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: 112/2024/HC-PT Ngày 28 - 02 - 2024 V/v Khiếu kiện quyết định hành chính.	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Thủy;

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thúy Hòa;

Bà Nguyễn Thị Cúc.

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông Nguyễn Văn Cường - 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.

Ngày 28 tháng 02 năm 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: 565/2023/TLPT-HC ngày 16 tháng 8 năm 2023 về việc *"Khiếu kiện quyết định hành chính"*.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 834/2023/HC-ST ngày 29 tháng 5 năm 2023 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: 2716/2023/QĐ-PT ngày 10 tháng 10 năm 2023 giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Bà Tưởng V, sinh năm 1955. (có mặt)

Địa chỉ: đường C, phường N, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện: Ông Bùi Khắc T - Luật sư Công ty Luật B thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

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

- Người bị kiện:

1/. Ủy ban nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

2/. Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện: Ông Nguyễn Quang V – Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 1. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện: Ông Nguyễn Phước Th – Phó trưởng phòng Phòng quản lý đô thị Quận 1. (có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/. Bà Bốc Thanh Th, sinh năm 1980.

Địa chỉ: D, N, T, Taiwan (Đài Loan).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Bốc Thanh Th: Bà Bốc Duy B, sinh năm 1987. (có mặt)

Địa chỉ: đường C, phường N, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/. Bà Bốc Duy T, sinh năm 1985. (vắng mặt)

3/. Bà Bốc Duy B, sinh năm 1987. (vắng mặt)

4/. Ông Bốc Duy L, sinh năm 1988. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: đường C, phường N, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người kháng cáo: Bà Tưởng V.

- Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Căn cứ theo đơn khởi kiện, bản tự khai và lời khai trong các buổi làm việc người khởi kiện bà Tưởng V trình bày:

Căn nhà A (phía sau) đường C, phường N, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh của gia đình bà nằm trong khối tài sản từ căn nhà A1 đến A2 và A đường C phường N, Quận 1 có nguồn gốc của Tập đoàn Sản xuất Mua bán Công ty Địa ốc H (dưới đây gọi tắt là Tập đoàn H).

Năm 1955, gia đình bà gồm ông Uông Th, Phạm Cẩm S (Bốc M), Bốc Tô H (chồng bà) có đứng thuê căn nhà A đường C (bao gồm cả diện tích phía trước và diện tích phía sau căn nhà) của Tập đoàn H để ở và làm bánh kẹo. Phần trên tầng 1 và phía sau Căn nhà A đường C gia đình bà sử dụng để ở và sản xuất bánh kẹo, phần tầng trệt phía trước Căn nhà A đường C sử dụng làm lối đi ra đường C.

Gia đình bà có đăng ký hộ khẩu gia đình một hộ khẩu với 05 nhân khẩu tại căn nhà 135 đường bác sỹ C, theo Tờ khai gia đình ngày 07/10/1974.

Ngày 20/01/1978, ông Uông Th đại diện gia đình có đăng ký kê khai nhà đất đối với căn nhà A đường C, có diện tích sử dụng 650m^2, diện tích sử dụng chính 546m^2, theo Giấy chứng nhận đã đăng ký nhà số 454 ngày 20/01/1978 của Ủy ban nhân dân Phường 19, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 08/5/1978, toàn bộ tài sản của Tập đoàn H trong đó có căn nhà A đường C (bao gồm cả phía trước và phía sau) nêu trên bị nhà nước tịch thu và xác lập sở

hữu nhà nước, theo Quyết định 637/QĐ-UB ngày 08/5/1978 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Do gia đình bà (gồm ông Uông Th, Phạm Cẩm S "Bốc M", Bốc Tô H) ở trong căn nhà A đường C, phường N, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh từ năm 1955 nên gia đình bà được Công ty quản lý nhà ở Quận 1 ưu tiên cho gia đình bà (đại diện là ông Uông Th) thuê căn nhà A đường C (bao gồm cả phía trước và phía sau), phường N, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Hợp đồng thuê nhà số 2387/ND ngày 27/7/1979 của Công ty quản lý nhà ở Quận 1.

