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: 164/2024/HC-PT
Ngày 13 tháng 3 năm 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 Nguyễn Thị Ngọc Hoa.

Các thẩm phán: Ông Lê Hoàng Tấn.

Bà Trần Thị Thúy Hồng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Quang Hiển - 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*:** Bà Phạm Thị Thanh Tuyết - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 13 tháng 3 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 852/2023/TLPT-HC ngày 16 tháng 11 năm 2023 về việc: "Khiếu kiện quyết định hành chính".

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 1043/2023/HC-ST ngày 27/6/2023 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 363/2024/QĐ-PT ngày 21 tháng 02 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Ông Nguyễn Chính H (có mặt).

Địa chỉ: Số G đường I, Phường D, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Người bị kiện:

2.1. Sở Xây dựng Thành phố H.

2.2. Giám đốc Sở Xây dựng Thành phố H.

Cùng địa chỉ: F T, Phường G, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của người bị kiện: Ông Trần Hoàng Q (vắng mặt).

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

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty TNHH Một thành viên D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: I đường P, Phường D, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Công ty TNHH Một thành viên D*:* Bà Phạm Thị Kim K (có mặt).

4. Người kháng cáo: Nguyễn Chính H – Là người khởi kiện.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn sửa đổi bổ sung khởi kiện, bản tự khai và biên bản đối thoại và trong quá trình tố tụng, người khởi kiện - ông Nguyễn Chính H *trình bày:*

Tôi đề nghị Tòa án giải quyết, tuyên hủy:

- Văn số 2221/SXD-QLN&CS ngày 04/3/2020 của Sở xây dựng về việc trả lời ông Nguyễn Chính H việc ông đề nghị mua căn nhà số G đường số I, Quận H của Sở xây dựng.

- Quyết định số 91/QĐ-SXD-TT ngày 27/01/2021 về việc giải quyết đơn khiếu nại của ông Nguyễn Chính H (lần đầu) của Giám đốc Sở xây dựng.

Đề nghị Tòa án tuyên buộc:

- Sở Xây dựng thành phố H ban hành Quyết định duyệt giá bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước theo Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 cho hộ gia đình ông Nguyễn Chính H.

- Giám đốc Sở Xây dựng Thành phố H chấm dứt hành vi ban hành văn bản trái pháp luật cản trở và làm hạn chế, chấm dứt quyền, lợi ích hợp pháp của hộ gia đình ông Nguyễn Chính H khi không được mua nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước.

- Giám đốc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên D tiến hành hoàn tất các thủ tục ký kết hợp đồng mua bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước tại địa chỉ số G Đường I, Phường D, Quận H đối với hộ gia đình ông Nguyễn Chính H.

Với lý do:

Nguồn gốc căn nhà do gia đình tôi thuê để ở từ ngày 01/12/2002 đến nay, có Hợp đồng thuê nhà ở, và Nhà nước có thu tiên cho thuê từ ngày 01/12/2002 đến nay và có Quyết định số 7872/QĐ-UBND ngày 10/12/2007 của Ủy ban nhân dân Quận H1 chính thức giao cho Tôi và gia đình sử dụng làm nhà ở.

Căn nhà Tôi đề nghị mua không có liên quan, không thuộc phạm vi áp dụng và điều chỉnh của Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg, cho nên vì vậy không phải là căn nhà đã được sắp xếp theo Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg của Thủ tướng ban hành ngày 19/01/2007 (đã hết hiệu lực thi hành kể từ từ ngày 01 tháng 01 năm 2018, ngày Nghị định số 167/2017/NĐ-CP của Chính phủ có hiệu lực thi hành) theo như Văn bản số 2221/SXD-QLN&CS đề ngày 4/3/2020 của Sở Xây dựng vẫn viện dẫn áp dụng làm căn cứ pháp lý nhưng không viện dẫn được điều khoản nào của Quyết định này qui định vẫn kết luận "căn nhà đã được sắp xếp theo Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg của Thủ tướng" cho nên không được bán cho người đang thuê ở là Tôi là hoàn toàn không đúng sự thật, vi phạm pháp luật (Luật Nhà ở, Nghị định số 99/2015/NĐ-CP và Nghị định số 30/2019/NĐ-CP của Chính phủ và Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg.

Như vậy, căn cứ quy định của pháp luật nêu trên, thì Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg của Thủ tướng ban hành ngày 19/01/2007 mà Văn bản số 2221/SXD-QLN&CS viện dẫn chỉ được áp dụng từ thời điểm quyết định này bắt đầu có hiệu lực thi hành sau 15 ngày, kể từ ngày đăng Công báo (sau ngày 19/01/2007). Do đó, Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg không thể áp dụng cho trường hợp căn nhà Tôi đề nghị mua, bởi vì nhà này đã bố trí cho hộ gia đình và cá nhân Tôi sử dụng từ ngày 01/12/2002 đến nay (trước ngày 19/01/2007, ngày Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg được ban hành và có hiệu lực) và hơn nữa Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg cũng không có điều khoản nào qui định áp dụng hiệu lực về trước và nay cũng đã hết hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2018.

Do đó, Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg được viện dẫn áp dụng để giải quyết Đơn khiếu nại ngày 06/04/2020 của Tôi và bác yêu cầu đề nghị mua nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước tại số G Đường I, Phường D, Quận H của Tôi là hoàn toàn trái pháp luật (Vi phạm điểm a khoản 2 Điều 152 Hiệu lực trở về trước của văn bản quy phạm pháp luật và khoản 1, Điều 156 Luật ban hành văn bản qui phạm pháp luật).

Cho nên việc giải quyết bán nhà này phải được Sở Xây dựng thực hiện và áp dụng căn cứ vào các văn bản quy phạm pháp luật có hiệu lực pháp lý cao hơn đó là Luật Nhà ở, Nghị định số 99/2015/NĐ-CP và Nghị định số 30/2019/NĐ-CP của Chính phủ qui định như trên Tôi đã trình bày tại [1.6] đến [1.10] là có co sở và đúng qui định của pháp luật (Luật Ban hành văn bản qui phạm pháp luật, Luật Nhà ở, Nghị định số 99/2015/NĐ-CP và Nghị định số 30/2019/NĐ-CP của Chính phủ qui định).

Ngoài ra, Văn bản số 2221/SXD-QLN&CS không đúng thẩm quyền để giải quyết khiếu nại bác đơn khiếu nại của tôi (Văn bản số 2221/SXD-QLN&CS), nhưng không thực hiện theo trình tự thủ tục giải quyết khiếu nại Luật Khiếu nại qui định, nội dung Văn bản số 2221/SXD-QLN&CS không đúng nguyên tắc giải quyết khiếu nại vì không áp dụng pháp luật liên quan là Luật Nhà ở, Nghị định số 99/2015/NĐ-CP và Nghị định số 30/2019/NĐ-CP của Chính phủ qui định đê giải quyết khiếu nại: Cụ thể:

+ Văn bản số 2221/SXD-QLN&CS được ban hành để giải quyết khiếu nại nhưng không thực hiện việc thụ lý, xác minh, kết luận và ra quyết định giải quyết khiếu nại là trái Luật Khiếu nại (Vi phạm khoản 11 Điều 2 Luật Khiếu nại).

+ Văn bản số 2221/SXD-QLN&CS được ban hành ngày 4/3/2020 là văn bản hành chính thông thường (Không bằng hình thức quyết định) để giải quyết Đơn khiếu nại của Tôi ngày 4/10/2019 và đã quá thời hạn giải quyết khiếu nại tới 105 ngày. Như vậy, Văn bản số 2221/SXD-QLN&CS không được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật và không kịp thời, vi phạm nguyên tắc giải quyết khiếu nại (Qui định tại Điều 4, Điều 27 Luật Khiếu nại); Là hành vi thiếu trách nhiệm trong việc giải quyết khiếu nại và cố ý giải quyết khiếu nại trái pháp luật, là hành vi bị nghiêm cấm (Căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 6; Điều 28; khoản 1 Điều 31 Luật Khiếu nại).

+ Văn bản số 2221/SXD-QLN&CS và hành vi ban hành văn bản này thể hiện đã tiếp nhận khiếu nại của tôi, nhưng không thông báo bằng văn bản cho người khiếu nại là ông H và cơ quan thanh tra nhà nước cùng cấp (Nơi nhận không gửi

cho cơ quan thanh tra) về việc thụ lý giải quyết khiếu nại đối với Văn bản số 11300/SXD-QLN&CS ngày 09/09/2019 của Sở Xây dựng và Văn bản số 874/DVCI-QLN ngày 25/09/2019 của Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ công ích Quận 8 (Đơn vị được Sở Xây dựng giao quản lý vận hành và lập hồ sơ bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn Quận 8) bị khiếu nại; Và cũng không xác minh nội dung khiếu nại, không tổ chức đối thoại với người khiếu nại là Tôi, người bị khiếu nại và cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan, là vi phạm nghĩa vụ của người giải quyết khiếu nại, thời hạn thụ lý giải quyết khiếu nại (Vi phạm qui định tại điểm a, điểm c khoản 2 Điều 14, Điều 27, Điều 29, Điều 30 Luật Khiếu nại).

