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: 651/2025/HC-PT
Ngày 26 – 5 – 2025
V/v Khiếu kiện Quyết định hành chính trong lĩnh vực giải quyết khiếu nại về đất đai.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

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

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

Các Thẩm phán: Ông Dương Tuấn Vinh;

Ông Trần Văn Đạt.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Kim Nhi - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Vũ Thanh Sơn - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 5 năm 2025, 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: 222/2025/TLPT-HC ngày 14 tháng 3 năm 2025 về việc *"Quyết định hành chính trong lĩnh vực giải quyết khiếu nại về đất đai"*.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 32/2024/HC-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1061/2025/QĐ-PT ngày 16 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Người khởi kiện:* Bà Lê Hồng C, sinh năm 1946; nơi cư trú: Số B, Quốc lộ I, khóm C, phường V, thành phố C, tỉnh An Giang. (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của bà Lê Hồng C: Có ông Nguyễn Vĩnh N, sinh năm 1973; nơi cư trú: Số A, Nguyễn Tri P, khóm H, phường V, thành phố C, tỉnh An Giang (theo Văn bản ủy quyền được công chứng ngày 06/01/2024). (có mặt)

- *Người bị kiện:* Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang (viết tắt là tỉnh An Giang); Địa chỉ trụ sở: Đường T, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang. (vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Bà Lê Hồng C – người khởi kiện.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người khởi kiện là bà Lê Hồng C trình bày:

Ngày 28/10/1973, ông Nguyễn Hữu T (chức vụ Linh mục Họ đạo C, kiêm chủ tịch quản trị tài sản Giáo phận L) có ký tờ giao ước về việc cho Công ty S thuê một phần đất với diện tích 2.400m^2 để thành lập trạm chứa nhiên liệu trên lô đất thuộc bằng khoán số 221. Ông Trương Văn H (cha của ông Trương Văn B) được Linh mục Họ đạo Châu Đốc giao quyền quản lý trạm nhiên liệu. Thời gian thuê khu đất là 10 năm, mỗi năm Công ty nộp cho Họ đạo 20% tiền lời kinh doanh thu được. Theo nội dung tờ giao ước, ông H (cha chồng bà C) đã xuất ra khoản tiền lớn để xây dựng trạm xăng dầu và kinh doanh liên tục đến khi cha chồng chết vào ngày 21/5/1986, thì vợ chồng bà kế nghiệp sử dụng đất này.

Ngày 01/6/1986, Linh mục Nguyễn Hữu T có ký Tờ giấy trao quyền sở hữu chủ diện tích 2.400m^2 đất nêu trên cho ông Trương Văn B (chồng bà C). Gia đình bà vẫn tiếp tục sử dụng đất làm trạm xăng dầu, khi ông B chết, bà và các con tiếp tục sử dụng đất.

Trong tổng diện tích 2.400m^2 nêu trên, vợ chồng bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 415,1m^2, Nhà nước sử dụng 776,7m^2 để mở rộng đường N, còn lại 1.206,2m^2 chưa được cấp quyền sử dụng đất, trên đất này có trạm xăng dầu, 4 trụ bơm, 4 bồn chứa, 01 căn nhà để nghỉ, một kiot che chắn hệ thống điện, 01 phòng phát điện, 01 kho vật tư, 04 mái che, 02 nhà vệ sinh (quyền sử dụng đất viết tắt là QSDĐ).

Vào ngày 03/11/2022 Văn phòng UBND tỉnh An Giang ký Công văn số 6188/VP-UBND-KTN ngày 03/11/2022 và Công văn số 5926/VP-UBND-KTN ngày 20/10/2022 có nội dung:

- Không chấp thuận chủ trương cho Doanh nghiệp tư nhân Trương Văn B thuê khu đất công với diện tích 1.205m^2 tại phường V, thành phố C với thời hạn 49 năm để sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ (Doanh nghiệp tư nhân viết tắt là DNTN).

- Giao UBND thành phố C làm việc với bà Lê Hồng C về các nội dung:

+ Thông tin về chủ trương của UBND tỉnh không chấp thuận chủ trương cho DNTN Trương Văn B thuê khu đất nêu trên để sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ.

+ Phần diện tích đất này, UBND thành phố C sẽ căn cứ vào quy hoạch để định hướng sử dụng vào mục đích phục vụ lợi ích công cộng theo quy định tại Nghị quyết số 23/2003/QH11 ngày 26/11/2023 của Quốc hội và Chỉ thị số 1940/2008/CT-TTg ngày 31/12/2008.