Gia đình bà đã đóng tiền thuê nhà cho Nhà nước đầy đủ từ năm 1979, ở liên tục đến năm 1988.

Năm 1997, ông Uông Th đi xuất cảnh nên xin giao trả lại căn nhà nêu trên cho nhà nước và xin cho người thân là ông Bốc Tô H (chồng bà) đang cư ngụ hợp pháp tại căn nhà nêu trên được tiếp tục thuê, theo Quyết định số 780/QĐ-QLN ngày 29/12/1997 của Sở Nhà đất, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 16/7/1998, ông Bốc Tô H nhân danh chủ hộ và đại diện cho 05 nhân khẩu (gồm Tưởng V, Bốc Duy T, Bốc Duy B, Bốc Duy L, Bốc Thanh Th) đã ký hợp đồng thuê căn nhà của nhà nước nêu trên với Công ty quản lý nhà Quận 1 và đã đóng tiền thuê nhà của nhà nước đầy đủ, theo Hợp đồng thuê nhà ngày 16/7/1998.

Ngày 10/8/2007, Ủy ban nhân dân Quận 1 có Quyết định số 793/QĐ.UB về việc bán nhà thuộc sở hữu nhà nước và chuyển quyền sử dụng đất ở nhà 135 (phía sau) đường C, phường N, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh cho vợ chồng ông Bốc Tô H và bà Tưởng V.

Ngày 20/8/2007, Công ty quản lý nhà Quận 1 đã ký hợp đồng bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước Căn nhà A (phía sau) C, phường N, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Bốc Tô H và bà Tưởng V, theo Hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước và chuyển quyền sử dụng đất ở số 1581/07/HĐ.MB.NỞ.1.

Ngày 10/12/2007, ông Bốc Tô H và bà Tưởng V được Ủy ban nhân dân Quận 1 cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 5283/2007/UB-GCN đối với nhà và đất ở 135 (phía sau) C, phường N, Quận 1, Thành phố Hố Chí Minh.

Ngày 15/11/2013, Ủy ban nhân dân Quận 1 có Quyết định số 60/QĐ-UBND và Quyết định số 62/QĐ-UBND về việc thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở 5283/2007/UB-GCN ngày 10/12/2007 và thu hồi hủy bỏ quyết định bán nhà thuộc sở hữu nhà nước và chuyển quyền sử dụng đất ở số 793/QĐ.UB ngày 10/8/2007 của Ủy ban nhân dân Quận 1.

Do gia đình bà có khiếu nại, ngày 04/9/2014 Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 1 có Quyết định giải quyết khiếu nại số 956/QĐ-UBND và Quyết định giải quyết khiếu nại số 957/QĐ-UBND giữ nguyên Quyết định số 60/QĐ-UBND và Quyết định 62/QĐ-UBND ngày 15/11/2013 của Ủy ban nhân dân Quận 1.

Ngày 26/7/2018, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tuyên Bản án phúc thẩm số 708/2018/HC-PT, có nội dung: "*Hủy Quyết định giải quyết khiếu nại số 956/QĐ-UBND và Quyết định giải quyết khiếu nại số 957/QĐ-UBND ngày 04/9/2014 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 1. Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 1 có trách nhiệm giải quyết khiếu nại theo quy định pháp luật...*".

Thi hành theo nội dung bản án nêu trên, ngày 22/12/2021 Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 1 ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại số 7261/QĐ-UBND và Quyết định giải quyết khiếu nại số 7262/QĐ-UBND, có nội dung: "*giữ nguyên Quyết định số 60/QĐ-UBND và Quyết định số 62/QĐ-UBND ngày 15/11/2013 của Ủy ban nhân dân Quận 1 ...* ".