Về thẩm quyền ban hành Văn bản số 2221/SXD-QLN&CS và hành vi Giám đốc Sở Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh ban hành Văn bản này còn trái thẩm quyền trong việc "bác" Đơn đề nghị mua nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước của tôi; Bởi lẽ, không có văn bản Ủy quyền của UBND Thành phố Hồ Chí Minh được quyền "bác đơn" đề nghị mua nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước cùa Tôi. (Căn cứ khoản 1 Điều 20 Luật Khiếu nại và điểm b khoản 4, Khoản 2 Điều 5 Quyết định số 4712/QĐ-UBND ngày 20 tháng 10 năm 2018 về ủy quyền cho các sở - ngành, ủy ban nhân dân các quận - huyện thực hiện một số nhiệm vụ, quyền hạn của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh không có Điều khoản nào qui định Giám đốc Sở xây dựng có quyền này, và không có điều khoản nào quy định Giám đốc Sở được ủy quyền cho Phó Giám đốc thực hiện việc giải quyết khiếu nại và có quyền "bác" Đơn đề nghị mua nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước của tôi.

Thẩm quyền giải quyết khiếu nại theo đúng Luật Khiếu nại là của Giám đốc Sở Xây dựng (Căn cứ khoản 1 Điều 20 Luật Khiếu nại), còn thẩm quyền "bác" Đơn đề nghị mua nhà của tôi là của UBND Quận 8 theo ủy quyền của UBND Thành phố Hồ Chí Minh; Trong khi UBND Quận 8 đã có Công văn số 1439/UBND-TC ngày 04/3/2009 chấp thuận bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước này cho gia đình tôi.

Ngoài ra Văn bản số 2221/SXD-QLN&CS còn trái thẩm quyền ở chỗ "bác" Đơn không giải quyết các thủ tục cho tôi và gia đình được mua nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước tại địa chỉ số 7 Đường 9, Phường 4, Quận 8 là không chấp hành chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại Công văn số 3732/UBND-ĐT ngày 11/09/2019 về giải quyết bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước cho hộ gia đình cá nhân đã được bố trí sử dụng để ở trước ngày 19/01/2007 theo cơ chế giá bán theo qui định của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP (trong khi căn nhà tôi đề nghị mua đã bố trí cho hộ gia đình, cá nhân tôi sử dụng để ở từ ngày 01/12/2002 đến nay (Bố trí sử dụng để ở trước ngày 19/01/2007.

Về Trách nhiệm khi ký văn bản: Giám đốc Sở Xây dựng phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về Văn bản số 2221/SXD-QLN&CS trái pháp luật do mình ban hành. Người đứng đầu cơ quan Sở Xây dựng là Giám đốc Sở Xây dựng phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về toàn bộ văn bản do cơ quan ban hành (Trong đó có Văn bản số 2221/SXD-QLN&CS trái pháp luật) bị tôi khiếu nại do trái pháp luật, cho nên tôi khởi kiện hành vi của Giám đốc Sở Xây dựng đã ban hành Văn bản số 2221/SXD-QLN&CS trái pháp luật đã xâm phạm trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình tôi.

Ngoài ra, còn vi phạm Khoản 3 Điều 87 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP" của Chính phủ qui định:" Các nội dung liên quan đến …sở hữu nhà ở, quản lý, sử dụng nhà ở, giao dịch về nhà ở, quản lý nhà nước về nhà ở được quy định trong các Nghị định của Chính phủ, Quyết định của Thủ tướng Chính phủ, các văn bản quy phạm pháp luật do các Bộ, ngành và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà khác với các quy định thuộc phạm vi điều chỉnh của Nghị định này thì thực hiện theo quy định của Nghị định này"**.**

Pháp luật đã qui định rỏ như vậy, nhưng Văn bản số 2221/SXD-QLN&CS không tuân thủ, không thực hiện theo quy định của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP, mà vẫn viện dẫn, sử dụng các văn bản hành chính trong nội bộ của các cơ quan Nhà nước, các văn bản của Ủy ban nhân dân thành phố trao đổi, chỉ đạo, tổ chức thực hiện nhiệm vụ công vụ (không phải văn bản qui phạm pháp luật) và Quyết định 09/2007/QĐ-TTg ban hành ngày 19 tháng 01 năm 2007 của Thủ tướng Chính phủ (Hết hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 01 năm 2018) để giải quyết khiếu nại của ngày tôi, mặc dù tất cả các văn bản nêu trên đều được ban hành trước ngày Nghị định số 99/2015/NĐ-CP có hiệu lực thi hành (Trước ngày 10 tháng 12 năm 2015), có nội dung liên quan đến quản lý, sử dụng nhà ở, giao dịch về nhà ở, quản lý nhà nước về nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước khác với các quy định thuộc phạm vi điều chỉnh của Nghị định 99/2015/NĐ-CP Là Văn bản số 2221/SXD-QLN&CS, hành vi cố ý làm trái pháp luật (Vi phạm khoản 3 Điều 87 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP, Nghị định số 30/2019/NĐ-CP của Chính phủ, Luật Nhà ở và Luật ban hành văn bản qui phạm pháp luật).

Như vậy, có cơ sở xác định đúng quy định của pháp luật Văn bản số 2221/SXD-QLN&CS đã viện dẫn và áp dụng sai căn cứ pháp luật, (Luật Nhà ở, Nghị định số 99/2015/NĐ-CP và Nghị định số 30/2019/NĐ-CP của Chính phủ không qui định).

Văn bản số 2221/SXD-QLN&CS và hành vi ban hành văn bản này của Giám đốc Sở Xây dựng có kết luận không có căn cứ pháp luật để ban hành (Không viện dẫn được các điều khoản của văn bản qui phạm pháp luật "Nghị định số 99/2015/NĐ-CP") để kết luận:" Nay, ông có đơn đề nghị được xem xét giải quyết mua nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước theo quy định tại Nghị định số 99/2015/NĐ-CP của Chính phủ đối với căn nhà trên. Do căn nhà trên có nguồn gốc là nhà Công sản, vì vậy việc ông đề nghị mua căn nhà số 7 Đường 9, Phường 4, Quận 8 là chưa có cơ sở để xem xét, giải quyết theo quy định tại Nghị định số 99/2015/NĐ-CP".

Trong khi, Đơn khiếu nại của tôi đã trình bày, có nội dung, lý do khiếu nại, dẫn chứng, chứng cứ về việc khiếu nại, viện dẫn rất rỏ các công văn của chính Sở Xây dựng và Bộ Xây dựng, các tài liệu chứng cứ xác thật, cùng các căn cứ pháp luật (có viện dẫn rỏ ràng cụ thể các Điều- khoản- điểm của Luật Nhà ở, Nghị định số 99/2015/NĐ-CP và Nghị định số 30/2019/NĐ-CP của Chính phủ qui định để chứng minh, kết luận cho tính đúng đắn, hợp lý có căn cứ pháp luật của việc khiếu nại; cung cấp thông tin, tài liệu liên quan cho người giải quyết khiếu nại là Sở Xây dựng biết để có cơ sở để giải quyết khiếu nại và yêu cầu đề nghị mua nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước tại số 7 Đường 9, Phường 4, Quận 8 của tôi là có cơ sở, đúng qui định của pháp luật, nhưng Văn bản số 2221/SXD-QLN&CS lại "Phớt lờ" "Không xem xét", không đánh giá các tài liệu chứng cứ xác thật mà tôi cung cấp

chứng minh , cũng "không tuân thủ" bất cứ công văn nào của chính Sở Xây dựng và công văn chỉ đạo của Bộ Xây dựng đã chấp thuận giải quyết bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước tại số 7 Đường 9, Phường 4, Quận 8 cho gia đình tôi là "bất nhất" và không chấp hành chỉ đạo của Bộ Xây dựng (Công văn số 37/BXD-QLN ngày 23/02/2018) Cũng như "không tuân thủ" bất cứ điều khoản nào của Luật Nhà ở, Nghị định số 99/2015/NĐ-CP và Nghị định số 30/2019/NĐ-CP của Chính phủ qui định mà Tôi đã viện dẫn rõ trong đơn, lại tùy tiện lạm quyền phán quyết "Khơi khơi'':"chưa có cơ sở để xem xét, giải quyết theo quy định tại nghị định số 99/2015/NĐ-CP" để "bác" đơn khiếu nại không giải quyết thủ tục cho tôi và gia đình được mua nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước theo đề nghị của tôi là thiếu khách quan, không toàn diện, không đầy đủ, không chính xác, không đúng sự thật, không có căn cứ pháp lý làm cơ sở ban hành và không kịp thời là hành vi vi phạm pháp luật của Giám đốc Sở bị tôi khiếu nại (Vi phạm Điều 4. Nguyên tắc khiếu nại và giải quyết khiếu nại Luật Khiếu nai).

Từ những nhận định và căn cứ trên, có cơ sở kết luận Văn bản số 2221/SXD-QLN&CS và hành vi ban hành văn bản này của Giám đốc Sở là trái pháp luật, đã xâm phạm trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của tôi và gia đình, làm hạn chế, chấm dứt quyền, lợi ích hợp pháp của Tôi không được mua nhà ở củ thuộc sở hữu nhà nước tại địa chỉ số 7 Đường 9, Phường 4 ,Quận 8, theo luật định như nêu trên,

Vì vậy, ngày 06/04/2020 Tôi có Đơn khiếu nại Lê Trần Kiên- Phó Giám đốc Sở Xây dựng, người có hành vi ban hành Văn bản số 2221/SXD-QLN&CS trái pháp luật để xâm phạm trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của tôi và gia đình tôi. Tuy nhiên, mãi đến ngày 29/01/2021, "đã quán hạn 283 ngày" tôi mới nhận được Quyết định số 91/QĐ-SXD-TT đề ngày 27 tháng 01 năm 2021 của Sở Xây dựng về giải quyết Đơn Khiếu nại của ông Nguyễn Chính ngày 06/04/2020 (Lần đầu), (Quyết định số 91/QĐ-SXD-TT.

