vũ Phan Ngọc A, sinh năm 1991 (có mặt).

8/ Bà Vũ Phan Ngọc M1, sinh năm 1993 (vắng mặt).

9/ Bà Đinh Thị Ó (sinh năm 1917, chết năm 2018).

10/ Bà Lý K, sinh năm 1942 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số D C, Phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của các ông (bà) Phan Thị N, Vũ Ngọc T1, Vũ Phan Ngọc T2, Vũ Phan Ngọc M1: Ông Vũ Phan Ngọc A, sinh năm 1991 (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Vũ Ngọc T1: Luật sư Bùi Văn M2 – Văn phòng Luật sư Bùi Văn M2 (có mặt).

Địa chỉ: G N, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

11. Ủy ban nhân dân thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: A T, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Người khởi kiện là ông Vũ Nguyên L và bà Nguyễn Thị M; ông Trần Anh C - người đại diện theo ủy quyền người khởi kiện, cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Căn cứ theo đơn khởi kiện, các bản tự khai và lời khai trong các buổi làm việc, đối thoại người khởi kiện có ông Trần Anh C là người đại diện theo ủy quyền của ông Vũ Nguyên L và bà Nguyễn Thị M trình bày:

Nhà số D C, Phường A, quận P có nguồn gốc thuộc sở hữu của ông Tăng Sáu . Sau năm 1975, ông Tăng S1 vượt biên ra nước ngoài, cha của ông Tăng S1 là ông Tăng T3 vẫn tiếp tục sử dụng căn nhà này làm nơi ở của mình. Năm 1980, ông Tăng T3 làm giấy bán căn nhà trên cho ông Vũ Nguyên L. Sau khi mua, ông L đã chuyển đến căn nhà 44 Cao Thắng ở chung với ông T3. Ngày 02/10/1980, Sở Quản lý nhà đất Thành phố H có Văn bản số 1905/6 cho phép ông L được cư ngụ cùng ông Tăng T3 tại nhà số D C. Ngày 18/9/1980, Ban xây dựng nhà đất và công trình công cộng quận P đã ký hợp đồng số 371 cho ông L tạm thuê nhà số D C. Ủy ban nhân dân (UBND) quận P đưa ra lý do khi hủy Quyết định số 01/QĐ-UBND ngày 06/01/2010 là không hợp lý bởi:

- Thông báo số 91/TB-VP ngày 25/05/2007 của UBND quận P có nội dung việc bán nhà D C, Phường A, quận P (sau đây viết tắt là nhà 44 C) cho ông L là phù hợp, đúng với các trình tự qui định Nghị định 61/CP. Phòng Quản lý đô thị quận P gửi cho UBND quận T thông báo việc UBND quận P đã ký hợp đồng thuê và bán nhà 44 Cao Thắng cho ông L theo Nghị định số 61/CP để UBND quận T có thêm thông tin áp dụng chính sách phù hợp với căn nhà số A đường

A, phường L, quận T mà Công ty V1 (sau đây viết tắt là Công ty V1) tạm cấp cho ông L sử dụng.

- Công văn số 109/BC-TTr ngày 04/07/2008 của Thanh tra quận P có nội dung xác định phần đất tại quận T do Công ty V1 tạm cấp cho ông L hiện nay chưa được giải quyết cho hợp thức hóa, việc bán nhà 44 Cao Thắng là phù hợp đúng Nghị định 61/CP, đề nghị không thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nhà số D C đã cấp cho ông L. Không có cơ sở xét bán nhà cho bà N vì quy định người được mua nhà thuộc sở hữu Nhà nước tại Điều 5 Nghị định 61/CP của Chính phủ ngày 05/07/1994 là phải có hợp đồng thuê nhà dài hạn với Nhà nước, bà N không có hợp đồng này, đồng thời gia đình bà N không phải gia đình chính sách.