Ủy ban nhân dân Quận 1 nhận định: "Phần mặt bằng phía sau nhà A đường C được sáp nhập vào mặt bằng 131 C với tổng diện tích DTKV = DTXD = 496,26m^2; Tổng DTSD = 368,15m^2 (DTSD chính) + 179,82m^2 (DTSD phụ) = 487,97m^2 vẫn do Xí nghiệp Q (nay là Công ty cổ phần S) tiếp tục sản xuất và đóng tiền thuê nhà với Công ty Quản lý nhà Quận 1" là không đúng, bởi thực tế Căn nhà A đường C phía sau gia đình bà sử dụng từ năm 1955 đến nay gần 70 năm và là người đứng tên trên hợp đồng thuê nhà ở liên tục và đóng tiền thuê nhà cho nhà nước từ năm 1978 đến năm 2007 (30 năm) thì được giải quyết mua nhà theo Nghị đinh 61/1994/NĐ-CP.

Theo Quyết định 342/QĐUB/3 ngày 29/10/1981 của Ủy ban nhân dân Quận 1 thì Xí nghiệp Q Quận 1 chỉ được tạm giao căn nhà A đường C.

Xí nghiệp Q Quận 1 không phải là chủ sở hữu và cũng không phải là người được thuê nhà thuộc sở hữu nhà nước đối với căn nhà A đường C.

Xí nghiệp Q Quận 1 được tạm giao căn nhà A đường C vào năm 1981, sau thời điểm nhà nước cho gia đình bà thuê (01 năm), trong khi đó gia đình bà không bị nhà nước thu hồi nhà đất và gia đình bà là người quản lý sử dụng để ở và là người đóng tiền thuê nhà cho nhà nước đối với căn nhà A đường C.

Hiện nay, căn nhà A đường C phía sau của gia đình bà nằm trong quy hoạch khu dân cư tập trung, Công ty cổ phần S là doanh nghiệp hoạt động sản xuất, kinh doanh thực phẩm và nước uống, rượu, nước giải khát thuộc doanh nghiệp phải di dời ra khỏi khu dân cư theo Quyết định 200/2004/QĐ-UB ngày 18/8/2004 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Do các quyết định nêu trên của Ủy ban nhân dân Quận 1 đã xâm hại trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình bà. Vì vậy, bà đề nghị Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây của bà đối với người bị kiện:

Hủy Quyết định số 7261/QĐ-UBND ngày 22/12/2021 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 1 về việc giải quyết khiếu nại; Quyết định số 7262/QĐ-UBND ngày 22/12/2021 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 1 về việc giải quyết khiếu nại; Quyết định số 60/QĐ-UBND ngày 15/11/2013 của Ủy ban nhân dân Quận 1 về việc thu hồi và hủy bỏ Giấy chứng nhận số 5283/2007/UB-GCN ngày 10/12/2007; Quyết định số 62/QĐ-UBND ngày 15/11/2013 của Ủy ban nhân dân

Quận 1 về việc thu hồi và hủy bỏ quyết định bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước và chuyển quyền sử dụng đất ở.

Tại Bản tự khai ngày 22/3/2023 người bị kiện Ủy ban nhân dân Quận 1 và Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 1 trình bày:

Căn nhà A đường C, phường N, Quận 1 và mặt bằng phía sau là khu đất được sử dụng cho mục đích sản xuất kinh doanh, việc giải quyết cho hộ ông Uông Th là xã viên hợp tác xã H1 sau này được lưu thuê và hiện do hộ ông Bốc Tô H sử dụng, không đồng nghĩa với việc thay đổi công năng của khu đất nêu trên.