Xét về tính hợp pháp của Quyết định số 91/QĐ-SXD-TT và hành vi ban hành Quyết định số 91/QĐ-SXD-TT của Giám đốc sở là không hợp pháp: Bởi đã ban hành giải quyết khiếu nại "đã qúa hạn 283 ngày" (Tính từ ngày ngày10/08/2020 Sở Xây dựng thụ lý Đơn khiếu nại của tôi theo Thông báo số 8988/TB-SXD-TTđề ngày 10/08/2020 về việc thụ lý giải quyết khiếu lại lần đầu của Sở Xây dựng), và có nội dung kết luận "bác" đơn khiếu nại ngày 06/04/2020 của Tôi khiếu nại Giám đốc Sở Xây dựng và giữ nguyên văn bản số 2221/SXD-QLN&CS trái pháp luật; Điều này, đã làm hạn chế, chấm dứt quyền tài sản của Tôi và gia đình không được mua nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước tại địa chỉ số 7, Đường 9, Phường 4, Quận 8, đã được Nhà nước bố trí cho hộ gia đình và cá nhân tôi trực tiếp sử dụng để ở từ ngày 01/12/2002 đến nay (được bố trí sử dụng trước ngày 19/01/2007), đã xâm phạm trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của Tôi và gia đình không có căn cứ pháp lý (không viện dẫn được các điều khoản nào của văn bản qui phạm pháp luật, cũng như Nghị định số 167/2017/NĐ-CP ngày 31/12/2017, có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 01 năm 2018 mà Quyết định số 91/QĐ-SXD-TT đã viện dẫn có qui định) để kết luận và ban hành, mà còn vi phạm pháp luật (Luật Khiếu nại, Luật Ban hành văn bản qui phạm pháp luật, Luật Nhà ở, Nghị định số 99/2015/NĐ-CP, Nghị định số 30/2019/NĐ-CP của Chính phủ và Quyết định số 4712/QĐ-UBND về ủy quyền cho các sở - ngành, UBND các quận-huyện thực hiện một số nhiệm vụ,

quyền hạn của UBND TP Hồ Chí Minh qui định) xâm phạm trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của tôi và gia đình tôi và "bất nhất" với chính các văn bản của Sở Xây dựng và trái với chỉ đạo của cơ quan quản lý cấp trên chuyên ngành là Bộ Xây dựng về giải quyết bán căn nhà số 7, Đường 9, Phường 4, Quận 8, thành phố Hồ Chí Minh để kết luận và ban hành là không hợp pháp, đồng nghĩa trái pháp luật.

Xét về căn cứ pháp lý để kết luận và ban hành Quyết định số 91/QĐ-SXD-TT giải quyết khiếu nại 'bác" Đơn khiếu nại của tôi không có căn cứ pháp lý là không hợp pháp, đồng nghĩa trái pháp luật:

Quyết định số 91/QĐ-SXD-TT đã kết luận và ban hành nhưng không đưa ra được chứng cứ về tính hợp pháp của Quyết định này, và không đưa ra được căn cứ pháp luật (viện dẫn các điều khoản của văn bản quy phạm pháp luật để kết luận về từng nội dung khiếu nại; kết luận rõ từng nội dung khiếu nại là đúng, đúng một phần hay sai toàn bộ (nếu đúng một phần thì ghi cụ thể những nội dung đúng trong quyết định giải quyết khiếu nại) làm cơ sở để kết luận giải quyết khiếu nại và ban hành Quyết định số 91/QĐ-SXD-TT (Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 13 Luật Khiếu nại). Cho nên vì vậy, Quyết định số 91/QĐ-SXD-TT và hành vi ban hành Quyết định số 91/QĐ-SXD-TT của Giám đốc Sở là không có căn cứ pháp lý để kết luận và ban hành là không hợp pháp, cho nên trái pháp luật

Về nội dung Quyết định số 91/QĐ-SXD-TT cũng hoàn toàn trái pháp luật**:** Bởi lẽ**,**

Quyết định số 91/QĐ-SXD-TT phản ánh không đúng sự thật khách quan, không tuân thủ pháp luật chuyên ngành hiện hành có liên quan đến lĩnh vực về Nhà ở và Quản lý, sử dụng, bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước là Luật Nhà ở, Nghị định số 99/2015/NĐ-CP và Nghị định số 30/2019/NĐ-CP của Chính phủ đã có qui định thực hiện bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng để ở vào thời điểm trước ngày 19/01/2007 có nhu cầu mua như trường hợp của tôi:

Toàn bộ nội dung Quyết định này đã không nêu rỏ căn cứ pháp lý (Không viện dẫn được các điều, khoản nào của văn bản qui phạm pháp luật là Luật Khiếu nại, Luật ban hành văn bản qui phạm pháp luật, Luật Nhà ở, Nghị định số 99/2015/NĐ-CP, Nghị định số 30/2019/NĐ-CP của Chính phủ qui định, cũng như các Điều, khoản nào của Nghị định 167/2017/NĐ-CP ngày 31/12/2017, có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 01 năm 2018 mà quyết định này viện dẫn có qui định, để làm căn cứ pháp lý ra kết luận "không công nhận nội dung đơn ghi ngày 06 tháng 4 năm 2020 của Tôi nhằm để "bác" Đơn khiếu nại ngày 06/04/2020 trong đó có yêu cầu đề nghị mua nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước của Tôi, không tiến hành các thủ tục bán nhà này cho Tôi và gia đình tôi cho đến nay, như trong Quyết định số 91/QĐ-SXD-TT đã nêu tại Điều 1

Đối với nội dung: "Xét thấy căn nhà số 7, Đường 9, Phường 4, Quận 8 không được Ủy ban nhân dân thành phố chấp thuận chuyển sang ngành nhà đất để xử lý theo quy định về chính sách nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước theo Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ và các Nghị định liên quan trước đó có chỉ đạo giải quyết bán theo giá thị trường**…** Tuy nhiên, Quyết định số 91/QĐ-SXD-TT không nêu rõ được căn cứ pháp luật (không viện dẫn được

các điều khoản nào của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP có qui định: căn nhà số 7, Đường 9, Phường 4, Quận 8 phải được Ủy ban nhân dân thành phố chấp thuận chuyển sang ngành nhà đất để xử lý theo quy định về chính sách nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước theo Nghị định số 99/2015/NĐ-CP. (trong khi Nghị định số 99/2015/NĐ-CP không có điều khoản nào qui định và có nội dung này).

Như vậy, Quyết định số 91/QĐ-SXD-TT hoàn toàn không có căn cứ, bản thân Quyết định số 91/QĐ-SXD-TT còn không biết "các Nghị định liên quan trước đó" là Nghị định gì nên cũng chỉ viện dẫn "chung chung" là "các Nghị định liên quan trước đó" như vậy Quyết định số 91/QĐ-SXD-TT có đúng luật chắc chắn là không đúng luật, đồng nghĩa trái pháp luật.

Hiện nay, căn nhà này thuộc quyền quản lý của Ủy ban nhân dân Quận 8 đã được đề xuất xử lý theo quy định của Nghị định 167/2017/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2017 của Chính phủ qui định việc sắp xếp lại, xử tài sản công. Do đó căn nhà số 7, Đường 9, Phường 4, Quận 8 không thuộc trường hợp để được xem xét, giải quyết bán theo Nghị định số 99/2015/NĐ-CP của Chính phủ.

Tại phần nội dung này, Quyết định số 91/QĐ-SXD - TT đã thừa nhận: "Hiện nay, căn nhà này thuộc quyền quản lý của Ủy ban nhân dân Quận 8…" là Sở Xây dựng đã biết rõ mình không có thẩm quyền quyết định người được mua hay không được mua nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn Quận 8 (thuộc quyền của UBND Quận 8); Nhưng khi tôi có đơn khiếu nại đề nghị Sở Xây dựng tiến hành các thủ tục cho tôi được mua căn nhà này theo như các Công văn của Sở Xây dựng và Bộ Xây dựng và Công văn số 1439/UBND-TC của UBND Quận 8 đã chấp thuận bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước tại địa chỉ số 7, Đường 9, Phường 4, Quận 8, thành phố Hồ Chí Minh cho gia đình tôi mà tôi là đại diện thì Sở Xây dựng lại ra Quyết định số 91/QĐ-SXD-TT "bác' Đơn của tôi trong khi Ủy ban nhân dân Quận 8 đã có Công văn số 1439/UBND-TC chấp thuận bán căn nhà số 7, Đường 9, Phường 4, Quận 8 cho gia đình tôi theo qui định hiện nay là Nghị định số 99/2015/NĐ-CP, không thay đổi. Đây là một trong những căn cứ xác định Quyết định số 91/QĐ-SXD-TT được ban hành có nội dung trái thẩm quyền.