- Công văn số 144/UBND ngày 29/08/2008 UBND quận P, cung cấp cho UBND quận T có nội dung: Việc bán nhà 44 Cao Thắng cho ông L đúng quy định theo Nghị định 61/CP, việc bà N đề nghị UBND quận P thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông L không phù hợp qui định pháp luật bởi bà N đã có cam kết đồng ý cho ông Vũ Nguyên L được quyền đứng tên mua căn nhà số D C và không tranh chấp, khiếu nại về căn nhà. Ngoài ra cũng có nội dung xác nhận ông L được tạm cấp diện tích đất 154 m² tại quận T nhưng chưa được công nhận quyền sử dụng đất.

- Công văn số 1288/HĐBNO ngày 08/12/2008 Hội đồng bán nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh có nội dung: Việc nhập hộ khẩu của gia đình bà N có sự bảo lãnh của ông Vũ Nguyên L nhưng không có ý kiến của Sở quản lý nhà đất và Công trình công cộng. Bà Phan Thị N và các thành viên không có tên trong hợp đồng thuê nhà; xác định “Công ty công trình giao thông – đô thị và quản lý nhà quận T và Thường trực Hội đồng bán nhà ở quận T xác nhận đến ngày 05/12/2007, căn nhà số A đường số A, tổ H, Khu phố E, phường L do Công ty V1 và xây dựng công trình 624 quản lý và cấp cho cán bộ sử dụng vẫn chưa chuyển giao cho ngành nhà đất của quận quản lý, hợp thức hóa và bán nhà sở hữu Nhà nước theo Nghị định 61/CP của Chính phủ. Hội đồng bán nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh cũng đã kết luận Hội đồng bán nhà ở quận P không xét bán nhà số D C cho bà Phan Thị N mà giải quyết bán nhà cho ông Vũ Nguyên L là đúng theo quy định của Điều 5 Nghị định số 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính Phủ.

- Công văn số 83/UBND-QLĐT hoàn toàn không ghi nhận những văn bản nêu trên, nên tôi cho rằng văn bản nêu trên không thể hiện hết được nội dung của vụ việc. Đề nghị Tòa án xác minh nội dung Công văn số 83/UBND-QLĐT là Công văn giả tạo, ngụy tạo chứng cứ.

- Công văn số 527/UBND-TNMT ngày 23/3/2009 thể hiện căn nhà số A đường số A, tổ H, Khu phố E, phường L chưa giao cho ông Vũ Nguyên L và phần đất này cũng chưa chuyển giao cho Nhà nước quản lý theo Nghị định số 61/CP.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Trần Anh C là Luật sư Phạm Công H thống nhất với ý kiến của ông C.

Căn cứ theo bản tự khai và lời khai trong các buổi làm việc, đối thoại người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của UBND quận P là ông Quách Đông P trình bày ý kiến:

Như công văn số 83/UBND-QLĐT của UBND quận P vẫn xác định việc bán căn nhà số D C, Phường A, quận P vào thời điểm bán nhà là phù hợp với quy định của Nghị định 61/CP. Sau đó có đơn tố cáo của bà Phan Thị N nên UBND quận P có văn bản báo cáo UBND Thành phố H và ngày 18/12/2009, UBND Thành phố H có Văn bản số 6806/UBND-PCNC có nội dung giao Chủ tịch UBND quận P hủy bỏ việc bán nhà số D C và thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Vũ Nguyên L để xem xét lại việc bán căn nhà này. Sau đó UBND quận P đã có buổi tiếp xúc với các đương sự về việc bán căn nhà nêu trên nhưng không được sự thống nhất của các bên nên người khởi kiện đã khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Đến thời điểm hiện nay, UBND quận P vẫn giữ nguyên quan điểm không đồng ý với việc hủy bỏ Quyết định số 01/QĐ-UBND ngày 06/01/2010 do vụ việc đang được Tòa án thụ lý giải quyết theo thẩm quyền.

