

Bản án số: 524/2023/HC-PT

Ngày: 12-7-2023

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:* Ông Trần Văn Mười

*Các thẩm phán:* Ông Nguyễn Văn Khương

Ông Lê Văn An

**- *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:*** Bà Phạm Thị Thanh Tuyết – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 12 tháng 7 năm 2023, 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 144/2023/TLPT-HC ngày 13/3/2022 về việc “*Khiếu kiện quyết định bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất và quyết định cưỡng chế thu hồi đất*” do Bản án hành chính sơ thẩm số 1834/2022/HC-ST ngày 30/9/2022 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 2121/2023/QĐ-PT ngày 27/4/2023 giữa các đương sự:

***1. Người khởi kiện:***

1.1 Ông Trương Quang Q, sinh năm 1958 (có mặt)

Địa chỉ: 180/77/11 N, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Đỗ Hải B, sinh năm 1974; Địa chỉ: 3 N, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

1.2 Bà Nguyễn Thị T (có mặt)

Địa chỉ: 1 N, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị T: Ông Trương Quang Q1 (có mặt)

***2. Người bị kiện:***

2.1. Ủy ban nhân dân quận T

2.2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận T

Cùng địa chỉ: C T, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện hợp pháp của người bị kiện: Ông Trương Tấn S – Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận T (xin xét xử vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện: Ông Nguyễn Tấn T1. (có mặt)

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

Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích quận Tân Bình

Địa chỉ: C L, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện hợp pháp: Ông Trương Văn H. (có mặt)

**4. Người kháng cáo:** Người khởi kiện ông Trương Quang Q.

**NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Theo các tài liệu có trong hồ sơ, bản án sơ thẩm và lời trình bày của các bên đương sự, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:*

Trước năm 1975 “Chung cư 251 H” chính là căn biệt thự số 02 Thoại Ngọc H1 do ông Bửu H2 sở hữu. Sau khi đất nước chúng ta thống nhất thì căn biệt thự nêu trên thuộc diện đưa vào Nhà nước quản lý và giao cho Công ty Đ (Bộ L2 và Thực P) quản lý để cấp cho cán bộ, nhân viên sử dụng làm nhà ở. Khi căn biệt thự bị chia nhỏ cho nhiều người cùng ở và sử dụng mới hình thành nên cái tên gọi là “Chung cư B H”.

Gia đình ông Trương Quang Q và bà Nguyễn Thị T có tổng diện tích nhà, đất thực tế thuộc diện phải thu hồi để thực hiện dự án xây dựng mới chung cư B H, phường B, quận T là: 153,21 m<sup>2</sup> (Theo biên bản kiểm kê đo đạc của Cơ quan Nhà nước). Tuy nhiên khi tính giá trị bồi thường, hỗ trợ thì Ủy ban nhân dân quận T chỉ tính bồi thường, hỗ trợ cho phần diện tích: 44,12 m<sup>2</sup>. Phần lớn diện tích còn lại: 109,09 m<sup>2</sup> mà gia đình sử dụng hợp pháp ngay tình được 30 năm nay lại không được xem xét đến. Ông Q cho rằng Ủy ban nhân dân quận T ban hành Quyết định số 40/QĐ-UBND là không hợp lý, thỏa đáng. Trước khi ban hành Quyết định nêu trên, UBND quận không chịu khó xác minh kỹ lưỡng nguồn gốc hình thành chung cư B H; nguồn gốc hình thành nên phần diện tích nhà, đất mà chủ quan, độc quyền, duy ý chí để cho rằng phần diện tích 109,09 m<sup>2</sup> là do gia đình ông Q và bà T lấn chiếm sử dụng.

Đối với phần diện tích thực tế sử dụng của ông Q: 153,21 m<sup>2</sup> là có nguồn gốc từ chủ sử dụng đầu tiên là ông Nguyễn Văn T2. Ông Nguyễn Văn T2 đã được Công

ty Đ cấp một phòng trệt tại số nhà B H, phường B, quận T, TP . (Theo quyết định số: 140/QĐ-HC ngày 28/2/1981). Vào đầu thập niên 1980 gia đình ông T2 khó khăn nên đã xé lẻ phần diện tích 153.21 m<sup>2</sup> để chuyển nhượng bằng giấy tay cho nhiều hộ dân trong khu vực (trong đó có ông Q).

Khi nhà “Chung cư 251 Hoàng Văn T3” giao lại cho Công ty TNHH Một Thành viên Dịch vụ Công Ích quận T quản lý thì căn cứ vào diện tích mà các hộ đang trực tiếp quản lý sử dụng sẽ được ưu tiên ký kết hợp đồng thuê nhà hoặc đủ điều kiện thì sẽ được mua nhà hóa nhà theo nghị định 61/CP.

Từ phần diện tích 153,21 ông T2 sang nhượng thì bà Nguyễn Thị T được ký kết hợp đồng thuê nhà có diện tích 44,12 m<sup>2</sup> với Công ty TNHH Một Thành viên Dịch vụ Công Ích quận T. Còn ông Trương Quang Q được ký hợp đồng thuê với diện tích 8,5 m<sup>2</sup>. Phần diện tích thực tế còn lại 100.59 m<sup>2</sup> trong diện tích nêu trên thì Nhà nước sẽ xem xét để điều chỉnh diện tích thuê cho ông Q. Tuy nhiên vì lý do “Nhà chung cư 251 H” xuống cấp nghiêm trọng và thuộc diện phải xây lại mới nên Nhà nước ngừng chủ trương, chính sách cho thuê mới hoặc sửa đổi, bổ sung diện tích thuê.

Như vậy trước khi thực hiện phương án di dời, bồi thường, hỗ trợ để xây mới lại chung cư B H thì bà Nguyễn Thị T đã được cơ quan Nhà nước ký kết hợp đồng thuê và sau khi di dời đã được duyệt chi bồi thường, hỗ trợ với số tiền là: 2.017.542.960 đồng (trong đó: Hỗ trợ 60% theo quy định 1.215.300.176 đồng, hỗ trợ thêm 40% của chủ đầu tư 802.242.784 đồng).