Cho nên không phải là căn nhà đã được "đề xuất" xử lý theo quy định tại Nghị định số 167/2017/NĐ-CP ngày 31 thánh 12 năm 2017 của Chính phủ có hiệu lực thi hành từ ngày 1 tháng 1 năm 2018 quy định việc sắp xếp lại, xử lý tài theo như Quyết định số 91/QĐ-SXD-TT đề ngày 27/01/2021 của Sở Xây dựng đã nêu, để làm "Lý do" " giữ nguyên Công văn trái pháp luật số 2221/SXD-QLN&CS" " không công nhận nội dung đơn ghi ngày 06 tháng 4 năm 2020" để "bác" Đơn khiếu nại của tôi, trong đó có yêu cầu đề nghị mua nhà tại số 7, Đường 9, Phường 4, Quận 8 của tôi không đúng luật định.

Trong khi thực tế Nghị định 167/2017/NĐ-CP không quy định mà Quyết định số 91/QĐ-SXD-TT đã nại ra như vậy là không đúng, không có căn cứ, hoàn toàn không đúng sự thật, không đúng qui định của Nghị định số 167/2017/NĐ-CP và không tiến hành các thủ tục bán căn nhà này cho gia đình tôi là đã xâm phạm trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của tôi và gia đình tôi, cho nên Quyết định số 91/QĐ-SXD-TT có nhận định không hợp pháp, đồng nghĩa trái pháp luật.

Trong khi đó, Đơn khiếu nại của tôi đã trình bày, có nội dung, lý do khiếu nại, có dẫn chứng, chứng cứ về việc khiếu nại, viện dẫn rất rỏ các công văn của chính Sở Xây dựng và Bộ Xây dựng, các tài liệu chứng cứ xác thật, cùng các căn cứ pháp luật (có viện dẫn rỏ ràng cụ thể các Điều- khoản- điểm của Luật Nhà ở, Nghị định số 99/2015/NĐ-CP và Nghị định số 30/2019/NĐ-CP của Chính phủ quy định để chứng minh, kết luận cho tính đúng đắn, hợp lý có căn cứ pháp luật của việc khiếu nại; cung cấp thông tin, tài liệu liên quan cho người giải quyết khiếu nại là Sở Xây dựng biết để có cơ sở để giải quyết khiếu nại và yêu cầu đề nghị mua nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước tại số 7, Đường 9, Phường 4, Quận 8 của Tôi là có cơ sở, đúng qui định của pháp luật, nhưng Quyết định số 91/QĐ-SXD-TT lại "Phớt lờ" "Không xem xét", không đánh giá 16 tài liệu chứng cứ xác thật mà Tôi cung cấp chứng minh, cũng "không tuân thủ" bất cứ công văn nào của chính Sở Xây dựng và công văn chỉ đạo của Bộ Xây dựng đã chấp thuận giải quyết bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước tại số 7, Đường 9, Phường 4, Quận 8 cho gia đình tôi và không chấp hành chỉ đạo của Bộ Xây dựng (công văn số 37/BXD-QLN ngày 23/02/2018) Cũng như "không tuân thủ" bất cứ điều khoản nào của Luật Nhà ở, Nghị định số 99/2015/NĐ-CP và Nghị định số 30/2019/NĐ-CP của Chính phủ qui định. Đối chiếu với pháp luật qui định nêu trên, thì Quyết định số 91/QĐ-SXD-TT không tuân thủ qui định này của Chính phủ:

-Về nội dung Quyết định số 91/QĐ-SXD-TT không hợp pháp, trái pháp luật:

Quyết định số 91/QĐ-SXD-TT vi phạm khoản 3 Điều 87 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP" của Chính phủ qui định:" Các nội dung liên quan đến …sở hữu nhà ở, quản lý, sử dụng nhà ở, giao dịch về nhà ở, quản lý nhà nước về nhà ở được quy định trong các Nghị định của Chính phủ, Quyết định của Thủ tướng Chính phủ, các văn bản quy phạm pháp luật do các Bộ, ngành và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà khác với các quy định thuộc phạm vi điều chỉnh của Nghị định này thì thực hiện theo quy định của Nghị định này"**.**

Pháp luật đã quy định phải áp dụng Nghị định số 99/2015/NĐ-CP rõ như vậy, nhưng Quyết định số 91/QĐ-SXD-TT ban hành không tuân thủ thực hiện theo quy định của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP, mà vẫn viện dẫn, sử dụng các văn bản hành chính trong nội bộ của các cơ quan Nhà nước địa phương, các văn bản của Ủy ban nhân dân thành phố trao đổi, chỉ đạo, tổ chức thực hiện nhiệm vụ công vụ (Luật hiện hành không qui định áp dụng và không phải văn bản qui phạm pháp luật) và vẫn công nhận áp dụng Quyết định 09/2007/QĐ-TTg ban hành ngày 19 tháng 01 năm 2007 của Thủ tướng Chính phủ (Hết hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 01 năm 2018) thông qua việc Quyết định số 91/QĐ-SXD-TT ra kết luận có nội dung (Tại Điều 1):"…giữ nguyên Công văn số 2221/SXD-QLN&CS ngày 04 tháng 2 năm 2020 của Sở Xây dựng về giải quyết đơn của ông Nguyễn Chính Huy liên quan đến căn nhà số 7, Đường 9, Phường 4, Quận 8" (Mà trong Công văn này đã viện dẫn và áp dụng Quyết định 09/2007/QĐ-TTg ban hành ngày 19 tháng 01 năm 2007 của Thủ tướng Chính phủ "Hết hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 01 năm 2018" để giải quyết khiếu nại của Tôi) "không công nhận nội dung đơn khiếu nại của Tôi".

Vì thế, đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

Người bị kiện - Sở Xây dựng Thành phố H*, Giám đốc* Sở Xây dựng Thành phố H *có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt tại Văn bản số 11231/SXD ngày 22/8/2022 và có bà* Nguyễn Thị Vĩnh T *bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp và trình bày ý kiến như sau*:

1/ Về nguồn gốc quản lý sử dụng nhà:

Căn nhà số G Đường số I, Phường D, Quận H có nguồn gốc thuộc sở hữu nhà nước theo Quyết định số 42650/QĐ-UB ngày 24/10/1994 của Ủy ban nhân dân thành phố về xác lập quyền sở hữu nhà nước, diện xuất cảnh xin giao.

Ngày 04/7/2001, Phòng T1 có biên bản khảo sát hiện trạng nhà đất thuộc sở hữu nhà nước của khối nhà trẻ mẫu giáo, căn nhà số G Đường số I, Quận H sử dụng làm Trường M.

Ngày 30/10/2002, Phòng T1 có Công văn số 94/CV-TCKH về việc xin cho viên chức được tạm chốt căn nhà trên và ông Trần Văn B - Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận H2 chấp thuận cho ông Nguyễn Chính H chốt giữ căn nhà trên.

Ngày 18/11/2002, Ủy ban nhân dân Quận H2 ban hành Quyết định số 9337/QĐ-UB về việc thu hồi căn nhà số G Đường số I. Theo đó, thu hồi căn nhà trên nguyên trước đây là Trường M – Đào tạo Quận 8 với diện tích khuôn viên 41,48m^2, lý do diện tích căn nhà trên không đủ quy cách để làm Trường Mẫu giáo nên Phòng G không có nhu cầu sử dụng tiếp, đề nghị thu hồi bố trí nhu cầu khác.

Ngày 10/12/2007, Ủy ban nhân dân Quận H2 ban hành Quyết định số 7872/QĐ-UBND về việc tạm bố trí căn nhà số G Đường số I, Phường D, Quận H cho ông Nguyễn Chính H sử dụng làm nhà ở. Công ty D lập Biên bản bàn giao nhà ngày 31/12/2007 cho ông Nguyễn Chính H (ông H đã tạm trú từ tháng 12/2002 theo xác nhận ngày 21/3/2008 của Công an P, Quận H).

Theo đó, Công ty đã giải quyết ký hợp đồng thuê nhà với ông Nguyễn Chính H, Hợp đồng số 037 ngày 14/02/2008, Hợp đồng số 065 ngày 01/6/2010; hợp đồng số 051/HĐ ngày 19/7/2017, thời hạn 24 tháng. Hộ ông H đóng tiền thuê nhà từ tháng 9/2004 đến tháng 12/2017.

Ngày 01/9/2008, Ủy ban nhân dân thành phố có Công văn số 5529/UBND-TM về chuyển giao 08 trụ sở làm việc có cán bộ công chức ở về ngành nhà đất quản lý theo diện nhà ở của Ủy ban nhân dân Quận H2; tại điểm 4 có nội dung: "…. *Giao* Ủy ban nhân dân Quận H2 *lập thủ tục bán cơ sở nhà đất* số G đường số I, Quận H *cho ông* Nguyễn Chính H *và bán cơ sở nhà đất* số B đường D, Quận H *cho ông* Nguyễn Văn Q *theo giá thị trường, thông qua các tổ chức có chức năng thẩm định giá theo quy định của nhà nước, Sở Tài chính thẩm định lại trình Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt, toàn bộ số tiền thu được nộp vào ngân sách thành phố theo quy định".*

Ngày 13/9/2010, Ủy ban nhân dân thành phố có Công văn số 4510/UBND-TM về phê duyệt phương án xử lý tổng thể sắp xếp nhà, đất của Ủy ban nhân dân Quận H2 theo Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ và Công văn số 3098/UBND-TM ngày 18/6/2016 về tiến độ thực hiện phương án xử lý tổng

thể nhà đất của Ủy ban nhân dân Quận H2, theo đó căn nhà số G đường số I, Quận H tiếp tục thực hiện bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo phương án phê duyệt.

Đồng thời, ngày 25/3/2019 Ủy ban nhân dân Quận H2 có Công văn số 814/UBND-TC báo cáo Sở Tài chính về phương án sắp xếp nhà, đất được phê duyệt bán tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức chỉ định.