Trường hợp nếu ông Vũ Nguyên L đồng ý giao lại quyền sử dụng đất số A đường số A, tổ H, Khu phố E, phường L, thành phố T cho Nhà nước, tháo dỡ toàn bộ căn nhà và các công trình xây dựng trên đất, trả lại toàn bộ phần đất trống (hiện trạng không xây dựng bất kỳ công trình nào) cho Nhà nước thì Quyết định số 01/QĐ-UBND ngày 06/01/2010 của Ủy ban nhân dân quận P sẽ không còn hiệu lực.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Vũ Phan Ngọc A trình bày:

Trước đây bà N có hôn tiền với ông Vũ Quang H1 (cha của ông L) để mua căn nhà số D C nên bà và gia đình đã dọn đến tầng trệt nhà 44 Cao Thắng từ năm 1983 đến nay. Hiện gia đình bà đã đăng ký hộ khẩu với 6 nhân khẩu tại nhà này. Việc bán nhà và cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở cho ông L, bà M là xâm phạm đến quyền lợi hợp pháp của bà. Thống nhất với trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của UBND quận P về việc bán hóa giá cho ông Vũ Nguyễn L1 đối với căn nhà số D C, Phường A,

quận P tại thời điểm đó bởi hồ sơ xin mua hóa giá đúng quy định. Tuy nhiên, sau đó có đơn tố cáo của bà N, ông T1 thì UBND quận P mới xem xét lại hồ sơ xin mua hóa giá của ông L1 và xác định ông L1 có kê khai không trung thực bởi ông L1 trước đó đã được Công ty V1 cấp cho sử dụng một lô đất tại số A đường số A, Khu phố E, phường L, quận T.

Tại Quyết định Giám đốc thẩm của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh cũng đã xác định ông L1 được sử dụng phần đất tại quận T thời gian dài như vậy là đã được hưởng chính sách của Nhà nước và ông L1 cũng không có nhu cầu sử dụng đối với căn nhà số D C do sau khi mua hóa giá đã bán ngay. Hiện tại bà Đinh Thị Ổ cư trú trên căn nhà trên đã chết vào năm 2018, bà Lý K không còn cư trú trên căn nhà này từ mấy chục năm trước nên đề nghị Tòa án không đưa bà Ổ, bà K vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Luật sư Bùi Văn M2 là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Ngọc T1 trình bày: ông T1 thống nhất với trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của UBND quận P về việc bán hóa giá cho ông Vũ Nguyễn L1 đối với căn nhà số D C, Phường A, quận P tại thời điểm đó bởi hồ sơ xin mua hóa giá đúng quy định. Tuy nhiên, sau đó có đơn tố cáo của bà N, ông T1 thì UBND quận P mới xem xét lại hồ sơ xin mua hóa giá của ông L1 và xác định ông L1 có kê khai không trung thực bởi ông L1 trước đó đã được Công ty V1 cấp cho sử dụng một lô đất tại số A đường số A, Khu phố E, phường L, quận T. Tại Quyết định Giám đốc thẩm của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh cũng đã xác định ông L1 được sử dụng phần đất tại quận T thời gian dài như vậy là đã được hưởng chính sách của Nhà nước và ông L1 cũng không có nhu cầu sử dụng đối với căn nhà số D C do sau khi mua hóa giá đã bán ngay.

Căn cứ theo bản tự khai và lời khai trong các buổi làm việc, đối thoại người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Trần Anh C có bà Khuru Mỹ V là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Hiện nay ông L1 vẫn đang sử dụng đối với lô đất tại số A đường số A, Khu phố E, phường L, quận T. Tuy nhiên, thời điểm năm 2010 ông L1 đã có yêu cầu xin được mua toàn bộ nhà số D C, Phường A, quận P; giao lại nhà đất số A đường số A, phường L, quận T cho Nhà nước và xin được ưu tiên mua theo giá thị trường. Sau đó UBND quận P có tổ chức buổi tiếp xúc giữa các đương sự để thống nhất việc bán căn nhà số D C nhưng không thống nhất được nên mới kiện đến nay. Đề nghị Tòa án xem xét lại vụ việc bà Đinh Thị Ổ nhập khẩu năm 1983 là không đúng sự thật và bà không phải là mẹ liệt sĩ như trong ghi nhận của Quyết định Giám đốc thẩm của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí

Minh; ông T1 và bà N cũng không phải là công chức Nhà nước và có Bản án hình sự. Ông T1, bà N cũng là người có tài sản thể hiện qua căn nhà số E N, Phường A, quận P nên không phải là đối tượng được hưởng chính sách của Nhà nước về mua hóa giá đất.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 01/2012/HCST ngày 30/8/2012 của Tòa án nhân dân quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Nguyên L, bà Nguyễn Thị M, hủy Quyết định số 01/QĐ-UBND của UBND quận P ngày 06/01/2010 về việc hủy bỏ việc bán nhà số D C, Phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh và thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với căn nhà trên của ông Vũ Nguyên L, bà Nguyễn Thị M. Giành quyền khởi kiện đòi nhà cho ông C, bà T đối với bà N. Ông T1, ông T2, ông A, bà M1, bà Ổ, ông N1, bà Thu T4, bà T5, ông C1, bà Bích T6, bà T7, bà T8, bà T9, bà N2, bà L2, bà T10 bằng một vụ kiện khác.

Tại Bản án hành chính phúc thẩm số 1376/2012/HCPT ngày 21/11/2012 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định: Bác kháng cáo của UBND quận P, bác kháng cáo của bà Phan Thị N, bác kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận Phú Nhuận. Giữ nguyên bản án hành chính sơ thẩm số 01/2012/HCST ngày 30/8/2012 của Tòa án nhân dân quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại Quyết định Giám đốc thẩm số 04/2016/HS-GĐT ngày 19/12/2016 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định: Chấp nhận kháng nghị số 09/2015/KN-HC ngày 30/3/2015 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao, hủy Bản án hành chính phúc thẩm số 1376/HC-PT ngày 21/11/2012 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Bản án hành chính sơ thẩm số 01/2012/HCST ngày 30/8/2012 của Tòa án nhân dân quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 05/2024/HC-ST ngày 05/01/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

[1] Bác yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Nguyên L và bà Nguyễn Thị M yêu cầu hủy Quyết định số 01/QĐ-UBND ngày 06/01/2010 của UBND quận P về việc hủy bỏ việc bán nhà số D đường C, Phường A, quận P và thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với căn nhà trên của ông Vũ Nguyên L và bà Nguyễn Thị M.

[2] Giành quyền khởi kiện cho ông Trần Anh C và bà Nguyễn Hồng T bằng một vụ kiện khác theo quy định của pháp luật đối với căn nhà số D đường C, Phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh, khi đương sự có yêu cầu.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí sơ thẩm,

quyền thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 18/01/2024, người khởi kiện ông Vũ Nguyên L, bà Nguyễn Thị M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Anh C, có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Ông Trần Anh C là người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện ông Vũ Nguyên L, bà Nguyễn Thị M, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: thay đổi yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện, hủy Điều 2 của Quyết định số 01/QĐ-UBND ngày 06/01/2010 của Ủy ban nhân dân quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trần Anh C là Luật sư Phạm Công H đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Vũ Nguyên L, bà Nguyễn Thị M, ông Trần Anh C, sửa bản án sơ thẩm, theo hướng hủy Điều 2 của Quyết định số 01/QĐ-UBND ngày 06/01/2010 của Ủy ban nhân dân quận P.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện là ông Quách Đông P đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của ông Vũ Nguyên L, bà Nguyễn Thị M, ông Trần Anh C; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Vũ Phan Ngọc A trình bày không đồng ý yêu cầu kháng cáo của ông Vũ Nguyên L, bà Nguyễn Thị M, ông Trần Anh C; đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Vũ Ngọc T1 là Luật sư Bùi Văn M2 trình bày đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của ông Vũ Nguyên L, bà Nguyễn Thị M, ông Trần Anh C; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm: Về việc tuân theo pháp luật: Tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng quy định của Luật Tổ tụng hành chính. Về nội dung vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của ông L, bà M yêu cầu hủy Quyết định số 01/QĐ-UBND ngày 06/01/2010 của UBND quận P là có cơ sở, đúng pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015 không chấp nhận kháng cáo của ông Vũ Nguyên L, bà Nguyễn Thị M, ông Trần Anh C; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến, sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của người khởi kiện ông Vũ Nguyên L, bà Nguyễn Thị M và ông Trần Anh C trong hạn luật định, hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của ông Vũ Nguyên L, bà Nguyễn Thị M, ông Trần Anh C: Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Trần Anh C là người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện ông Vũ Nguyên L, bà Nguyễn Thị M, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, thay đổi yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử hủy Điều 2 của Quyết định số 01/QĐ-UBND ngày 06/01/2010 của Ủy ban nhân dân quận P, có nội dung *“trong đó cần lưu ý trường hợp của gia đình bà Phan Thị N đang cư trú tại tầng trệt căn nhà trên”*. Hội đồng xét xử xét thấy việc thay đổi yêu cầu kháng cáo nói trên là phù hợp với kháng cáo ban đầu của ông Vũ Nguyên L, bà Nguyễn Thị M, ông Trần Anh C là khởi kiện hủy bỏ Quyết định số 01/QĐ-UBND nên chấp nhận việc thay đổi kháng cáo này.