Việc ông Bốc Tô H và bà Tưởng V có đơn đề nghị được mua căn nhà A (sau) đường C, phường N, Quận 1 theo Nghị định số 61-CP cũng như việc Ủy ban nhân dân Quận 1 căn cứ Nghị định số 61-CP bán hóa giá căn nhà trên cho ông Bốc Tô H và bà Tưởng V để ở là không đúng quy định, vì công năng sử dụng của căn nhà này là mặt bằng sản xuất kinh doanh, không phải là nhà ở (căn cứ theo Quyết định số 342/QĐUB/3 ngày 29 tháng 10 năm 1981 của Ủy ban nhân dân Quận 1).

- Tại Nghị định số 21-CP ngày 16 tháng 4 năm 1996 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung Điều 5 và Điều 7 của Nghị định số 61/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở quy định:

+ Tại khoản 1 Điều 1: *"Điều 5 được sửa đổi, bổ sung như sau:*

Điều 5- 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 có điều kiện cải thiện chỗ ở, trừ các loại nhà ở sau đây:

1/ .....

2/ Nhà chuyên dùng đang bố trí tạm làm nhà ở (khách sạn, nhà nghỉ, trường học, bệnh viện, trụ sở làm việc, kho tàng và các loại nhà chuyên dùng khác)".

- Tại điểm b khoản 2 Điều 25 Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19 tháng 10 năm 2009 của Chính phủ quy định về việc thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trái pháp luật: *"Trường hợp cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận tự kiểm tra và phát hiện Giấy chứng nhận đã cấp là trái pháp luật thì có trách nhiệm thông báo bằng văn bản tới cơ quan thanh tra cùng cấp để thẩm tra. Thanh tra cấp huyện có trách nhiệm thẩm tra đối với Giấy chứng nhận do Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp, Thanh tra cấp tỉnh có trách nhiệm thẩm tra đối với Giấy chứng nhận do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc Sở Tài nguyên và Môi trường cấp. Nếu qua thẩm tra có kết luận là Giấy chứng nhận cấp trái pháp luật thì cơ quan Nhà nước đã cấp Giấy chứng nhận ra quyết định thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp".*

Như vậy, trong trường hợp này, sau khi có kết luận thẩm tra việc bán hóa giá nhà A (sau) đường C trái pháp luật, Ủy ban nhân dân Quận 1 đã ban hành Quyết định số 60/QĐ-UBND ngày 15/11/2013 về việc thu hồi và hủy bỏ Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở số 5283/2007/UB-GCN ngày 10/12/2007 là đúng quy định. Và việc Ủy ban nhân dân Quận 1 ban hành Quyết định số 62/QĐ-UBND ngày 15/11/2013 về việc thu hồi và hủy bỏ Quyết định số

793/QĐ.UB ngày 10/8/2007 của Ủy ban nhân dân Quận 1 về việc bán nhà thuộc sở hữu nhà nước và chuyển quyền sử dụng đất ở nhà A (sau) đường C, Phường N, Quận 1 cho ông Bốc Tô H và bà Tưởng V là đúng quy định, do bán nhà sai công năng.

Trên cơ sở đó, Ủy ban nhân dân Quận 1 đã ban hành 02 Quyết định, cụ thể như sau:

- Quyết định số 7261/QĐ-UBND ngày 22/12/2021 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 1 về giải quyết khiếu nại của bà Bốc Duy B (người đại diện theo ủy quyền) và bà Tưởng V đối với Quyết định số 60/QĐ-UBND ngày 15/11/2013 của Ủy ban nhân dân Quận 1 về việc thu hồi và hủy bỏ Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5238/2007/UB-GCN ngày 10/12/2007.

- Quyết định số 7262/QĐ-UBND ngày 22/12/2021 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 1 về giải quyết khiếu nại của bà Bốc Duy B (người đại diện theo ủy quyền) và bà Tưởng V đối với Quyết định số 62/QĐ-UBND ngày 15/11/2013 của Ủy ban nhân dân Quận 1 về việc thu hồi và hủy bỏ Quyết định số 793/QĐ-UB ngày 10/8/2007 của Ủy ban nhân dân Quận 1.