2/ Quá trình giải quyết đơn của ông Nguyễn Chính H.

Năm 2020, ông Nguyễn Chính H có đơn đề nghị được xem xét giải quyết mua nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước theo quy định tại Nghị định số 99/2015/NĐ-CP của Chính phủ đối với căn nhà trên.

Xét căn nhà số G Đường số I, Quận H, Ủy ban nhân dân thành phố đã phê duyệt phương án xử lý tổng thể sắp xếp nhà, đất của Ủy ban nhân dân Quận H2 theo Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ (nay là Nghị định số 167/2017/NĐ-CP); theo đó, căn nhà số G Đường số I, Quận H tiếp tục thực hiện bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo phương án tại Công văn số 5529/UBND-TM của Ủy ban nhân dân thành phố về chuyển giao 08 trụ sở làm việc có cán bộ công chức ở về ngành nhà đất quản lý theo diện nhà ở của Ủy ban nhân dân Quận H2, trong đó có nội dung: Giao Ủy ban nhân dân Quận H2 lập thủ tục bán cơ sở nhà đất số G Đường số I, Quận H cho ông Nguyễn Chính H theo giá thị trường, thông qua các tổ chức có chức năng thẩm định giá theo quy định của nhà nước, Sở Tài chính thẩm định lại trình Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt, toàn bộ số tiền thu được nộp vào ngân sách thành phố theo quy định.

Do đó, căn nhà số G Đường số I, Phường D, Quận H không thuộc trường hợp để xem xét, giải quyết bán theo Nghị định số 99/2015/NĐ-CP của Chính phủ. Ngày 04/3/2020, Sở X đã có Công văn số 2221/SXD-QLN&CS trả lời ông Nguyễn Chính H việc ông đề nghị mua căn nhà số G Đường số I, Quận H là chưa có cơ sở để xem xét, giải quyết theo quy định tại Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

Sau đó, ông H tiếp tục khiếu nại và đề nghị thu hồi Công văn số 2221/SXD-QLN&CS ngày 04/3/2020 của Sở Xây dựng về xử lý căn nhà số G Đường số I, Phường D, Quận H.

Ngày 27/01/2021, Sở Xây dựng ban hành Quyết định số 91/QĐ-SXD-TT về việc giải quyết đơn khiếu nại của ông Nguyễn Chính H (lần đầu), tại Điều 1 có nội dung: "Không công nhận nội dung Đơn ghi ngày 06/4/2020 của ông Nguyễn Chính H, cư trú tại số G Đường số I, Phường D, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh, giữ nguyên Công văn số 2221/SXD-QLN&CS ngày 04/3/2020 của Sở Xây dựng về giải quyết đơn của ông Nguyễn Chính H liên quan đến căn nhà số G Đường số I, Phường D, Quận H".

Đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty TNHH Một thành viên D *tại Văn bản số 619/DVCI-QLN ngày 27/4/2022 có ý kiến trình bày như sau:*

Căn nhà số G Đường số I Phường D Quận H được Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 42650/QĐ-UB ngày 24/10/1994, thuộc diện nhà xuất cảnh xin giao.

Ủy ban nhân dân Phường D1 Quận H có bảng tổng hợp đăng ký nhà – đất thuộc trụ sở làm việc, theo đó có nhà đất số G đường số I có tên đơn vị là Mẫu giáo Tuổi Hoa, có xác nhận của Phòng T1 ngày 30 tháng 9 năm 1995.

Ngày 04 tháng 7 năm 2001 Phòng Tài chính – Kế hoạch và Đầu tư có Biên bản khảo sát hiện trạng nhà đất thuộc sở hữu Nhà nước của khối nhà trẻ mẫu giáo đối với căn nhà số G đường số I Phường D Quận H sử dụng làm trường mẫu giáo.

Ngày 18 tháng 8 năm 2002, ông Nguyễn Chính H có Đơn xin mua nhà để ở. Theo đó ông H xin được trú ngụ và mua căn nhà số G đường số I Phường D Quận H.

Ngày 22 tháng 10 năm 2002 Phòng Giáo dục – Đào tạo Quận 8 tiến hành bàn giao căn nhà trên cho Phòng T1 quản lý.

Ngày 30 tháng 10 năm 2002 Phòng Tài chính - Kế hoạch Quận H có Công văn số 94/CV-TCKH về việc xin cho viên chức được tạm chốt căn nhà số G đường số I Phường D Quận H.

Ngày 18 tháng 11 năm 2002 Ủy ban nhân dân Quận H2 ban hành Quyết định số 9337/QĐ-UB về việc thu hồi căn nhà số G đường số I Phường D Quận H. Theo đó, có nội dung:

"Điều 1: Nay thu hồi căn nhà số G đường số I Phường D Quận H – nguyên trước đây là Mẫu giáo Tuổi Hoa trực thuộc Phòng Giáo dục – Đào tạo Quận 8 với diện tích khuôn viên 41,48 m^2"

Ngày 26 tháng 11 năm 2004 ông Nguyễn Chính H có Đơn xin thuê nhà. Theo đó ông H xin được thuê căn nhà số G đường số I Phường D Quận H, do gia đình ông hiện đang chốt giữ từ năm 2002.

Ngày 10 tháng 12 năm 2007 Ủy ban nhân dân Quận H2 ban hành Quyết định số 7872/QĐ-UBND về việc tạm bố trí căn nhà số G đường số I Phường D Quận H; Đồng thời giao Công ty D có trách nhiệm ký hợp đồng tạm thuê nhà theo hiện trạng sử dụng cho ông Nguyễn Chính H.

Ngày 01 tháng 9 năm 2008 Ủy ban nhân dân Thành phố có công văn số 5529/UBND-TM về việc chuyển giao 08 trụ sở làm việc có cán bộ công chức đang ở về ngành nhà đất quản lý theo diện nhà ở của Ủy ban nhân dân Quận H2. Theo đó, giao Ủy ban nhân dân Quận H2 lập thủ tục bán cơ sở nhà đất số G đường số I Phường D Quận H cho ông Nguyễn Chính H theo giá thị trường thông qua các tổ chức có chức năng thẩm định giá theo quy định của nhà nước, Sở Tài chính thẩm định lại trình Ủy ban nhân dân Thành phố P, toàn bộ số tiền thu được nộp vào ngân sách Thành phố theo quy định.

Tại công văn trên có nêu: Phê bình nghiêm khắc Ủy ban nhân dân Quận H2 và Ủy ban nhân dân các phường thuộc Quận H đã dùng nhà công sản bố trí làm nhà ở nhưng không báo cáo xin phép chấp thuận của Ủy ban nhân dân Thành phố.

Ngày 17/4/2009 Công ty D có Thông báo số 22/TB-DVCI gửi ông Nguyễn Chính H về việc bán nhà đất số G đường số I Phường D Quận H theo công văn số 5529/UBND-TM ngày 01/9/2008 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

Ngày 13 tháng 9 năm 2010 Ủy ban nhân dân Thành phố có Công văn số 4510/UBND-TM về phê duyệt phương án xử lý tổng thể sắp xếp nhà, đất của Ủy ban nhân dân Quận H2 theo Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ. Theo đó, đối với căn nhà số G đường số I Phường D Quận H Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo văn bản số 5529/UBND-TM ngày 01/9/2008 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

Ngày 17 tháng 5 năm 2012 Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 2491/QĐ-UBND về duyệt giá trị quyền sử dụng đất và giá trị công trình xây dựng trên đất nhà số G đường số I Phường D Quận H theo giá thị trường, giá bán 1.382.551.390 đồng.

Ngày 22 tháng 5 năm 2012 Sở Tài chính có Công văn số 4506/STC-NS về việc thông báo giá nhà số G đường số I Phường D Quận H. Theo đó, số tiền phải nộp trong vòng 30 ngày, nếu quá thời hạn 30 ngày, đơn vị bán và người mua chưa nộp tiền vào Kho bạc Nhà nước Thành phố sẽ áp dụng phạt theo quy định tại Luật quản lý thuế là 0,05%/ngày, thời gian áp dụng phạt được tính kể từ ngày thứ 31 đến hết ngày thứ 180…

Ngày 31 tháng 5 năm 2012 Ủy ban nhân dân Quận H2 có Công văn số 1250/UBND-TC về việc lập hợp đồng mua bán cơ sở nhà đất tại số G đường số I Phường D Quận H gửi ông Nguyễn Chính H. Theo đó đề nghị ông H liên hệ Phòng T1 để được hướng dẫn ký Hợp đồng mua bán tài sản nêu trên. Nếu trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày phát hành văn bản này, ông H không liên hệ Phòng Tài chính – Kế hoạch Quận H thì xem như ông không đồng ý mua mặt bằng số 7 đường số I Phường D Quận H.

Ngày 25/9/2014 Công ty có Biên bản làm việc với ông Nguyễn Chính H về việc mua nhà theo giá thị trường theo công văn số 4506/STC-NS ngày 22/5/2012 của Sở T2. Theo đó ông H cho biết mức giá này ông thấy không có liên quan và không có nhu cầu, ông H chờ sự giải quyết mua nhà theo Nghị định 34/2013/NĐ-CP.