[2.1] Về thẩm quyền, trình tự, thủ tục ban hành quyết định: Quyết định số 01/QĐ-UBND ngày 06/01/2010 của Ủy ban nhân dân quận P về việc hủy bỏ việc bán nhà số D đường C, Phường A, quận P và thu hồi Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đối với căn nhà trên của ông Vũ Nguyên L và bà Nguyễn Thị M là đúng theo Nghị định 61/CP ngày 05/7/1994 và số 21/CP ngày 16/4/1996 của Chính phủ và Công văn số 6806/UBND-PCNC ngày 18/12/2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố H.

[2.2] Về nội dung của quyết định bị kiện: Căn nhà số D C, Phường A, quận P thuộc sở hữu của ông Tăng S1, sau khi ông S1 ra nước ngoài thì ông Tăng T3 (cha ông S1) tiếp tục sử dụng. Ngày 10/7/1980, ông Tăng T3 thủ tục bán căn nhà số D C cho ông Vũ Nguyên L, có xác nhận chữ ký của U ngày 16/7/1980. Do ông Tăng T3 không phải là chủ sở hữu căn nhà số D C nên Sở Quản lý Nhà đất và Công trình công cộng Thành phố H có Công văn số 1905/6 ngày 02/10/1980 cho phép ông Vũ Nguyên L được cư ngụ với ông Tăng T3 tại căn nhà nói trên và ký hợp đồng tạm thuê nhà số C ngày 18/9/1980 với Ban Xây dựng nhà đất và công trình công cộng quận P. Năm 1981, ông Tăng T3 chết, ông Vũ Nguyên L cùng gia đình tiếp tục sử dụng căn nhà số D C, Phường A, quận P và ký hợp đồng tạm thuê nhà ngày 18/9/1980 với Ban Xây dựng nhà đất và công trình công cộng quận P.

Ngày 11/11/1995, UBND Thành phố H ban hành Quyết định số 69378/QĐ-UB xác lập quyền sở hữu nhà của Nhà nước đối với căn nhà số D C, Phường A, quận P thuộc diện vắng chủ. Ngày 26/12/2004, ông Vũ Nguyên L gửi đơn xin hợp thức hóa sử dụng để ký hợp đồng thuê và mua căn nhà số D C theo Nghị định số 61/CP của Chính Phủ. Ngày 14/6/2005, bà Phan Thị N (có cùng hộ khẩu) đồng ý cho ông Vũ Nguyên L được đứng tên, xin hóa giá và sử dụng căn nhà nói trên (Giấy đồng ý có xác nhận của U, quận P ngày 14/6/2005).

Ngày 25/11/2005, UBND quận P ban hành Quyết định số 545/QĐ-UBND chấp thuận cho ông Vũ Nguyên L được hợp thức hóa thuê sử dụng căn nhà số D C và gia đình ông Vũ Nguyên L ký hợp đồng thuê chính thức (Hợp đồng số 61/HĐ-2005 ngày 30/11/2005) và nộp tiền thuê nhà theo quy định. Ngày 23/3/2006, Hội đồng bán nhà ở quận P có Tờ trình số 1227/TTr-HĐBNO về duyệt giá bán và ngày 24/3/2006, UBND quận P ban hành Quyết định số 1527/QĐ-UB-QLĐT về việc bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước và chuyển quyền sử dụng đất căn nhà số D C cho ông Vũ Nguyên L và bà Nguyễn Thị M. Sau khi ông L, bà M nộp tiền tại Kho bạc Nhà nước và nộp thuế trước bạ, ngày 11/7/2006, UBND quận P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE.588211 cho ông Vũ Nguyên L và bà Nguyễn Thị M được sở hữu nhà đất tại số D C, Phường A, quận P.