Còn riêng phần của ông Q đã ký hợp đồng thuê 8,5 m<sup>2</sup> với Cơ quan Nhà nước và phần diện tích thực tế sử dụng hợp pháp ngay tình 100,59 m<sup>2</sup> lại không được duyệt chi bồi thường, hỗ trợ với lý do phần diện tích 8,5 m<sup>2</sup> nằm trong khu vực cầu thang; đơn vị quản lý nhà ký hợp đồng thuê không đúng quy định; quy chụp tội sử dụng đất lấn chiếm của “Chung cư B H”. Tôi cho rằng Ủy ban nhân dân quận T lấy các lý do đó để tước đi quyền được bồi thường, hỗ trợ của tôi là trái quy định pháp luật, bởi lẽ:

- Thứ nhất, phần diện tích 8,5 m<sup>2</sup> là nằm trong khuôn viên chung cư chứ không phải thuộc khu vực cầu thang như nhận định sai lầm của UBND phường B1, quận T;

- Thứ hai, ông Trương Quang Q đã được 02 lần ký hợp đồng thuê nhà hợp pháp với Công ty Dịch vụ giao thông đô thị quận T, đó là hợp đồng số 116/F.02 vào ngày 16/12/2002 (có sự xác nhận lại hợp đồng của cơ quan chủ quản là Ủy ban nhân dân quận T) và Hợp đồng số 2/29/F.2 vào ngày 12/02/2005;

- Thứ ba, Hợp đồng thuê nhà giữa ông Q với Công ty Q2 đã có hiệu lực và thực thi cho đến khi Cơ quan Nhà nước ban hành Thông báo di dời. Hơn nữa, tại Điều 7

Hợp đồng thuê nhà cũng có thỏa thuận cụ thể: “Hai bên cam kết thực hiện nghiêm chỉnh các điều khoản đã ghi trong hợp đồng này. Trong quá trình thực hiện hợp đồng có gì vướng mắc hai bên sẽ cùng nhau bàn bạc thống nhất giải quyết hoặc nếu không giải quyết được thì yêu cầu Tòa án giải quyết”. Khi chưa có Thông báo di dời thì gia đình đã đóng tiền đầy đủ và nghiêm túc thực hiện hợp đồng. Khi xảy ra sự việc liên quan đến bồi thường thì lấy lý do là sai trình tự, thủ tục để tự ý đơn phương chấm dứt hợp đồng và thoái thu lại cho ông Q với số tiền 12.000.000 đồng là không hợp lý và thỏa đáng. Mặt khác Hợp đồng nêu trên vẫn có giá trị pháp lý và là căn cứ hợp pháp để Cơ quan Nhà nước tính bồi thường, hỗ trợ cho ông Q như những hộ dân khác khi chưa có bản án, quyết định của Tòa án về pháp lý của hợp đồng thuê nhà nói trên. Mọi văn bản, ý kiến do Bên cho thuê ban hành hoặc cơ quan chủ quản của bên cho thuê ban hành khi chưa có sự đồng ý, thỏa thuận của ông Q thì không được làm căn cứ để giải quyết vụ việc.

- Thứ tư, đối với phần diện tích thực tế sử dụng hợp pháp ngay tình 100,59 m<sup>2</sup> mặc dù chưa được ký kết hợp đồng thuê nhưng vẫn đủ điều kiện để tính hỗ trợ, bồi lẽ:

+ Phần diện tích này ông Q đã được phân định ranh giới cụ thể với các chủ thể đất lân cận và đã sử dụng hợp pháp ngay tình hơn 30 năm;

+ Phần diện tích này có nguồn gốc là nhà xưởng cơ điện. Đến khi ông Q nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn T2 thì đã dành một phần diện tích để trông giữ xe (có thu phí) cho những hộ dân, cá nhân có nhu cầu. Việc kinh doanh trông giữ xe diễn ra một thời gian rất dài và được tổ trưởng và bà con cư dân chung cư thừa nhận. Hơn nữa tại các văn bản của Công ty Đ cũng đã khẳng định rằng phần diện tích này cấp cho ông Nguyễn Văn T2 để ở. UBND phường B1, quận T đã không chịu xác minh kỹ lưỡng và chủ quan nhận định: Phần diện tích này lấn chiếm khuôn viên giữ xe của chung cư. Đây là sự nhận định hời hợt và phiến diện; không vô tư, khách quan khi làm nhiệm vụ.

Nên đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tuyên:

+ Hủy Quyết định số 40/QĐ-UBND ngày 09/3/2018 của Ủy ban nhân dân quận T vì lý do không bồi thường hỗ trợ cho tôi phần 8,5m<sup>2</sup> có hợp đồng và bồi thường hỗ trợ phần 105,7m<sup>2</sup>.

+ Hủy Quyết định số 04/QĐ-UBND ngày 27/6/2018 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận T.

+ Buộc Ủy ban nhân dân quận T hỗ trợ suất tái định cư cho ông Trương Quang Q và bà Nguyễn Thị T.

***Người bị kiện - Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận T và Ủy ban nhân dân quận T có ông Trương Tấn S là đại diện hợp pháp trình bày:***

Căn cứ pháp lý để thực hiện dự án đầu tư xây dựng mới chung cư B H, phường B, quận T:

Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014.

Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều Luật nhà ở và Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ X về hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ.

Nghị định số 101/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về cải tạo xây dựng lại nhà chung cư và Thông tư số 21/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ X về hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 101/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ.

Quyết định số 672/QĐ-UBND ngày 12 tháng 02 năm 2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố về chấp thuận đầu tư dự án chung cư S H, Phường B, quận T;

Quyết định số 3386/QĐ-UBND ngày 04 tháng 7 năm 2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố về sửa đổi bổ sung Quyết định số 672/QĐ-UBND ngày 12 tháng 02 năm 2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố về chấp thuận đầu tư dự án chung cư S H, Phường B, quận T do Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng quận T làm chủ đầu tư;

Quyết định số 6681/QĐ-UBND ngày 22 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc thẩm định, phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án xây dựng mới chung cư B H, Phường B, quận T;

Quyết định số 565/QĐ-UBND ngày 10 tháng 02 năm 2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố về giao đất cho Công ty Cổ phần Đ để đầu tư xây dựng mới chung cư B H và số B P, Phường B, quận T;

Quyết định số 218/QĐ-UBND ngày 01 tháng 3 năm 2017 của Ủy ban nhân dân quận T về việc phê duyệt Phương án số 01/PABT ngày 24 tháng 02 năm 2017 của Công ty Cổ phần Đ về Bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi thực hiện dự án đầu tư xây dựng mới chung cư B H, Phường B, quận T.

Theo Bản vẽ hiện trạng giải tỏa số 7/94 ngày 25 tháng 4 năm 2013 và Bản vẽ hiện trạng giải tỏa số 7/94a ngày 25 tháng 4 năm 2013 do Công ty T5 lập.

Nguồn gốc pháp lý và quá trình sử dụng 03 phần diện tích nhà thuộc chung cư S đường H, quận T Ông Trương Quang Q và bà Nguyễn Thị T (vợ ông Q):

Chung cư 251 (cao ốc số 11 cũ) đường H, Phường B quận T là nhà thuộc sở hữu Nhà nước theo Quyết định số 164/QĐ-UB ngày 17 tháng 7 năm 1978 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc xử lý tài sản của ông Bửu H3 giao Công ty Đ quản lý.

Ông Trương Quang Q và bà Nguyễn Thị T (vợ ông Q) sang nhượng lại 03 phần diện tích nhà thuộc chung cư S đường H, Phường B, quận T như sau:

*a. Phần diện tích bà Nguyễn Thị T sử dụng có Hợp đồng thuê nhà.*

Căn phòng 07 có diện tích 44,12m<sup>2</sup> được Công ty Đ cấp cho ông Nguyễn Văn T2 theo Quyết định số 140/QĐ-HC ngày 28 tháng 2 năm 1982 (quyết định không ghi diện tích). Bà Nguyễn Thị P1 có xác nhận đã mua lại của ông T2, sau đó bà P1 bán lại cho bà Trương Thị Thanh H4 bằng giấy tay ngày 08 tháng 12 năm 1992. Bà H4 tiếp tục bán cho ông Nguyễn Thanh T4 bằng giấy tay ngày 15 tháng 8 năm 2001. Tháng 8 năm 2002, ông T4 sang nhượng lại cho bà Nguyễn Thị T cũng bằng giấy tờ tay. Năm 2005, Công ty Dịch vụ giao thông đô thị quận T ký hợp đồng thuê nhà số 2/27/F2 ngày 17 tháng 01 năm 2005 cho bà Nguyễn Thị T với diện tích sử dụng 44,12m<sup>2</sup>.