Ngày 29 tháng 3 năm 2016 Công ty có Thông báo số 266/TB-DVCI về việc mua nhà thuộc sở hữu Nhà nước gửi ông Nguyễn Chính H. Theo đó để thực hiện việc mua căn nhà này theo giá thị trường, đề nghị ông liên hệ Công ty (hoặc Phòng T1) để được hướng dẫn. Trong trường hợp quá 90 ngày kể từ ngày phát hành Thông báo này mà ông không tiến hành mua nhà, Công ty sẽ báo cáo Ủy ban nhân dân Quận H2 thu hồi căn nhà này để lập thủ tục bán đấu giá theo quy định.

Ngày 18 tháng 6 năm 2016 Ủy ban nhân dân Thành phố có Công văn số 3097/UBND-TM về tiến độ thực hiện phương án xử lý tổng thể nhà đất của Ủy ban nhân dân Quận H2. Theo đó phê duyệt của Ủy ban nhân dân Thành phố đối với nhà đất số G đường số I Phường D Quận H là tiếp tục bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo phương án phê duyệt.

Ngày 16/8/2016 và ngày 02/11/2016 Công ty có biên bản làm việc với ông Nguyễn Chính H về việc ký hợp đồng thuê và mua nhà theo giá thị trường nhưng ông H cho biết đã nộp đơn mua nhà theo Nghị định 61, không đồng ý mua nhà theo giá thị trường, ông sẽ gửi đơn khiếu nại Công ty. Sau đó ông H không ký biên bản làm việc..

Ngày 22 tháng 5 năm 2018 Sở T2 có công văn số 3164/STC-CS về nhà đất đã được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt phương án bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo đó mục 3.1.2.a có nội dung: đối với nhà đất đã được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt phương án bán tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức chỉ định: trường hợp phù hợp quy hoạch, sử dụng đúng mục đích thuê và tổ chức, cá nhân đang cho thuê có nhu cầu tiếp tục mua nhà, đất (đồng ý mua nhà, đất giá thị trường và theo mục đích sử dụng mới của khu đất; đồng thời cam kết sẽ nộp đầy đủ tiền thuê nhà, đất trong vòng 90 ngày kể từ ngày Ủy ban nhân dân Thành phố B Quyết định duyệt giá, nếu không thực hiện thì sẽ giao trả lại mặt bằng thuê): có văn bản báo cáo, đề xuất tiếp tục thực hiện bán tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức chỉ định gửi Sở T2 để tổng hợp tham mưu Ủy ban nhân dân Thành phố đề nghị Bộ T3 báo cáo Thủ tướng chính phủ xẽm xét, quyết định việc bán chỉ định (cung cấp toàn bộ hồ sơ pháp lý, đơn xin mua nhà (phải đầy đủ các cam kết nêu trên) và các hợp đồng thuê nhà; Trường hợp người thuê nhà không mua, đề nghị các Công ty rà soát, căn cứ vào thời hạn trên Hợp đồng thuê nhà để tiến hành thanh lý hợp đồng, thu hồi trống mặt bằng và có văn bản đề xuất thay đổi phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất theo quy định tại Điều 17 Nghị định 167/2017/NĐ-CP ngày 31/12/2017 của chính phủ.

Ngày 29 tháng 6 năm 2018 Công ty có biên bản làm việc với ông Nguyễn Chính H theo nội dung công văn số 3164/STC-CS ngày 22/5/2018 của Sở T2 về việc mua nhà theo giá thị trường, theo đó ông H đề nghị chờ thực hiện công văn số 4810/SXD-QLN&CS của Sở X.

Ngày 08 tháng 11 năm 2019 Công ty có Công văn số 1273/DVCI-QLN về việc đề nghị gia hạn hợp đồng thuê nhà ở đối với căn nhà số G đường số I Phường D Quận H phúc đáp ông Nguyễn Chính H. Theo đó có nội dung: căn nhà trên không có nguồn gốc là nhà ở, thuộc diện đang xử lý, sắp xếp lại nhà, đất thuộc sở hữu Nhà nước nên Công ty không thực hiện gia hạn hợp đồng thuê nhà ở. Đồng thời đề nghị ông H liên hệ Công ty để thực hiện thanh lý hợp đồng thuê nhà (do Hợp đồng thuê nhà đã hết hạn), ký biên bản thỏa thuận giá thuê và thanh toán tiền thuê nhưng ông H đã chưa thực hiện.

Ngày 04 tháng 3 năm 2020 Sở Xây dựng có Công văn số 2221/SXD-QLN&CS về giải quyết đơn của ông Nguyễn Chính H liên quan đến căn nhà số G đường số I Phường D Quận H gửi ông Nguyễn Chính H. Theo đó có nội dung: Do căn nhà trên có nguồn gốc là nhà công sản, vì vậy việc ông đề nghị mua nhà theo Nghị định 99/2015/NĐ-CP là chưa có cơ sở để xem xét, giải quyết theo quy định tại Nghị định 99/2015/NĐ-CP.

Đối với việc ông Nguyễn chính H1 yêu cầu Toà án buộc Công ty TNHH Một thành viên D tiến hành hoàn tất thủ tục ký hợp đồng mua bán nhà ở cũ thuộc sở

hữu Nhà nước tại địa chỉ số G đường số I Phường D Quận H với ông Nguyễn Chính H:

Căn cứ mục c Khoản 1 Điều 62 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số Điều của Luật Nhà ở.

Căn cứ Công văn số 5529/UBND-TM ngày 01/9/2008 của Ủy ban nhân dân Thành phố H về việc chuyển giao 08 trụ sở làm việc có cán bộ công chức đang ở về ngành nhà đất quản lý theo diện nhà ở của Ủy ban nhân dân Quận H2;

Căn cứ Công văn số 4510/UBND-TM ngày 13/9/2010 của Ủy ban nhân dân Thành phố về phê duyệt phương án xử lý tổng thể sắp xếp nhà, đất của Ủy ban nhân dân Quận H2 theo Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ;

Căn cứ Quyết định số 2491/QĐ-UBND ngày 17/5/2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố về duyệt giá trị quyền sử dụng đất và giá trị công trình xây dựng trên đất nhà số G đường số I Phường D Quận H theo giá thị trường;

Căn cứ Công văn số 3097/UBND-TM ngày 18/6/2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố về tiến độ thực hiện phương án xử lý tổng thể nhà đất của Ủy ban nhân dân Quận H2.

Từ những căn cứ nêu trên, Công ty TNHH Một thành viên D không có cơ sở để lập thủ tục báo cáo Hội đồng xác định giá bán nhà ở cũ thuộc sở hữu Nhà nước xét duyệt bán nhà tại địa chỉ số 07đường số I Phường D Quận H với ông Nguyễn Chính H và đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Chính H.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 1043/2023/HC-ST ngày 27/6/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Bác toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện ông Nguyễn Chính H:

- Về việc hủy:

+ Văn bản số 2221/SXD-QLN&CS ngày 04/3/2020 của Sở xây dựng trả lời ông Nguyễn Chính H việc ông đề nghị mua căn nhà số G Đường số I, Quận H, của Sở xây dựng, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Quyết định số 91/QĐ-SXD-TT ngày 27/01/2021 về việc giải quyết đơn khiếu nại của ông Nguyễn Chính H (lần đầu) của Giám đốc Sở xây dựng, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Về việc buộc:

+ Sở Xây dựng thành phố H ban hành Quyết định duyệt giá bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước theo Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 cho hộ gia đình ông Nguyễn Chính H.

+ Giám đốc Sở Xây dựng Thành phố H chấm dứt hành vi ban hành văn bản trái pháp luật cản trở và làm hạn chế, chấm dứt quyền, lợi ích hợp pháp của hộ gia đình ông Nguyễn Chính H khi không được mua nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước.

+ Giám đốc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên D tiến hành hoàn tất các thủ tục ký kết hợp đồng mua bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước tại địa chỉ số G Đường I, Phường D, Quận H đối với hộ gia đình ông Nguyễn Chính H..

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

- Ngày 03/7/2023, ông Nguyễn Chính H là người khởi kiện kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, 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 ông, lý do: Sở xây dựng không có thẩm quyền quyết định bác đơn của ông mà thẩm quyền phải là của UBND thành phố. Việc Sở xây dựng ban hành văn bản số 2221/SXD-QLN&CS là không đúng trình tự, thủ tục.

Về nội dung: Việc Sở xây dựng ban hành văn bản không cho ông mua nhà thuộc sở hữu nhà nước là trái luật. Các căn cứ mà Sở xây dựng áp dụng ban hành không căn cứ vào Luật đất đai mà chỉ căn cứ vào văn bản nội bộ.

Sở xây dựng cho rằng nhà số 7 ông đang ở là nhà công sản, thuộc phạm vi điều chỉnh của Nghị định 09 là không đúng vì ông đã sử dụng nhà từ tháng 12/2002. Căn cứ Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ thì ông thuộc trường hợp được mua nhà thuộc sở hữu nhà nước.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của những người bị kiện trình bày: Phía những người bị kiện không đồng ý với kiến và yêu cầu kháng cáo trên của phía người khởi kiện. Cơ sở pháp lý của việc ban hành văn bản số 2221/SXD-QLN&CS ngày 04/3/2020 của Sở xây dựng và Quyết định số 91/QĐ-SXD-TT ngày 27/01/2021của Giám đốc Sở xây dựng về việc giải quyết đơn khiếu nại của ông Nguyễn Chính H (lần đầu) đã được chứng tôi nêu đầy đủ và thể hiện trong bản án sơ thẩm, chúng tôi vẫn giữ nguyên.