Ngày 18/7/2006, ông L, bà M bán căn nhà D C cho ông Nguyễn Hồng M3 và bà Võ Thị Ái N3 (Theo Hợp đồng công chứng số 1557/HĐ-CNQSDĐ ngày 18/7/2006 của Phòng C3, trước bạ ngày 20/7/2006). Sau đó, ông Nguyễn Hồng M3 và bà Võ Thị Ái N3 tặng cho ông Trần Anh C và bà Nguyễn Hồng T (Hợp đồng công chứng số 3101/HĐ-TCQSDĐ ngày 27/10/2006, trước bạ ngày 13/11/2006).

Ngày 01/3/2007, Hội đồng bán nhà ở quận P có Công văn số 21/HĐBNO đề nghị Phòng Quản lý Đô thị quận T giúp xác minh nguồn gốc nhà, đất tại địa chỉ số A đường số A, Khu phố E, phường L, quận T. Ngày 04/4/2007, UBND quận T có văn bản số 554/UBND-QLĐT xác định năm 1993 tạm cấp cho ông Vũ Nguyên L 01 phần đất có diện tích 154m² (Theo quyết định số 52/QĐ-NC ngày 08/5/1993 của Tổng Công ty X, Công ty Vật tư và Sản xuất hàng hóa nhập khẩu CT6) và ông L tự xây dựng và sử dụng làm nhà trọ cho thuê.

Ngày 06/01/2010, UBND quận P đã ban hành Quyết định số 01/QĐ-UBND hủy bỏ việc bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước và chuyển quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà số D C và thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng số AE 588211 ngày 11/7/2006 của UBND quận P cấp cho vợ chồng ông L, bà M để xem xét lại việc ký hợp đồng thuê và bán căn nhà, trong đó có hộ bà N đang cư trú tại tầng trệt căn nhà số D C là có căn cứ pháp luật.

Ông C đại diện cho ông L, bà M và Luật sư đề nghị Tòa án hủy Điều 2 của Quyết định số 01/QĐ-UBND ngày 06/01/2010 vì lý do: Điều 2 của Quyết định số 01 đã lưu ý Ủy ban nhân dân quận P xem xét việc ký hợp đồng thuê nhà và bán nhà cho gia đình bà Phan Thị N là không đúng pháp luật. Mặc dù bà N là người đang ở trong căn nhà số D C vào thời điểm Ủy ban nhân dân quận P xem xét đơn yêu cầu mua nhà thuộc sở hữu nhà nước của ông L, bà M. Nhưng bà N và gia đình không có hợp đồng thuê căn nhà này với nhà nước, nên chiếu theo Điều 5 Nghị định số 61/CP của Chính phủ ngày 05/7/1994 về mua bán và kinh doanh nhà ở quy định: *“Nhà nước thực hiện bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang thuê phần diện tích đang được thuê để người mua nhà ở có điều kiện cải thiện chỗ ở...”* thì bà N không thuộc trường hợp được mua nhà theo Nghị định 61/CP của Chính phủ.