*b. Phần diện tích ông Trương Quang Q sử dụng (8,5m<sup>2</sup> và 105,7m<sup>2</sup>):*

*Phần diện tích 8,5 m<sup>2</sup>.*

Là phần diện tích do ông Trương Quang Q nhận sang nhượng bằng giấy tay vào năm 1989. Có vị trí nằm dưới chiều nghiêng ô cầu thang, hành lang đi vào bãi xe và là sảnh nhỏ để đi vào thang máy (đã bị hư trước khi Công ty TNHH MTV Dịch vụ công ích quận T tiếp quản) thuộc phần diện tích sử dụng chung của chung cư.

Phần diện tích này Công ty Dịch vụ giao thông đô thị quận T ký hợp đồng thuê nhà số 2/29/F2 ngày 12 tháng 02 năm 2005 với ông Trương Quang Q.

Ngày 06 tháng 11 năm 2008, Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích quận T có Công văn số 668/QLN gửi ông Trương Quang Q về việc trong quá trình giải quyết hồ sơ ký hợp đồng cho thuê nhà, Công ty có sơ suất không để ý đến nhân thân (vợ, chồng) giữa ông Q và bà Nguyễn Thị T nên đã ký thêm hợp đồng cho thuê nhà như trên với ông Q là không phù hợp theo quy định của việc mua, cho thuê nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước tại Nghị định 61/CP ngày 5 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước; Quyết định số 03/2003/QĐ-UB ngày 03 tháng 01 năm 2003 của Ủy ban nhân dân Thành phố H hướng dẫn thực hiện bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước theo Nghị định 61/CP ngày 5 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ quy định của Bộ X về quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư thì phần diện tích này thuộc cấu trúc sử dụng chung của chung cư được quy định tại khoản 1, 2 Điều 23 Quyết định số 08/2008/QĐ-BXD ngày 28 tháng 5 năm 2008 của Bộ X về quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư. Công ty D (nay là Công ty TNHH MTV Dịch vụ công ích quận T) đã sơ suất, nhầm lẫn ký hợp đồng cho thuê nhà với ông Trương Quang Q, phần diện tích 8,5m<sup>2</sup> thuộc phần sử dụng chung của chung cư.

Ngày 24 tháng 12 năm 2013, Văn phòng Ủy ban nhân dân quận có Thông báo số 405/TB-VP-PC về kết luận của Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận giao Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích quận T thực hiện thoái thu và chấm dứt hợp đồng cho thuê phần diện tích 8,5m<sup>2</sup> nằm dưới ô cầu thang với ông Trương Quang Q.

Ngày 03 tháng 01 năm 2014, Công ty TNHH MTV Dịch vụ công ích quận T có Công văn số 04/QLN gửi ông Trương Quang Q về việc thoái thu tiền thuê nhà đã nộp từ tháng 02 năm 1981 đến tháng 06 năm 2013 với số tiền là 5.141.000 đồng và thông báo chấm dứt hợp đồng thuê nhà đã ký với ông Trương Quang Q trên phần diện tích 8,5m<sup>2</sup> nằm dưới ô cầu thang.

Ngày 20 tháng 5 năm 2014, Ủy ban nhân dân quận T có Công văn số 417/UBND-PC gửi ông Trương Quang Q, nội dung thông báo: “đối với phần nhà do ông Trương Quang Q sử dụng tại ô cầu thang và phần diện tích ngoài cấu trúc chính nằm trong khuôn viên chung cư do sang nhượng lại của người khác không có quyết định cấp nhà hợp pháp là không có cơ sở pháp lý để xem xét hỗ trợ.

Ngày 16 tháng 10 năm 2014, Công ty TNHH MTV Dịch vụ công ích quận T tiếp tục mời ông Trương Quang Q để giải quyết, trong đó thông báo cho ông Q ngoài tiền thoái thu 5.141.000 đồng, ông còn được trả thêm phần trượt giá lãi suất ngân hàng đến thời điểm tháng 10 năm 2014 là 9.058.424 đồng. Tổng số tiền là 14.199.424 đồng. Ông Trương Quang Q không đồng ý và đề nghị được đền bù.

Phần diện tích 105,7 m<sup>2</sup>.

Phần diện tích này thuộc khuôn viên sử dụng chung của tòa nhà chung cư do ông Nguyễn Văn T2 chiếm dụng, tự cải tạo thành nhà sử dụng. Sau đó, bà Dương Thị L mua lại căn nhà này của ông Nguyễn Văn T2 bằng giấy tay. Ngày 20 tháng 11 năm 1989 ông Trương Quang Q mua lại của bà Dương Thị L bằng giấy tay.

Do không thuộc cấu trúc nhà chung cư nhưng thuộc khuôn viên đất chung cư, xác định là diện chiếm dụng nên Công ty TNHH MTV Dịch vụ công ích quận T không ký hợp đồng thuê nhà đối với phần diện tích này.

Ngày 25 tháng 02 năm 2014, Phòng Quản lý đô thị có Công văn số 84/QLĐT(QLN) xác định phần diện tích 105,7m<sup>2</sup> nằm ngoài cấu trúc chung cư nhưng thuộc khuôn viên sử dụng chung của chung cư, ông Nguyễn Văn T2 chiếm dụng sang nhượng giấy tay trái phép.

Ngày 30 tháng 8 năm 2017, Ủy ban nhân dân quận T có Công văn số 1458/UBND-NĐ báo cáo Sở Xây dựng về pháp lý sử dụng nhà thuộc sở hữu Nhà nước của hộ ông Trương Quang Q thuộc dự án xây dựng chung cư B, đường H, Phường B, quận T. “Do sử dụng phần diện tích 105,7 m<sup>2</sup> có nguồn gốc chiếm dụng nên không đủ điều kiện được thuê nhà theo Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ đối với phần diện tích 105,7 m<sup>2</sup> này”.

Ngày 14 tháng 10 năm 2017, Sở Xây dựng có Công văn số 16454/SXD-QLN&CS báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố. Trong đó: “*Trường hợp hộ ông Trương Quang Q: Đối với phần diện tích 8,50 m<sup>2</sup> (có nguồn gốc lấn chiếm ô cầu thang) và phần diện tích 105,7 m<sup>2</sup> (phần ngoài chung cư – gara để xe), Sở Xây dựng nhất trí với đề xuất của Ủy ban nhân dân quận T là không đủ điều kiện được thuê nhà theo Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ*”.