Về thẩm quyền ban hành văn bản số 2221/SXD-QLN&CS: Sở xây dựng đã được Ủy ban nhân dân thành phố Ủ bán nhà, quản lý nhà bằng Quyết định 1161 ngày 31/3/2023. Do đó, việc Sở xây dựng ban hành văn bản số 2221/SXD-QLN&CS là đúng thẩm quyền. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của người khởi kiện, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Công ty D không đồng ý với yêu cầu kháng cáo trên của phía người khởi kiện, thống nhất với ý kiến trình bày trên của phía người bị kiện và vẫn bảo lưu các ý kiến đã trình bày trong suốt quá trình tham gia tố tụng. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của người khởi kiện, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tại phần phần tranh luận:

- Người khởi kiện tranh luận: Bản án sơ thẩm cho rằng việc Sở xây dựng ban hành văn bản số 2221/SXD-QLN&CS là đúng thẩm quyền là không khách quan vì không nêu được căn cứ điều khoản cụ thể nào.

Về nội dung, tôi không đồng ý với ý kiến trình bày của người bị kiện cho rằng nhà công sản vì nhà này đã được cơ quan quản lý nhà nước xác định là nhà có nguồn gốc là nhà ở do người đi xuất cảnh giao lại. Tại Công văn 1439 ngày 04/3/2009 của H2 gửi cho UBND thành phố đã xác định căn nhà này có nguồn gốc là nhà ở. Tôi đã được ký hợp đồng thuê nhà chính thức và đóng tiền từ tháng 12/2002. Phía người bị kiện cho rằng căn nhà này thuộc phạm vi điều chỉnh của Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ là không đúng mà phải căn cứ Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ để giải quyết bán nhà thuộc sở hữu nhà nước cho tôi. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của tôi.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện: Không đồng ý với ý kiến trên của ông H, vẫn giữ nguyên ý kiến, quan điểm đã trình bày, không tranh luận.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Công ty D không đồng ý với ý kiến trên của ông H, vẫn giữ nguyên ý kiến, quan điểm đã trình bày, không tranh luận.

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

+ Về tố tụng: Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng trình tự thủ tục theo quy định của Luật Tố tụng hành chính. Các đương sự đã được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Luật Tố tụng hành chính.

+ Về nội dung: Công văn số 2221 của Sở xây dựng; Quyết định số 91 của giám đốc Sở xây dựng được ban hành đúng trình tự, thủ tục, thẩm quyền và đúng qui định của pháp luật về nội dung. Do đó, các yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Chính H là không có cơ sở chấp nhận. Bản án sơ thẩm đã tuyên bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Chính H là đúng pháp luật. Ông H kháng cáo nhưng tại cấp phúc thẩm không cung cấp được thêm bất cứ tài liệu, chứng cứ nào khác chứng minh cho yêu cầu kháng cáo là có căn cứ, đúng pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông H, giữ nguyên bản án hành chính sơ thẩm số 1043/2023/HC-ST ngày 27/6/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu,chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định.

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thủ tục xét xử vắng mặt đương sự: Người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện – Sở xây dựng và Giám đốc Sở xây dựng vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm (có đơn đề nghị xử vắng mặt). Căn cứ khoản 4 Điều 225 Luật Tố tụng hành chính năm 2015 ,Tòa án xét xử vắng mặt những người bị kiện.

[1.2] Về đối tượng khởi kiện, quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết và thời hiệu khởi kiện: Người khởi kiện - ông Nguyễn Chính H yêu cầu Tòa án giải quyết hủy Văn bản số 2221/SXD-QLN&CS của Sở xây dựng và Quyết định số

91/QĐ-SXD-TT của Giám đốc Sở xây dựng. Đây là khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý nhà đất, thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án quy định tại khoản 1 Điều 30 Luật Tố tụng hành chính năm 2015.

Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ tranh chấp và thụ lý, giải quyết đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 3, Điều 30, Khoản 4 Điều 32, Luật Tố tụng hành chính năm 2015.Vụ án còn trong thời hiệu khởi kiện quy định tại Điều 116 Luật Tố tụng hành chính năm 2015.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của người khởi kiện – ông Nguyễn Chính H.

[2.1] Xét tính hợp pháp của các Quyết định hành chính bị khiếu kiện - về thẩm quyền, trình tự, thủ tục ban hành:

Theo quy định tại Điều 81 Luật nhà ở năm 2014 và Điều 64 Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở thì việc xem xét, giải quyết bán nhà thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn thuộc thẩm quyền của UBND cấp tỉnh và giao cơ quan quản lý nhà ở thực hiện việc bán nhà ở (Sở xây dựng).

Tại Quyết định 4712/QĐ-UBND ngày 20/10/2018 và Quyết định 1161/QĐ-UBND ngày 31/3/2023 Ủy ban nhân dân thành phố H đã ủy quyền cho Sở xây dựng quản lý, bán nhà thuộc sở hữu nhà nước.

Như vậy, văn bản số 2221/SXD-QLN&CS ngày 04/3/2020 của Sở xây dựng trả lời ông Nguyễn Chính H việc ông đề nghị mua căn nhà số G đường số I, Quận H của Sở xây dựng và Quyết định số 91/QĐ-SXD-TT ngày 27/01/2021 của Giám đốc Sở xây dựng về việc giải quyết khiếu nại (lần đầu) đối với ông Nguyễn Chính H được ban hành là đúng thẩm quyền; đúng trình tự, thủ tục theo quy định tại Điều 81 Luật nhà ở năm 2014 và Điều 64 Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ; Điều 20 Luật Khiếu nại năm 2011.

Việc ông H kháng cáo cho rằng các văn bản trên ban hành không đúng thẩm quyền là không có cơ sở chấp nhận.

[2.2] Xét tính hợp pháp - về nội dung của Văn bản số 2221/SXD-QLN&CS của Sở xây dựng và Quyết định số 91/QĐ-SXD-TT của Giám đốc Sở xây dựng.

[2.2.1] Về nguồn gốc: Căn nhà số G đường số I, Phường D, Quận H(viết tắt là căn nhà số G) có nguồn gốc thuộc sở hữu nhà nước theo Quyết định số 42650/QĐ-UB ngày 24/10/1994 của Ủy ban nhân dân thành phố về xác lập quyền sở hữu nhà nước, diện xuất cảnh xin giao.

[2.2.2] Về thời điểm ông Nguyễn Chính H được bố trí, sử dụng căn nhà số G đường số 0 Phường D, Quận H: Xét lời lời khai của các bên đương sự, phù hợp với tài liệu, chứng cứ thể hiện:

Ngày 04/7/2001, Phòng T có biên bản khảo sát hiện trạng nhà đất thuộc sở hữu nhà nước của khối nhà trẻ mẫu giáo, căn nhà số G Đường số I, Quận H sử dụng làm Trường M.

Ngày 30/10/2002, Ủy ban nhân dân Quận H1 đồng ý với đề xuất của Phòng T tại Văn bản số 94/2002 về việc chấp thuận cho ông Nguyễn Chính H là cán bộ của

Phòng tài chính Kế hoạch được chốt ở tạm căn nhà đất số G, sau này nếu có quyết định xử lý của cấp trên thì ông H sẽ chấp hành chỉ đạo của quận.

Ngày 10/12/2007, Ủy ban nhân dân Quận H1 ban hành Quyết định số 7872/QĐ-UBND về việc tạm bố trí tạm căn nhà số G cho ông Nguyễn Chính H sử dụng làm nhà ở. Công ty D lập Biên bản bàn giao nhà ngày 31/12/2007 cho ông Nguyễn Chính H. Công ty D đã giải quyết ký hợp đồng thuê nhà với ông Nguyễn Chính H theo các hợp đồng: Hợp đồng số 037 ngày 14/02/2008; hợp đồng số 065 ngày 01/6/2010; hợp đồng số 051/HĐ ngày 19/7/2017, thời hạn cho thuê 24 tháng. Tuy nhiên, theo xác nhận ngày 21/3/2008 của Công an P, Quận H và hóa đơn thu tiền thuê nhà của Công ty D thể hiện thực tế ông H đã tạm trú tại địa chỉ trên từ tháng 12/2002. Căn cứ điểm d Điều 1 Nghị định 30/2019/NĐ-CP ngày 28/3/2019 của Chính phủ xác định thời điểm ông H được bố trí, sử dụng căn nhà số G, đường số I, Phường D, Quận H là từ tháng 12 năm 2002 như ông H trình bày là đúng.

[3] Quá trình quản lý nhà và giải quyết đề xuất bán số 07 cho ông H của cơ quan nhà nước có thẩm quyền:

[3.1] Tại Công văn số 5529/UBND-TM ngày 01/9/2008 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc chuyển giao 08 trụ sở làm việc có cán bộ công chức đang ở về ngành nhà đất quản lý theo diện nhà ở của Ủy ban nhân dân Quận H1. Theo đó, UBND thành phố không chấp nhận căn nhà số G, đường số I Phường D Quận H được chuyển sang ngành nhà đất để xử lý theo qui định về chính sách nhà ở, đất ở mà chấp thuận bán căn nhà trên cho ông H theo giá thị trường; giao Ủy ban nhân dân Quận H1 lập thủ tục bán cơ sở nhà đất số G đường số I Phường D Quận H cho ông Nguyễn Chính H theo giá thị trường thông qua các tổ chức có chức năng thẩm định giá theo quy định của nhà nước, Sở Tài chính thẩm định lại trình Ủy ban nhân dân Thành phố P, toàn bộ số tiền thu được nộp vào ngân sách Thành phố theo quy định. Tại công văn này của UBND thành phố có phê bình nghiêm khắc H1 đã dùng nhà công sản bố trí làm nhà ở nhưng không báo cáo, xin phép chấp thuận của UBND thành phố.