Tại kết luận giám định số 5544/C21B ngày 25/11/2008 của Phân viện khoa học hình sự Thành phố H đã kết luận: *“Chữ viết, chữ ký đứng tên Vũ Nguyên L trên “Đơn xin bảo lãnh”, đề ngày 30/7/1983 (ký hiệu A) với mẫu chữ viết, chữ ký mang tên Vũ Nguyên L trên tài liệu ký hiệu M (từ M1 đến M7) là không phải do cùng một người viết và ký ra”*. Tại Công văn số 42/CV-CAQPN(QLHC) ngày 18/3/2009 của Công an quận P gửi Phòng PC13/Công an Thành phố H có nội dung: *“...Ngày 20/10/2008 qua tiếp xúc làm việc với bà N, bà khẳng định “đơn xin bảo lãnh” do ông L viết và trực tiếp đi làm hồ sơ ĐKHK. Ngày 28/10/2008 qua làm việc với ông Vũ Nguyên L, ông L khẳng định ông không viết “đơn xin bảo lãnh”. Để có căn cứ xác định “đơn xin bảo lãnh” là thật hay giả mạo, ngày 6/11/2008 Công an quận P có quyết định số 133/ĐTTH quyết định trưng cầu giám định. Ngày 25/11/2008 P tại Thành phố Hồ Chí Minh có kết quả giám định 5544/C21B : “Chữ viết, chữ ký trên các mẫu giám định không do cùng một người viết và ký ra”. Như vậy, việc bà Phan Thị N khẳng định ông Vũ Nguyên L là người trực tiếp ký bảo lãnh (theo biên bản ghi lời khai và bản tường trình) để gia đình bà được đăng ký hộ khẩu vào nhà số D C - Phường A - quận P (năm 1983) là không đúng... Trên cơ sở kết quả giám định, Công an quận P đề nghị Phòng PC13 hủy bỏ việc đăng ký thường trú đối với hộ bà Phan Thị N (gồm 06 khẩu) theo Điều 37 Luật Cư trú...”*.

Các tài liệu, chứng cứ trên mà luật sư của người khởi kiện đã chứng minh ông Vũ Nguyên L không ký bảo lãnh để gia đình bà N đăng ký hộ khẩu vào số nhà D C, Phường A, quận P là có căn cứ và bà N không thuộc trường hợp được mua nhà theo Nghị định 61/CP của Chính phủ. Do vậy, tại Điều 2 Quyết định số 01 có nêu: *“trong đó cần lưu ý trường hợp của gia đình bà Phan Thị N đang cư trú tại tầng trệt căn nhà trên”* khi xem xét lại việc ký hợp đồng thuê và bán nhà D C, Phường A, Quận P là chưa phù hợp, tuy nhiên đối tượng phải thi hành

quyết định nói trên là ông Vũ Nguyên L, bà Nguyễn Thị M, nên nội dung cần lưu ý trường hợp của gia đình bà Phan Thị N không thay đổi bản chất của việc hủy bỏ việc bán nhà số D đường C, Phường A, quận P và thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với căn nhà trên của ông Vũ Nguyên L và bà Nguyễn Thị M.

Việc Hội đồng bán nhà ở quận P giải quyết bán căn nhà số D C, quận P theo Nghị định số 61/CP cho Ông Vũ Nguyên L, bà Nguyễn Thị M vào thời điểm tháng 7 năm 2006 là phù hợp trình tự, thủ tục theo quy định. Tuy nhiên, tại Điều 4 Quyết định số 03/2003/QĐ-UB ngày 01 tháng 01 năm 2003 của UBND Thành phố quy định về việc thực hiện bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước theo Nghị định số 61/CP của Chính phủ ngày 05 tháng 7 năm 1994 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh quy định “*Nguyên tắc người mua nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước được hưởng chính sách một lần*” thì ông L, bà M có hành vi thiếu trung thực với Nhà nước do đã có lập Giấy cam kết chưa được hưởng chính sách nhà ở, đất ở khi tiến hành lập thủ tục mua căn nhà số D C. Trong khi ông Vũ Nguyên L đã được Công ty vật tư và sản xuất hàng xuất nhập khẩu CT6 tạm cấp 01 nền đất tại huyện T vào năm 1993 và ông L đã nhận đất cất nhà cho thuê đến nay.

Tại Công văn số 287/HĐBNOTP ngày 06/7/2006 của Hội đồng bán nhà ở thành phố có hướng dẫn thực hiện Điều 4, 5 và 6 của Quyết định số 03/2003/QĐ-UB ngày 03/01/2003 của UBND Thành phố như sau: “*Theo quy định tại Điều 4 Quyết định số 03/2003/QĐ-UB, người mua nhà thuộc sở hữu Nhà nước có nghĩa vụ chứng minh chưa từng được hưởng chính sách nhà ở, đất ở và chịu trách nhiệm về tính chính xác nội dung khai trình (chứng từ hoặc giấy cam kết chưa từng hưởng chính sách nhà ở, đất ở); đồng thời chịu trách nhiệm về pháp lý và biết rõ hậu quả bất lợi phát sinh khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền áp dụng các biện pháp chế tài của pháp luật nếu nội dung khai trình không trung thực (kể cả trong trường hợp đã có sự thay đổi liên quan đến căn nhà - thửa đất và chủ sở hữu nhà - chủ sử dụng đất, sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất)*”.