Ngày 09 tháng 01 năm 2018, Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố có Công văn số 208/VP-ĐT gửi Sở Xây dựng; Ủy ban nhân dân quận T; Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng quận T. Trong đó: “*Yêu cầu Sở Xây dựng phối hợp và hướng dẫn Ủy ban nhân dân quận T, Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng quận T căn cứ quy định tại Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật nhà ở, theo thẩm quyền quy định tại điểm b, khoản 5, Điều 51 của Quy định kèm theo Quyết định số 23/2015/QĐ-UBND ngày 15 tháng 5 năm 2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố, rà soát, thực hiện xác định pháp lý sử dụng nhà của các hộ sử dụng nhà thuộc sở hữu Nhà nước tại chung cư B đường H, Phường B, quận T. Trường hợp phát sinh vướng mắc vượt thẩm quyền, có báo cáo, đề xuất Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, chỉ đạo giải quyết rõ ràng pháp lý này*”.

Ngày 12 tháng 02 năm 2018, Sở Xây dựng có Công văn số 2381/SXD-QLN&CS về việc xác định pháp lý sử dụng nhà thuộc sở hữu Nhà nước của dự án xây dựng chung cư B đường H, Phường B, quận T. Trong đó: “*Trường hợp hộ ông Trương Quang Q: Đối với phần diện tích 8,50 m<sup>2</sup> (có nguồn gốc lấn chiếm ô cầu thang) và phần diện tích 105 m<sup>2</sup> (phần ngoài chung cư – gara để xe), Sở Xây dựng nhất trí với đề xuất của Ủy ban nhân dân quận T là không đủ điều kiện được thuê nhà theo Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ*”.

### 3. Về bồi thường, hỗ trợ:

Trên cơ sở xác định nguồn gốc pháp lý và quá trình sử dụng đối với 03 phần diện tích mà ông Trương Quang Q và bà Nguyễn Thị T sang nhượng lại nhà thuộc chung cư S đường H, quận T. Ủy ban nhân dân quận T ban hành Quyết định số 40/QĐ-UBND ngày 09 tháng 3 năm 2018 phê duyệt Phương án số 107/HĐBT ngày 7 tháng 03 năm 2018 của Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án về bồi thường, hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng mới chung cư B H, Phường B, quận T, trong đó bao gồm các phần diện tích như sau:

- Đối với phần diện tích 44,12m<sup>2</sup> có hợp đồng thuê nhà: Đủ điều kiện hỗ trợ (mức hỗ trợ bằng 60% giá trị đất và 60% giá trị xây dựng nhà đang thuê) là: 1.206.300.176 đồng (bằng chữ: Một tỷ, hai trăm lẻ sáu triệu, ba trăm ngàn, một trăm bảy mươi sáu đồng).

- Đối với diện tích 8,5m<sup>2</sup>: nằm dưới ô cầu thang, hành lang đi vào bãi xe và thang máy thuộc kết cấu sử dụng chung của chung cư tự cải tạo thành nhà không có hợp đồng thuê nhà (Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích quận T đã chấm dứt hợp đồng cho thuê phần diện tích 8,5m<sup>2</sup> nằm dưới ô cầu thang với ông Trương Quang Q và thực hiện thoái thu tiền thuê nhà). Do đó không có cơ sở để tính hỗ trợ theo quy định pháp luật.

- Đối với phần diện tích 105,7 m<sup>2</sup>:

+ Phòng không số diện tích 96,43m<sup>2</sup> do lấn chiếm tự cải tạo thành nhà trên khuôn viên đất của chung cư để sử dụng, không có Quyết định cấp nhà và không có hợp đồng cho thuê nhà. Do đó không có cơ sở để hỗ trợ theo quy định pháp luật.

+ Diện tích 4,16m<sup>2</sup> do chiếm dụng sát ô cầu thang lối đi vào bãi xe để sử dụng không có Quyết định cấp nhà và không có hợp đồng cho thuê nhà. Do đó không có cơ sở để hỗ trợ theo quy định pháp luật.

4. Về hỗ trợ thêm của chủ đầu tư:

- Trên phần diện tích căn hộ 44,12m<sup>2</sup> đủ điều kiện được hỗ trợ. Được chủ đầu tư hỗ trợ 40% giá trị đất là 714.355.744 đồng và 40% giá trị nhà là 87.887.040 đồng, tổng số tiền hỗ trợ thêm là 802.242.784 đồng.

- Chủ đầu tư chi trả giá trị vật tư tháo dỡ công trình xây dựng lấn chiếm phần sử dụng chung của tòa nhà chung cư + phần xây dựng lấn chiếm khuôn viên đất thuộc chung cư là 35.000.000 đồng (ba mươi lăm triệu đồng).

5. Về giải quyết khiếu nại:

Ủy ban nhân dân quận T đã giải quyết khiếu nại và ban hành Quyết định số 04/QĐ-UBND ngày 27 tháng 6 năm 2018 về việc giải quyết khiếu nại của ông Trương Quang Q và bà Nguyễn Thị T là đúng quy định của Luật khiếu nại số 02/2011/QH13 ngày 11 tháng 11 năm 2011.

6. Về bố trí tái định cư tại chung cư B H, Phường B:

- Theo Biên bản thỏa thuận cam kết ngày 05 tháng 9 năm 2014 về việc đồng ý nhận tiền bồi thường, hỗ trợ và hỗ trợ thêm của chủ đầu tư về giá trị quyền thuê, quyền quản lý sử dụng đối với phòng số 7 tầng 1, chung cư B H, Phường B, quận T do bà Nguyễn Thị T là người đứng tên theo hợp đồng thuê nhà nhận tiền bồi thường, hỗ trợ và hỗ trợ thêm của chủ đầu tư để tự lo nơi ở mới, không nhận tái định cư.

- Đối với phần diện tích 8,5m<sup>2</sup> (ô cầu thang) và 105,7m<sup>2</sup> thuộc phần diện tích sử dụng chung của tòa nhà chung cư do chiếm dụng nên không có cơ sở xem xét.

Căn cứ nguồn gốc pháp lý, quá trình sử dụng nhà thuộc sở hữu Nhà nước và trình tự thực hiện như đã nêu trên. Việc Ủy ban nhân dân quận T ban hành các quyết định hành chính là đúng quy định pháp luật.

Việc ông Trương Quang Q và bà Nguyễn Thị T khởi kiện yêu cầu hủy các Quyết định:

- Quyết định số 40/QĐ-UBND ngày 09 tháng 3 năm 2018 của Ủy ban nhân dân quận T về việc bồi thường, hỗ trợ thực hiện xây dựng mới chung cư B H, Phường B, quận T.

- Quyết định số 04/QĐ-UBND ngày 27 tháng 6 năm 2018 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận T về giải quyết khiếu nại của ông Trương Quang Q và bà Nguyễn Thị T.

- Buộc Ủy ban nhân dân quận T hỗ trợ suất tái định cư cho gia đình ông Trương Quang Q – bà Nguyễn Thị T.