[3.2] Ngày 13 tháng 9 năm 2010, Ủy ban nhân dân Thành phố có Công văn số 4510/UBND-TM về phê duyệt phương án xử lý tổng thể sắp xếp nhà, đất của Ủy ban nhân dân Quận H1 theo Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ. Theo đó, đối với căn nhà số G đường số I Phường D Quận H: Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo văn bản số 5529/UBND-TM ngày 01/9/2008 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

[3.3] Ngày 17 tháng 5 năm 2012, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 2491/QĐ-UBND về duyệt giá trị quyền sử dụng đất và giá trị công trình xây dựng trên đất nhà số G đường số I Phường D Quận H theo giá thị trường, giá bán 1.382.551.390 đồng. Nhưng tại thời điểm đó, ông H từ chối mua theo giá thị trường thông qua các tổ chức có chức năng thẩm định giá.

[3.4] Ngày 18/6/2016, UBND thành phố có Công văn số 3097/UBND-TM về tiến độ thực hiện phương án xử lý tổng thể nhà đất của H1 thì căn nhà trên được bán và chuyển nhượng QSDĐ theo Phương án phê duyệt.

[3.5] Ngày 25/3/2019, Ủy ban nhân dân Quận H1 có Công văn số 814/UBND-TC báo cáo Sở Tài chính về phương án sắp xếp nhà, đất được phê duyệt bán tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức chỉ định.

[3.6] Ngày 19 tháng 8 năm 2022, Ủy ban nhân dân Thành phố H ban hành Quyết định số 2807/QĐ-UBND về việc chuyển giao quỹ nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn Thành phố về Trung tâm Quản lý nhà và Giám định xây dựng thuộc Sở Xây dựng để thực hiện công tác quản lý vận hành. Theo đó ngày 06 và ngày 07/10/2022, Công ty TNHH Một thành viên D tiến hành bàn giao quỹ nhà ở cũ thuộc sở hữu Nhà nước trên địa bàn Quận H cho Trung tâm Q (theo danh sách QĐ 2807 và bàn giao không có nhà đất số G đường số I Phường D Quận H).

[4] Từ những cơ sở trên, xét thấy căn nhà số G đường số I, Quận H được quản lý theo chế độ công sản, không được UBND thành phố chấp thuận chuyển sang ngành nhà đất để xử lý theo qui định về chính sách nhà ở, đất ở mà phê duyệt bán nhà và chuyển nhượng đất theo giá thị trường. Ông Nguyễn Chính H có hợp đồng thuê nhà, thời điểm bố trí sử dụng nhà là tháng 12/2002. Tuy nhiên, nhà đất số G là nhà công sản, có nguồn gốc là trụ sở làm việc, sau đó tạm bố trí cho ông H. Nhà đất số 7 hiện được thực hiện xử lý, sắp xếp lại nhà, đất thuộc sở hữu nhà nước nên không được giải quyết bán theo Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ. Việc Sở xây dựng ban hành Văn bản số 2221/SXD-QLNCS ngày 04/3/2020 về giải quyết đơn của ông H là phù hợp với chính sách mà Nhà nước đã ban hành đúng quy định pháp luật. Do đó, các lý do ông H trình bày trong quá trình tham gia tố tụng tại cấp sơ thẩm cũng như tại phiên toà phúc thẩm để đề nghị Toà án hủy văn bản số 2221/SXD-QLNCS ngày 04/3/202 là không có cơ sở chấp nhận.

[5] Đối với yêu cầu hủy Quyết định số 91/QĐ-SXD-TT ngày 27/01/2021 về việc giải quyết đơn khiếu nại của ông Nguyễn Chính H (lần đầu): Như đã phân tích ở trên,Văn bản số 2221/SXD-QLNCS ngày 04/3/2020 được Sở xây dựng ban hành đúng chính sách mà Nhà nước đã ban hành nên Gíam đốc Sở xây dựng ban hành Quyết định số 91/QĐ-SXD-TT ngày 27/01/2021 về việc giải quyết đơn bác đơn khiếu nại của ông Nguyễn Chính H (lần đầu) là đúng qui định.

[6] Đối với các yêu cầu: Buộc Sở Xây dựng thành phố H ban hành Quyết định duyệt giá bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước tại địa chỉ số G đường số I, Quận H theo Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 cho hộ gia đình ông Nguyễn Chính H; yêu cầu buộc Giám đốc Sở Xây dựng Thành phố H chấm dứt hành vi ban hành văn bản trái pháp luật cản trở và làm hạn chế, chấm dứt quyền, lợi ích hợp pháp của hộ gia đình ông H khi không được mua nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước; yêu cầu buộc Công ty TNHH Một thành viên D tiến hành hoàn tất thủ tục ký hợp đồng mua bán nhà ở cũ thuộc sở hữu Nhà nước tại địa chỉ số G đường số I Phường D Quận H với ông H:

Như đã phân tích ở trên, nhà đất số G là nhà công sản, có nguồn gốc là trụ sở làm việc, sau đó tạm bố trí cho ông H. Nhà đất số 7 hiện được thực hiện xử lý, sắp xếp lại nhà, đất thuộc sở hữu nhà nước nên không được giải quyết bán theo Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ. Đối với trường hợp bán chỉ định (theo Quyết định hoặc văn bản của cấp có thẩm quyền theo quy định của pháp luật) nhưng chưa ký hợp đồng mua bán tài sản, chưa có văn bản thông báo về số

tiền phải nộp (hoặc giá bán) của cơ quan chức năng thì dừng việc bán và thực hiện sắp xếp lại, xử lý nhà, đất trừ trường hợp việc bán chỉ định đã được Thủ tướng Chính phủ chấp nhận. Vì vậy, việc bán đất nhà số G đường số I Phường D Quận H theo giá thị trường hiện nay cũng dừng theo Nghị định số 67/2021/NĐ-CP. Do đó, bản án sơ thẩm đã bác các yêu cầu này của ông H là có cơ sở.

[7] Từ những cơ sở pháp lý phân tích tại các mục [2] đến mục [6], xét thấy Bản án hành chính sơ thẩm số 1043/2023/HC-ST ngày 27/6/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H là đúng pháp luật. Tại cấp phúc thẩm, ông H không cung cấp được thêm tài liệu, chứng cứ gì mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo. Do đó, Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông H.

[8] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của ông H, giữ nguyên quyết định của bản án hành chính sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với qui định của pháp luật và nhận định trên của Hội đồng xét xử, được chấp nhận.

[9] Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị phát sinh hiệu lực pháp luật.

[10] Về án phí hành chính phúc thẩm: Yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí hành chính phúc thẩm. Tuy nhiên, ông Nguyễn Chính H, sinh năm 1962, thuộc trường hợp người cao tuổi, có yêu cầu nên Hội đồng xét xử căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 16 của 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 xét miễn án phí hành chính phúc thẩm cho ông Nguyễn Chính H.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật tố tụng hành chính năm 2015; Luật người cao tuổi; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 16, Khoản 1 Điều 34 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.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Chính H, giữ nguyên Quyết định của bản án hành chính sơ thẩm số 1043/2023/HC-ST ngày 27/6/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

1.1. Bác toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện ông Nguyễn Chính H về việc hủy:

+ Văn bản số 2221/SXD-QLN&CS ngày 04/3/2020 của Sở xây dựng trả lời ông Nguyễn Chính H việc ông đề nghị mua căn nhà số G Đường số I, Quận H, của Sở xây dựng, Thành phố Hồ Chí Minh;

+ Quyết định số 91/QĐ-SXD-TT ngày 27/01/2021 về việc giải quyết đơn khiếu nại của ông Nguyễn Chính H (lần đầu) của Giám đốc Sở xây dựng , Thành phố H;

- Về việc buộc:

+ Sở Xây dựng thành phố H ban hành Quyết định duyệt giá bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước theo Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 cho hộ gia đình ông Nguyễn Chính H;

+ Giám đốc Sở Xây dựng Thành phố H chấm dứt hành vi ban hành văn bản trái pháp luật cản trở và làm hạn chế, chấm dứt quyền, lợi ích hợp pháp của hộ gia đình ông Nguyễn Chính H khi không được mua nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước;

+ Giám đốc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên D tiến hành hoàn tất các thủ tục ký kết hợp đồng mua bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước tại địa chỉ số G Đường I, Phường D, Quận H đối với hộ gia đình ông Nguyễn Chính H.

1.2. Án phí hành chính sơ thẩm:

Người khởi kiện – ông Nguyễn Chính H phải chịu án phí hành chính sơ thẩm. Do ông Nguyễn Chính H thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định pháp luật nên căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 16 của 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. Ông Nguyễn Chính H không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm.

Người bị kiện - Sở xây dựng và Giám đốc sở xây dựng, Thành phố Hồ Chí Minh không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm.

2. Án phí hành chính phúc thẩm: Yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí hành chính phúc thẩm. Tuy nhiên, ông Nguyễn Chính H, sinh năm 1962, thuộc trường hợp người cao tuổi, có yêu cầu nên Hội đồng xét xử xét miễn án phí hành chính phúc thẩm cho ông Nguyễn Chính H.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Tp. Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án, PQH.

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

Nguyễn Thị Ngọc Hoa