Do đó, ông L phải chịu trách nhiệm đối với văn bản cam kết của mình khi Nhà nước xử lý đối với căn nhà số D C, quận P theo quy định. Từ đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định Quyết định số 01/QĐ-UBND ngày 06/01/2010 của UBND quận P trong đó có Điều 2 của quyết định về việc hủy bỏ việc bán nhà số D đường C, Phường A, quận P và thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với căn nhà trên của ông Vũ Nguyên L và bà Nguyễn Thị M là có căn cứ, đúng pháp luật.

[3]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về cần giành quyền khởi kiện cho ông Trần Anh C và bà Nguyễn Hồng T bằng một vụ kiện khác theo quy định của pháp luật đối với căn nhà số D đường C, Phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh, khi đương sự có yêu cầu, án phí hành chính sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Từ những căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Nguyên L và bà Nguyễn Thị M về việc hủy Quyết định số 01/QĐ- UBND ngày 06/01/2010 của UBND quận P về việc hủy bỏ việc bán nhà số D đường C, Phường A, quận P và thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với căn nhà trên của ông Vũ Nguyên L và bà Nguyễn Thị M là có căn cứ.

Tại phiên tòa, ông Vũ Nguyên L, bà Nguyễn Thị M, ông Trần Anh C kháng cáo nhưng không cung cấp các tài liệu, chứng cứ gì khác để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo, ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát, của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người bị kiện, cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đề nghị bác yêu cầu kháng cáo của ông Vũ Nguyên L, bà Nguyễn Thị M, ông Trần Anh C là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4]. Về án phí hành chính:

[4.1]. Án phí hành chính sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên ông Vũ Nguyên L và bà Nguyễn Thị M phải chịu án phí sơ thẩm.

[4.2]. Án phí hành chính phúc thẩm:

- Ông Vũ Nguyên L sinh năm 1952, bà Nguyễn Thị M sinh năm 1950, đều là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí phúc thẩm nên ông L, bà M được miễn nộp tiền án phí phúc thẩm theo điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

- Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên ông Trần Anh C phải chịu án phí hành chính phúc thẩm theo qui định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật Tổ tụng hành chính; Áp dụng Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 và 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;

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Vũ Nguyên L, bà Nguyễn Thị M, ông Trần Anh C.

Giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 05/2024/HC-ST ngày 05/01/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

[1] Bác yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Nguyên L và bà Nguyễn Thị M yêu cầu hủy Quyết định số 01/QĐ-UBND ngày 06/01/2010 của UBND quận P về việc hủy bỏ việc bán nhà số D đường C, Phường A, quận P và thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với căn nhà trên của ông Vũ Nguyên L và bà Nguyễn Thị M.

[2] Giành quyền khởi kiện cho ông Trần Anh C và bà Nguyễn Hồng T bằng một vụ kiện khác theo quy định của pháp luật đối với căn nhà số D đường C, Phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh, khi đương sự có yêu cầu.

[3] Về án phí hành chính:

[3.1] Về án phí hành chính sơ thẩm: Ông Vũ Nguyên L và bà Nguyễn Thị M phải chịu 200.000 (Hai trăm nghìn) đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 001618 ngày 18/6/2010 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

[3.2] Về án phí hành chính phúc thẩm:

- Ông Vũ Nguyên L và bà Nguyễn Thị M được miễn nộp án phí hành chính phúc thẩm.

- Ông Trần Anh C phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí hành chính phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0031793 ngày 31/01/2024 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

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

Ngô Đức Thọ

Trần Thị Thúy Hồng

Nguyễn Đắc Minh