Là không có cơ sở, Ủy ban nhân dân quận T đề nghị giữ nguyên các quyết định nêu trên.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Công ty TNHH TM DV Công ích quận T có ông Trương Văn H trình bày:***

Chung cư B (cao ốc số 11 cũ) đường H, phường B quận T là nhà thuộc sở hữu Nhà nước Theo Quyết định số 164/QĐ-UB ngày 17/7/1978 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc xử lý tài sản của ông Bửu H3 giao Công ty Đ quản lý.

Ông Trương Quang Q và bà Nguyễn Thị T (vợ ông Q) nhận sang nhượng 03 phần diện tích nhà thuộc chung cư S đường H, quận T như sau:

***1. Phần diện tích bà Nguyễn Thị T sử dụng.***

Căn phòng 07 có diện tích 44,12m<sup>2</sup> được Công ty Đ cấp cho ông Nguyễn Văn T2 theo Quyết định số 140/QĐ-HC ngày 18/02/1981 (quyết định không ghi diện tích). Qua nhiều lần sang nhượng, bà Nguyễn Thị T là người nhận sang nhượng cuối cùng vào ngày 20/8/2002.

Do sử dụng nhà có quyết định cấp nên bà Nguyễn Thị T đủ điều kiện được bồi thường, hỗ trợ và đã nhận tiền bồi thường, hỗ trợ (kể cả phần hỗ trợ của chủ đầu tư) để tự lo nơi ở mới.

***2. Phần diện tích ông Trương Quang Q sử dụng (8,5m<sup>2</sup> và 105,7m<sup>2</sup>):***

***2.1. Phần diện tích 8.5 m<sup>2</sup>.***

Phần diện tích 8,5m<sup>2</sup> do ông Trương Quang Q nhận sang nhượng bằng giấy tay vào năm 1989. Có vị trí nằm dưới ô cầu thang, hành lang đi vào bãi xe và là sảnh

nhỏ để đi vào thang máy (đã bị hư khi Công ty D tiếp quản) thuộc phần sử dụng chung của chung cư.

Ngày 16/12/2002, Công ty D (nay là Công ty D) đã sơ suất, nhằm lẫn ký hợp đồng cho thuê nhà với ông Trương Quang Q với phần diện tích 8,5m<sup>2</sup> thuộc phần sử dụng chung nêu trên là không đúng với quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư quy định tại khoản 1, 2 điều 23 Quyết định số 08/2008/QĐ-BXD ngày 28/5/2008 của Bộ X về quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư.

Khi triển khai dự án xây dựng chung cư B H, qua kiểm tra, khảo sát hiện trạng, các đơn vị liên quan đã phát hiện sai sót trên. Qua báo cáo của Công ty D, Ủy ban nhân dân quận đã có Thông báo số 405/TB-VP-PC ngày 24/12/2013 chỉ đạo Công ty thoái thu tiền thuê nhà 8,5m<sup>2</sup> nằm dưới ô cầu thang.

Ngày 03/01/2014, Công ty D có Công văn số 04/QLN gửi ông Trương Quang Q về việc thoái thu tiền thuê nhà đã nộp từ tháng 02/1981 đến tháng 06/2013 với số tiền là 5.141.000 đồng và thông báo chấm dứt hợp đồng thuê nhà đã ký với ông Trương Quang Q trên phần diện tích 8,5m<sup>2</sup> nằm dưới ô cầu thang.

Ngày 07/01/2014 ông Trương Quang Q đến Công ty D, được lãnh đạo Công ty tiếp xúc, giải thích, xin lỗi, tuy nhiên ông Trương Quang Q không đồng ý nhận tiền thoái thu mà yêu cầu được đền bù phần diện tích 8,5m<sup>2</sup> thỏa đáng.

Ngày 20/5/2014, Ủy ban nhân dân quận có Công văn số 417/UBND-PC gửi ông Trương Quang Q, Công văn nêu: *“đối với phần nhà do ông Trương Quang Q sử dụng tại ô cầu thang và phần diện tích ngoài cấu trúc chính nằm trong khuôn viên chung cư do sang nhượng lại của người khác không có quyết định cấp nhà hợp pháp là không có cơ sở pháp lý để xem xét.*

*Ủy ban nhân dân quận đã chỉ đạo Công ty TNHH MTV D tổ chức tiếp xúc giải thích và thoái thu toàn bộ số tiền thuê nhà ông Trương Quang Q đã đóng cho Công ty TNHH MTV D do ký hợp đồng không phù hợp quy định đối với diện tích 8,5m<sup>2</sup> tại ô cầu thang. Đề nghị ông chấp hành theo đúng quy định của pháp luật.*”

Ngày 16/10/2014, Công ty D tiếp tục mời ông Trương Quang Q để giải quyết, trong đó thông báo cho ông Q ngoài tiền thoái thu 5.141.000 đồng, ông còn được trả thêm phần trượt giá lãi suất ngân hàng đến thời điểm tháng 10/2014 là 9.058.424 đồng, tổng số tiền là 14.199.424 đồng. Ông Trương Quang Q không đồng ý nhận thoái thu và đề nghị được đền bù theo phương án vì có hợp đồng thuê nhà.

Ngoài ra, trong các lần tiếp xúc với các hộ dân do Ủy ban nhân dân phường và quận tổ chức, ông Trương Quang Q cũng đều phát biểu đề nghị được đền bù phần diện tích 8,5m<sup>2</sup> do có hợp đồng thuê nhà.

## 2.2. Phần diện tích 105.7 m<sup>2</sup>.

- Giấy nhượng nhà ở: Bà Dương Thị L1 nhượng căn nhà cho ông Trương Quang Q ngày 20/11/1989 (bà Dương Thị L sang lại căn nhà này của ông Nguyễn Văn T2).

- Đơn xin xác nhận: đơn do ông Nguyễn Văn T2 đứng tên gửi Ban lãnh đạo Tổng Công ty X1 vào ngày 07/8/2003. Trong đơn ông T2 nêu các nội dung chính như sau:

*“Tôi được công ty cấp nhà ở tầng trệt chung cư B, phường B, quận T, theo Quyết định số 140/QĐHC cấp ngày 28/02/1981. Nhà tôi được cấp một phần nằm trong lầu đúc của chung cư. Một phần nằm ngoài lầu đúc chung cư là gara để xe. Mái làm bằng gỗ trên lợp tôn piro xi măng. Diện tích của gara là 105,7m<sup>2</sup>”. Đơn được Công ty X2 xác nhận vào ngày 11/8/2003: “Căn cứ xác nhận của C. Trần Thị N và A. Nguyễn Quốc H5, công ty chúng tôi xác nhận ô. Nguyễn Văn T2 được cấp nhà như đơn trình bày”.*

- Biên bản làm việc của Đội quản lý nhà thuộc Công ty D ngày 04/01/2006: Tham dự cuộc họp có ông Nguyễn Văn T2 và ông Trương Quang Q.

Ông Nguyễn Văn T2 trình bày: Trước đây ông T2 được cấp phần diện tích hiện nay hộ bà Nguyễn Thị T đang sử dụng và 1 phần đường đi đến ô cầu thang của thang máy. Phần gara cơ quan cho sử dụng không có giấy tờ cấp.

Ông Trương Quang Q trình bày: Phần gara ông T2 đã được cơ quan cho sử dụng và ông Q đã sang nhượng lại do đó đề nghị cho ông Q sử dụng.