Sau khi giải quyết khiếu nại, hộ A (sau) đường C, phường N, Quận 1 liên hệ Công ty TNHH MTV Dịch vụ công ích Quận 1 để làm thủ tục ký hợp đồng thuê nhà theo quy định (nếu có).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Bốc Thanh Th có bà Bốc Duy B đại diện, ông Bốc Duy T, bà Bốc Duy B, ông Bốc Duy L trình bày: Thống nhất với ý kiến trình bày và yêu cầu của người khởi kiện, ngoài ra không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 834/2023/HC-ST ngày 29 tháng 5 năm 2023, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định như sau:

Bác yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện bà Tưởng V gồm các yêu cầu sau:

Hủy Quyết định số 60/QĐ-UBND ngày 15/11/2013 của Ủy ban nhân dân Quận 1 về việc thu hồi và hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5283/2007/UB-GCN ngày 10/12/2007 của Ủy ban nhân dân Quận 1;

Hủy Quyết định số 62/QĐ-UBND ngày 15/11/2013 của Ủy ban nhân dân Quận 1 về việc thu hồi và hủy bỏ quyết định bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước và chuyển quyền sử dụng đất ở.

Hủy Quyết định số 7261/QĐ-UBND ngày 22/12/2021 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 1 về giải quyết khiếu nại của bà Bốc Duy B (người đại diện theo ủy quyền) và bà Tưởng V đối với Quyết định số 60/QĐ-UBND ngày 15/11/2013 của Ủy ban nhân dân Quận 1 về việc thu hồi và hủy bỏ Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5238/2007/UB-GCN ngày 10/12/2007.

Hủy Quyết định số 7262/QĐ-UBND ngày 22/12/2021 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 1 về giải quyết khiếu nại của bà Bốc Duy B (người đại diện theo ủy quyền) và bà Tưởng V đối với Quyết định số 62/QĐ-UBND ngày 15/11/2013

của Ủy ban nhân dân Quận 1 về việc thu hồi và hủy bỏ Quyết định số 793/QĐ-UB ngày 10/8/2007 của Ủy ban nhân dân Quận 1.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 02/6/2023, người khởi kiện bà Tưởng V có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 13/6/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị phúc thẩm đối với bản án sơ thẩm số 834/2023/HC-ST ngày 29/5/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm theo hướng sửa bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Tưởng V.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, bà Tưởng V vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Tưởng V.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Tưởng V trình bày: Căn nhà A (phía sau) C của gia đình bà V có công năng là nhà ở và tồn tại từ năm 1955 đến nay đã 70 năm. Bà V đã được cơ quan có thẩm quyền cấp hộ khẩu thường trú tại căn nhà này. Từ năm 1979 đến khi cơ quan nhà nước giải quyết bán nhà thuộc sở hữu nhà nước cho bà V thì trên các hợp đồng thuê nhà, biên lai thu tiền thuê nhà đều xác nhận Căn nhà A (phía sau) C căn nhà có diện tích sử dụng chính là để ở và đã thu tiền thuê nhà ở. Không có việc tự hoán đổi chỗ ở giữa Xí nghiệp Q với hộ ông Uông Th như nội dung Quyết định số 7261/QĐ-UBND nêu. Trường hợp cho rằng đây là nhà chuyên dùng nhưng được bố trí cho hộ bà V sử dụng trước ngày 27/11/1992 thì căn cứ vào hồ sơ căn nhà và thực trạng sử dụng nhà thì Căn nhà A (phía sau) C đủ điều kiện bán nhà ở cho người thuê hộ bà Tưởng V. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà V.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

- Về chấp hành pháp luật: Hội đồng xét xử phúc thẩm và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định của Luật tố tụng hành chính.

-Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thấy rằng Căn nhà A (phía sau) C được UBND Quận 1 tạm cấp cho xí nghiệp Q để làm cơ sở sản xuất kinh doanh chứ không phải nhà chuyên dùng. UBND Quận 1 căn cứ quy định tại Điều 5 Nghị định 61 của Chính phủ để ban hành Quyết định số 60/QĐ-UBND và Quyết định số 62/QĐ-UBND về việc thu hồi, hủy bỏ quyết định bán nhà thuộc sở hữu nhà nước và hủy bỏ giấy chứng nhận cấp cho ông H, bà V là không có căn cứ. Căn nhà đã tồn tại từ trước giải phóng và hộ ông H có quá trình ở lâu dài, liên tục. Căn nhà có trước ngày 29/10/1981 nên không có việc hoán đổi vị trí căn nhà hay Xí nghiệp Q tự thỏa thuận điều chuyển hộ ông Th từ vị trí gác ra phần đất phía sau. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà V là không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng

cáo của người khởi kiện, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của bà Tưởng V, Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nằm trong hạn luật định, hợp lệ về hình thức nên được Hội đồng xét xử xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Nhà A (sau) đường C, phường N, Quận 1 là nhà do Nhà nước quản lý theo Quyết định số 637/QĐ-UB ngày 08/5/1978 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Theo Quyết định số 342/QĐUB/3 ngày 29/10/1981 của Ủy ban nhân dân Quận 1 thì Xí nghiệp Q Quận 1 (nay là Công ty cổ phần S) được tạm cấp căn nhà A đường C, phường N, Quận 1 làm cơ sở sản xuất kinh doanh. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định nhà A đường C, Phường N, Quận 1 là nhà chuyên dùng (trụ sở làm việc) có công năng là sản suất kinh doanh là có căn cứ, phù hợp với thực tế quản lý ngôi nhà. Việc bố trí làm nhà ở cho hộ ông Uông Th và hộ ông Bốc Tô H theo Hợp đồng thuê nhà số 2387/ND ngày 27/7/1979 của Công ty quản lý nhà ở Quận 1, Hợp đồng thuê nhà ở số 75529/NƠ ngày 16/7/1998 tại nhà A (sau) đường C, Phường N, Quận 1 không làm thay đổi công năng sử dụng của căn nhà trên do chưa có quyết định nào thay thế Quyết định 342/QĐUB/3 ngày 29/10/1981 của Ủy ban nhân dân Quận 1.

Theo Điều 5 Nghị định số 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở và khoản 1 Điều 1 Nghị định số 21-CP ngày 16/4/1996 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung Điều 5 và Điều 7 của Nghị định số 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở quy định:

"Điều 5- 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 có điều kiện cải thiện chỗ ở, trừ các loại nhà ở sau đây:

1/.....

2/ Nhà chuyên dùng đang bố trí tạm làm nhà ở (khách sạn, nhà nghỉ, trường học, bệnh viện, trụ sở làm việc, kho tàng và các loại nhà chuyên dùng khác)".

Tại Thông Báo số 447/TB-UBND ngày 27/9/2013, Ủy ban nhân dân Quận 1 thông báo kết quả thẩm tra hồ sơ bán hóa giá nhà số 135 tại Báo cáo số 249/BCTTQ ngày 27/8/2013 của Thanh tra Quận 1 đã xác định Ủy ban nhân dân Quận 1 giải quyết bán 02 căn nhà A (sau) đường C theo Nghị định 61/NĐ-CP cho

02 hộ ông Bốc Tô H và ông Huỳnh Văn H1 để ở là không đúng công năng sử dụng ban đầu của 02 căn nhà A (sau) đường C (là mặt bằng sản suất kinh doanh).

Mặc dù theo Công văn số 368/QLĐT-HCQT ngày 10/5/2023, Phòng quản lý đô thị thông tin quy hoạch sử dụng đất của nhà 135 (phía sau) C, phường N, Quận 1 là quy hoạch đất ở nhưng đây là thông tin quy hoạch về sử dụng đất, không phải là văn bản pháp lý xác định công năng sử dụng nhà.