- Biên bản làm việc của Đội quản lý nhà thuộc Công ty D công ích ngày 16/01/2007 để xác minh làm cơ sở giải quyết đơn của ông Trương Quang Q, trong đó có nêu ý kiến ông T2:

+ Một phần đường đi đến ô cầu thang và phần gara không có giấy tờ cấp trước đây ông T2 sang nhượng cho ông công an (không nhớ rõ tên), sau đó ông công an này sang nhượng cho người khác (bà L). Phần người khác sang nhượng cho ông Q ông T2 không rõ.

+ Đơn xin xác nhận ngày 07/8/2003, không phải chữ ký của ông T2, ông T2 hoàn toàn không biết đơn xác nhận này.

- Công văn số 84/QLĐT(QLN) ngày 25/02/2014 của Phòng Quản lý đô thị: Phần diện tích 105,7m<sup>2</sup> nằm ngoài cấu trúc chung cư là do ông Nguyễn Văn T2 chiếm dụng sang nhượng giấy tay trái phép cho ông Trương Quang Q.

- Theo hiện trạng trước thời điểm tháo dỡ thì phần nhà có diện tích 105,7m<sup>2</sup> không thuộc cấu trúc nhà chung cư nhưng thuộc khuôn viên đất chung cư, do xác định là diện chiếm dụng nên Công ty D không ký hợp đồng thuê nhà đối với phần diện tích này.

Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích quận T đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

***Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 1834/2022/HC-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:***

Căn cứ khoản 1 và khoản 2 Điều 3, khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32, Điều 116, Điều 158, điểm a khoản 2 Điều 193, Điều 206 của Luật tổ tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ Luật Nhà ở năm 2005;

Căn cứ Bộ Luật Dân sự năm 1996 và năm 2017;

Căn cứ khoản 1 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

**Tuyên xử:**

1. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Trương Quang Q và bà Nguyễn Thị T:

- Hủy Quyết định số 40/QĐ-UBND ngày 09/3/2018 của Ủy ban nhân dân quận T

- Hủy Quyết định số 04/QĐ-UBND ngày 27/6/2018 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận T.

- Buộc Ủy ban nhân dân quận T hỗ trợ suất tái định cư cho ông Trương Quang Q và bà Nguyễn Thị T.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các bên đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 14/10/2022 người khởi kiện ông Trương Quang Q có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

Tại phiên toà phúc thẩm, người khởi kiện ông Trương Quang Q ủy quyền cho ông Đỗ Hải B vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Q. Vì việc Ủy ban nhân dân quận T cho rằng ông Q không được hưởng tái định cư vì cho rằng có 2 phần diện tích ông Q đang là người trực tiếp sử dụng là sử dụng không đúng mục đích và Công ty dịch vụ Công ích quận T đã ký hợp đồng không đúng là không có căn cứ. Phần diện tích 8.5m<sup>2</sup> Ủy ban nhân dân quận T cho rằng đó là diện tích công cộng dưới chân cầu thang là không đúng với thực tế. Ngoài ra, phần diện tích 105m<sup>2</sup> Ủy ban nhân dân quận T cho rằng là do các bên tự chuyển nhượng cho nhau chứ không có Quyết định giao đất của cơ quan có thẩm quyền là không có căn cứ vì tất cả các hộ dân ở đây

đều chuyển nhượng qua giấy tay. Vậy, việc kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử xem xét hủy 2 Quyết định của Ủy ban nhân dân quận T, bồi thường, cấp tái định cư đúng theo quy định của ông Q là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm

- *Người khởi kiện ông Trương Quang Q trình bày:* Dựa vào các Hợp đồng thì ông Q phải được bồi thường theo diện tích thu hồi. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét các quy định của pháp luật để xét xử.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện ông Nguyễn Tấn T1 trình bày:* Việc các hộ sinh sống và sử dụng ở chung cư này đều là ký hợp đồng thuê với Nhà nước nên việc thực hiện chính sách thu hồi, bồi thường và tái định cư đối với ông Q là đúng quy định. Đối với diện tích 44m<sup>2</sup>, ông Q nhận suất tái định cư bằng tiền, Ủy ban đã hỗ trợ 100% giá trị đất, còn phần diện tích 8,5m<sup>2</sup> và 105m<sup>2</sup> là phần diện tích sử dụng chung của chung cư nên không thể bồi thường, tái định cư như đơn khởi kiện của ông Q. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giữ nguyên bản án sơ thẩm, bác đơn kháng cáo của người khởi kiện.

- *Đại diện công ty TNHH MTV dịch vụ Công ích quận T là ông Trương Văn H trình bày:* Công ty Dịch vụ công ích quận T đã xảy ra sơ suất, nhầm lẫn dẫn đến việc ký hợp đồng thuê nhà chưa chính xác. Công ty đã hỗ trợ trả tiền thuê phần diện tích nhầm lẫn và tính lãi suất từ khi ông Q thuê cho đến nay. Còn phần diện tích 105m<sup>2</sup> Công ty không ký hợp đồng thuê với ông Q. Ông Q và bà T là vợ chồng, nên chỉ được hưởng 1 suất tái định cư mà ông Q đã nhận bằng tiền nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của ông Q.

*Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:* Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng hành chính 2015 và tuân thủ đúng pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án.

Về nội dung: Đối với phần diện tích 8,5m<sup>2</sup> thuộc diện tích sử dụng chung của chung cư nên Công ty C tiến hành ký Hợp đồng thuê nhà đối với ông Q là vi phạm điều cấm của luật Nhà ở nên Hợp đồng vô hiệu. Ngoài ra, Công ty đã giải quyết hoàn tiền thuê nhà và lãi suất theo ngân hàng cho ông Q là đúng quy định nên ông Q yêu cầu bồi thường với phần diện tích này là không có căn cứ. Đối với phần diện tích 105m<sup>2</sup> thuộc phần diện tích khuôn viên chung, các bên chuyển nhượng bằng giấy tay không có xác nhận của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Bên cạnh đó, phần diện tích đất này ông Q không dùng để ở mà để cho thuê xe, không có hợp đồng thuê nhà với Công ty C nên cũng không thuộc trường hợp được bồi thường hỗ trợ, do vậy Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện ông Trương Quang Q là có căn cứ, yêu cầu kháng cáo không có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử

không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người khởi kiện ông Trương Quang Q, giữ nguyên quyết định của 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, Hội đồng xét xử xét thấy:*

**[1] Về thủ tục tố tụng:** Đơn kháng cáo của người khởi kiện ông Trương Quang Q trong hạn luật định, hợp lệ, được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

#### **[2] Xét kháng cáo:**

[2.1] Về nội dung vụ án: Ông Trương Quang Q và bà Nguyễn Thị T khởi kiện yêu cầu hủy Quyết định số 40/QĐ-UBND ngày 09/03/2018 của Chủ tịch UBND quận T về Bồi thường, hỗ trợ, thực hiện dự án xây dựng mới chung cư B H, Phường B, quận T và Quyết định số 04/QĐ-UBND ngày 27/06/2018 của Chủ tịch UBND quận T về giải quyết khiếu nại của ông Trương Quang Q và bà Nguyễn Thị T.

[2.2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án hành chính:

Việc ban hành quyết định số 40/QĐ-UBND ngày 09/03/2018 của Chủ tịch UBND quận T về Bồi thường, hỗ trợ, thực hiện dự án xây dựng mới chung cư B H, Phường B, quận T và Quyết định số 04/QĐ-UBND ngày 27/06/2018 của chủ tịch UBND quận T về giải quyết khiếu nại của ông Trương Quang Q và bà Nguyễn Thị T là đúng thẩm quyền được Luật Đất đai và Luật nhà ở quy định.

[2.3] Chủ tịch UBND quận T ra quyết định số 40/QĐ-UBND ngày 09/03/2018 về Bồi thường, hỗ trợ, thực hiện dự án xây dựng mới chung cư B H, Phường B, quận T, đã không thực hiện bồi thường, hỗ trợ thiệt hại cho ông Trương Quang Q và bà Nguyễn Thị T đối với diện tích 8,5m<sup>2</sup> có hợp đồng thuê nhà từ năm 2002 và 2005 do ông Trương Quang Q đứng tên và không bố trí cho một suất tái định cư khi chung cư được xây dựng mới, đồng thời không hỗ trợ diện tích 96,43m<sup>2</sup> ngoài hợp đồng có giấy tờ sang nhượng tay của ông Nguyễn Văn T2 ngày 02/7/1992.

Hội đồng xét xử xét thấy, đối với diện tích 8,5m<sup>2</sup>: Ông Trương Quang Q sang nhượng từ ông Nguyễn Văn T2 bằng giấy tay. Đây là phần diện tích có vị trí nằm ở dưới cầu thang, hành lang đi vào bãi xe, là sảnh nhỏ để đi vào thang máy là phần thuộc diện tích sử dụng chung của chung cư. Căn cứ Khoản 3 Điều 70 Luật Nhà ở năm 2005 quy định phần diện tích sở hữu chung bao gồm: “Hành lang, sảnh, thang máy, nơi để xe, và các phần không thuộc sở hữu riêng...” và Khoản 5 Điều 8 Luật Nhà ở 2005 quy định những hành vi bị nghiêm cấm trong lĩnh vực nhà ở: “Chiếm dụng diện tích nhà ở trái pháp luật; lấn chiếm không gian và các bộ phận công trình thuộc sở hữu chung hoặc của các chủ sở hữu khác dưới mọi hình thức;...”. Tuy nhiên việc Công ty D (nay là Công ty TNHH Dịch vụ Công ích quận T) sơ suất đã ký hợp

đồng thuê nhà với ông Trương Quang Q đối với phần diện tích thuộc sở hữu chung của chung cư như đã nêu ở trên là vi phạm điều cấm của Luật Nhà ở, nên giao dịch dân sự này bị vô hiệu từ khi hai bên ký hợp đồng (Điều 137 Bộ Luật Dân sự năm 1996 và Điều 123 Bộ Luật Dân sự năm 2017 quy định). Cho nên sau khi kiểm tra khảo sát hiện trạng đã phát hiện sai sót trên, UBND quận đã có thông báo số 405/TB-VP-PC ngày 24/12/2013 chỉ đạo không thu tiền thuê nhà đối với diện tích 8,5m<sup>2</sup> nằm ở dưới cầu thang. Đến ngày 03/01/2014 Công ty D có văn bản số 04/QLN gửi ông Trương Quang Q về việc hoàn trả tiền thuê nhà đối với diện tích 8,5m<sup>2</sup>, thông báo chấm dứt hợp đồng thuê nhà và ông Q đã nhận thông báo này. Đồng thời, Công ty D đã giải quyết hoàn trả lại tiền đã thu từ tháng 02/1981 đến tháng 06/2013 với số tiền 5.141.000 đồng và trả thêm phần tiền lãi suất ngân hàng đến thời điểm tháng 10/2014 là 9.058.424 đồng, tổng cộng hai khoản là 14.199.424 đồng. Việc giải quyết của UBND quận T đối với diện tích 8,5m<sup>2</sup> là có căn cứ.

Đối với diện tích 105,7m<sup>2</sup>: Theo biên bản làm việc ngày 04/01/2006 tại Văn phòng Đội Quản lý nhà có ông Trương Quang Q cùng dự, ông Nguyễn Văn T2 trình bày như sau: “Trước đây ông T2 được cơ quan cấp phần diện tích hiện nay bà T đang sử dụng và phần đường đi đến ô cầu thang của thang máy. Phần ga ra cơ quan cho sử dụng không có giấy tờ cấp.” Và tại biên bản ngày 16/01/2007 ông Nguyễn Văn T2 lại khẳng định một lần nữa: “Một phần đường đi đến ô cầu thang và phần ga ra không có giấy tờ cấp trước đây, ông T2 sang nhượng cho ông công an (không nhớ tên), sau đó ông công an này sang nhượng cho bà L. Phần người khác sang nhượng cho ông Q, ông T2 không rõ. Đơn xác nhận ngày 7/8/2003 không phải chữ ký của ông T2, ông T2 hoàn toàn không biết đơn xác nhận này”. Như vậy phần diện tích 105,7m<sup>2</sup>, được cải tạo thành nhà không sổ có diện tích 96,43m<sup>2</sup> nằm ở ngoài cấu trúc nhà chung cư, nhưng thuộc khuôn viên phần đất của nhà chung cư là do ông Nguyễn Văn T2 đã chiếm dụng, không có quyết định cấp nhà, sau đó ông T2 đã sang nhượng lại cho người khác và cuối cùng người khác sang nhượng lại cho ông Trương Quang Q nên Công ty D không ký hợp đồng thuê nhà đối với phần diện tích này là đúng với Khoản 5 Điều 8 Luật Nhà ở 2005 quy những hành vi bị nghiêm cấm trong lĩnh vực nhà ở: “Chiếm dụng diện tích nhà ở trái pháp luật; lấn chiếm không gian và các bộ phận công trình thuộc sở hữu chung hoặc của các chủ sở hữu khác dưới mọi hình thức;...”. Mặt khác, căn cứ phương án bồi thường, hỗ trợ thì do phần diện tích này của ông Trương Quang Q sử dụng không có quyết định cấp nhà và không có hợp đồng thuê nhà nên không có căn cứ để tính bồi thường, hỗ trợ cho ông Trương Quang Q và bà Nguyễn Thị T theo quy định.