Việc Ủy ban nhân dân Quận 1 bán hóa giá nhà A (sau) đường Cho ông Bốc Tô H và bà Tưởng V để ở là không đúng quy định tại Điều 5 Nghị định số 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ và khoản 1 Điều 1 Nghị định số 21-CP ngày 16/4/1996 của Chính phủ do công năng sử dụng của căn nhà này là mặt bằng sản xuất kinh doanh, không phải là nhà ở. Trong trường hợp này, Cơ quan thanh tra Nhà nước có thẩm quyền đã có kết luận thẩm tra việc bán hóa giá nhà số A đường C, phường N, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh là trái pháp luật. Do đó, Ủy ban nhân dân Quận 1 ban hành Quyết định số 60/QĐ-UBND ngày 15/11/2013 về việc thu hồi và hủy bỏ Giấy chứng nhận số 5283/2007/UB-GCN ngày 10/12/2007 và Quyết định số 62/QĐ-UBND ngày 15/11/2013 về việc thu hồi và hủy bỏ quyết định bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước là đúng quy định tại điểm b khoản 2 Điều 25 Nghị định 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Do vậy, Quyết định số 7261/QĐ-UBND ngày 22/12/2021 và Quyết định số 7262/QĐ-UBND ngày 22/12/2021 của Chủ tịch Ủy ban nhân Quận 1 giải quyết khiếu nại của bà Tưởng V, có nội dung giữ nguyên Quyết định số 60/QĐ-UBND ngày 15/11/2013 của Ủy ban nhân dân Quận 1 về việc thu hồi và hủy bỏ Giấy chứng nhận số 5283/2007/UB-GCN ngày 10/12/2007 và Quyết định số 62/QĐ-UBND ngày 15/11/2013 của Ủy ban nhân dân Quận 1 về việc thu hồi và hủy bỏ quyết định bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước là đúng quy định tại Điều 31 Luật khiếu nại.

Trên cơ sở phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Tưởng V là có căn cứ, đúng pháp luật nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà Tưởng V và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí: Bà Tưởng V được miễn án phí hành chính sơ thẩm, phúc thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 241, Điều 242 Luật tố tụng hành chính; 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, giữ quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Tưởng V và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 834/2023/HC-ST ngày 29/5/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1/. Bác yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện bà Tưởng V về việc:

Hủy Quyết định số 60/QĐ-UBND ngày 15/11/2013 của Ủy ban nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh về việc thu hồi và hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5283/2007/UB-GCN ngày 10/12/2007 của Ủy ban nhân dân Quận 1;

Hủy Quyết định số 62/QĐ-UBND ngày 15/11/2013 của Ủy ban nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh về việc thu hồi và hủy bỏ quyết định bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước và chuyển quyền sử dụng đất ở;

Hủy Quyết định số 7261/QĐ-UBND ngày 22/12/2021 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh về giải quyết khiếu nại của bà Bốc Duy B (người đại diện theo ủy quyền) và bà Tưởng V đối với Quyết định số 60/QĐ-UBND ngày 15/11/2013 của Ủy ban nhân dân Quận 1 về việc thu hồi và hủy bỏ Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5238/2007/UB-GCN ngày 10/12/2007;

Hủy Quyết định số 7262/QĐ-UBND ngày 22/12/2021 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh về giải quyết khiếu nại của bà Bốc Duy B (người đại diện theo ủy quyền) và bà Tưởng V đối với Quyết định số 62/QĐ-UBND ngày 15/11/2013 của Ủy ban nhân dân Quận 1 về việc thu hồi và hủy bỏ Quyết định số 793/QĐ-UB ngày 10/8/2007 của Ủy ban nhân dân Quận 1.

2/. Về án phí: Bà Tưởng V được miễn án phí hành chính sơ thẩm và án phí hành chính phúc thẩm.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- Đương sự;
- Lưu.LTTT.

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

Trần Thị Thu Thủy