Đối với việc yêu cầu hỗ trợ đối với phần diện tích 8,5m<sup>2</sup> và diện tích 105,7m<sup>2</sup>, Hội đồng xét xử nhận thấy: Căn cứ điểm c, Khoản 3, Điều 24 quy định ban hành kèm theo Quyết định số 35/2010/QĐ-UBND ngày 28/5/2010 của UBND Thành phố, quy định: “Không tính hỗ trợ đối với phần diện tích đất có nguồn gốc lấn, chiếm”

và điểm c, Khoản 4 Điều 24 Quyết định số 35/2010/QĐ-UBND ngày 28/5/2010 quy định: “ đối với nhà chung cư, nhà tập thể... tính hỗ trợ theo diện tích ghi trên giấy tờ, trường hợp trong giấy tờ hợp pháp, hợp lệ không ghi diện tích hoặc diện tích thực tế đang sử dụng khác với diện tích ghi trên giấy tờ thì tính hỗ trợ theo diện tích sàn xây dựng (tính từ tim đường chung và tim tường bao ngoài của căn hộ...) của mỗi hộ đang sử dụng, không tính diện tích lần, chiếm và diện tích sử dụng chung gồm: Hành lang, ban công, lối đi”. Vì vậy, ông Q yêu cầu tính hỗ trợ đối với phần diện tích nhà, đất 8.5m<sup>2</sup> và diện tích 105,7m<sup>2</sup> là không có cơ sở xem xét.

[2.4] Xét yêu cầu hủy Quyết định số 04/QĐ-UBND ngày 27/06/2018 của chủ tịch UBND quận T về giải quyết khiếu nại của ông Trương Quang Q và bà Nguyễn Thị T:

Từ những căn cứ trên việc ban hành Quyết định số 40/QĐ-UBND ngày 09/03/2018 của UBND quận T về Bồi thường, hỗ trợ, thực hiện dự án xây dựng mới chung cư B H, Phường B, quận T là có căn cứ nên việc Chủ tịch UBND quận T ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại số 04/QĐ-UBND ngày 27/06/2018 với nội dung giữ nguyên Quyết định số 40/QĐ-UBND ngày 09/03/2018 của UBND quận T là đúng quy định, nên yêu cầu khởi kiện của ông Q và bà T là không có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.5] Xét yêu cầu buộc UBND quận T hỗ trợ suất tái định cư cho ông Trương Quang Q và bà Nguyễn Thị T:

Về Nguồn gốc pháp lý Chung cư 251 (cao ốc số 11 cũ) đường H, Phường B, quận T là nhà thuộc sở hữu Nhà nước theo Quyết định số 164/QĐ-UB ngày 17 tháng 7 năm 1978 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc xử lý tài sản của ông Bửu H3 giao Công ty Đ quản lý. Căn phòng 07 có diện tích 44,12m<sup>2</sup> được Công ty Đ cấp cho ông Nguyễn Văn T2 theo Quyết định số 140/QĐ-HC ngày 28 tháng 2 năm 1982 (quyết định không ghi diện tích). Bà Nguyễn Thị P1 có xác nhận đã mua lại của ông T2, sau đó bà P1 bán lại cho bà Trương Thị Thanh H4 bằng giấy tay ngày 08 tháng 12 năm 1992. Bà H4 tiếp tục bán cho ông Nguyễn Thanh T4 bằng giấy tay ngày 15 tháng 8 năm 2001. Tháng 8 năm 2002, ông T4 sang nhượng lại cho bà Nguyễn Thị T cũng bằng giấy tờ tay. Năm 2005, Công ty Dịch vụ giao thông đô thị quận T ký hợp đồng thuê nhà số 2/27/F2 ngày 17 tháng 01 năm 2005 cho bà Nguyễn Thị T với diện tích sử dụng 44,12m<sup>2</sup>. Căn cứ trên quyết định số 140/QĐ-HC ngày 28/02/1982 nên bà Nguyễn Thị T đối với phần diện tích 44,12m<sup>2</sup> có hợp đồng thuê nhà: Đủ điều kiện hỗ trợ (mức hỗ trợ bằng 60% giá trị đất và 60% giá trị xây dựng nhà đang thuê) là: 1.206.300.176 đồng, bà T đã nhận tiền bồi thường, hỗ trợ để tự lo nơi ở mới. Nên yêu cầu hỗ tái định cư là k có căn cứ nên không được chấp nhận.

Đối với diện tích 8,5m<sup>2</sup>: nằm dưới ô cầu thang, hành lang đi vào bãi xe và thang máy thuộc kết cấu sử dụng chung của chung cư tự cải tạo thành nhà không có hợp

đồng thuê nhà (Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích quận T đã chấm dứt hợp đồng cho thuê phần diện tích 8,5m<sup>2</sup> nằm dưới ô cầu thang với ông Trương Quang Q và thực hiện thoả thu tiền thuê nhà). Do đó không có cơ sở để tính hỗ trợ theo quy định pháp luật.

Đối với phần diện tích 105,7m<sup>2</sup>: bao gồm diện tích 96,43m<sup>2</sup> do lấn chiếm tự cải tạo thành nhà trên khuôn viên đất của chung cư để sử dụng, không có Quyết định cấp nhà và không có hợp đồng cho thuê nhà và diện tích 4,16m<sup>2</sup> do chiếm dụng sát ô cầu thang lối đi vào bãi xe để sử dụng không có Quyết định cấp nhà và không có hợp đồng cho thuê nhà. Do đó không có cơ sở để hỗ trợ theo quy định pháp luật.

Từ đó Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của ông Trương Quang Q về việc hủy Quyết định số 40/QĐ-UBND ngày 09/03/2018 của Chủ tịch UBND quận T về Bồi thường, hỗ trợ, thực hiện dự án xây dựng mới chung cư B H, Phường B, quận T và Quyết định số 04/QĐ-UBND ngày 27/06/2018 của Chủ tịch UBND quận T về giải quyết khiếu nại của ông Trương Quang Q và bà Nguyễn Thị T là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người khởi kiện có kháng cáo nhưng không có tài liệu, chứng cứ mới ngoài những căn cứ đã được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu kháng cáo của người khởi kiện là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận. Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận. Giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

**[3]** Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

**[4]** Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người khởi kiện ông Trương Quang Q phải chịu án phí hành chính phúc thẩm. Do ông Trương Quang Q sinh năm 1958 là người cao tuổi nên căn cứ theo Điều 2 của Luật Người cao tuổi năm 2009 và theo điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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, lệ phí Tòa án thì ông Q thuộc trường hợp được miễn nộp án phí.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật Tổ tụng Hành chính 2015; Áp dụng 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 người khởi kiện ông Trương Quang Q. Giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 1834/2022/HC-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

**Tuyên xử:**

1. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Trương Quang Q và bà Nguyễn Thị T:
    - Hủy Quyết định số 40/QĐ-UBND ngày 09/3/2018 của Ủy ban nhân dân quận T.
    - Hủy Quyết định số 04/QĐ-UBND ngày 27/6/2018 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận T.
    - Buộc Ủy ban nhân dân quận T hỗ trợ suất tái định cư cho ông Trương Quang Q và bà Nguyễn Thị T.
  2. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.
  3. Án phí hành chính phúc thẩm: Ông Trương Quang Q được miễn nộp. Hoàn trả cho ông Q số tiền 300.000 đồng ông Q đã nộp tạm ứng theo biên lai thu số 0001278 ngày 01/11/2022 tại Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.
- Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

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

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP . HCM;
- TAND TP . HCM;
- VKSND TP . HCM;
- Cục THADS TP . HCM;
- Đương sự (5);
- Lưu HS (2), VP(5) (17B). (LTTT).

**Trần Văn Mười**