+ Bà Lê Hồng C có trách nhiệm tháo dỡ, di dời tài sản trên đất, giao đất sạch cho Nhà nước và không yêu cầu bồi thường tài sản, vật kiến trúc gắn liền với đất.

+ Đề nghị UBND thành phố C và bà Lê Hồng C thực hiện theo các nội dung nêu trên tại Công văn số 5926/VP-UBND-KTN ngày 20/10/2022 của Văn phòng UBND tỉnh.

Qua văn bản nêu trên, có nghĩa là UBND tỉnh đã thu hồi phần đất 1.205m^2 mà gia đình bà đang quản lý sử dụng. Do đó bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Hủy Công văn số 6188/VP-UBND-KTN ngày 03/11/2022 và Công văn số 5926/VP-UBND-KTN ngày 20/10/2022 của Văn phòng UBND tỉnh An Giang về việc không chấp thuận chủ trương cho DNTN Trương Văn B thuê khu đất công với diện tích 1.205m^2 tại phường V, thành phố C, tỉnh An Giang với thời gian 49 năm để sử dụng kinh doanh vào mục đích thương mại, dịch vụ.

- Người bị kiện là Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng gồm Thông báo thụ lý vụ án, Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và đối thoại, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, nhưng không có ý kiến, không cử người đại diện tham gia tố tụng tại Tòa án và vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng, không có lý do.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 32/2024/HC-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024, Tòa án nhân dân tỉnh An Giang đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Hồng C về việc yêu cầu hủy Công văn số 6188/VP-UBND-KTN ngày 03/11/2022 và Công văn số 5926/VP-UBND-KTN ngày 20/10/2022 của Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang về việc không chấp thuận chủ trương cho DNTN Trương Văn B thuê khu đất công với diện tích 1.205m^2 tọa lạc tại phường V, thành phố C, tỉnh An Giang với thời gian 49 năm để sử dụng kinh doanh vào mục đích thương mại, dịch vụ.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, phần thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 08/10/2024, bà Lê Hồng C có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Hồng C trình bày vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C.

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

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và việc chấp hành pháp luật của các đương sự là đúng quy định pháp luật tố tụng hành chính.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của người khởi kiện, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của bà Lê Hồng C làm trong thời hạn luật định, hình thức phù hợp quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Bà Lê Hồng C khởi kiện yêu cầu Công văn số 6188/VP-UBND-KTN ngày 03/11/2022 và Công văn số 5926/VP-UBND-KTN ngày 20/10/2022 của Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang về việc không chấp thuận chủ trương cho DNTN Trương Văn B thuê khu đất công với diện tích 1.205m^2 tọa lạc tại phường V, thành phố C, tỉnh An Giang với thời gian 49 năm để sử dụng kinh doanh vào mục đích thương mại, dịch vụ.

[2.2] Đối với Công văn số 5926/VPUBND-KTN ngày 20/10/2022 của UBND tỉnh A (do bà Cúc cung C1) không có chữ ký và dấu mộc của đơn vị phát hành. Công văn này chỉ gửi cho UBND thành phố C và một số sở, ngành trực thuộc UBND tỉnh, mang tính chỉ đạo của UBND tỉnh đối với UBND thành phố C và một số sở, ngành trực thuộc UBND tỉnh trong việc giải quyết đơn của bà C; không thể hiện nội dung cụ thể làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà C. Do đó, công văn này không phải là đối tượng khởi kiện trong vụ án hành chính. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định Công văn số 5926/VPUBND-KTN là văn bản chỉ đạo nội bộ, không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà C nhưng không đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này mà tuyên không chấp nhận yêu cầu của bà C về việc hủy Công văn số 5926/VPUBND-KTN là chưa phù hợp với quy định pháp luật. Vì vậy, Hội đồng xét xử điều chỉnh lại cách tuyên án phù hợp.

[2.3] Đối với Công văn số 6188/VPUBND-KTN ngày 03/11/2022 được ban hành trên cơ sở xem xét Đơn xin cứu xét (nguyện vọng của doanh nghiệp) ngày 26/10/2022 của bà Lê Hồng C - Chủ DNTN Trương Văn B về việc thuê đất theo hình thức chỉ định đối với phần diện tích 1.205m^2 tại phường V, thành phố C để kinh doanh xăng, dầu, thấy rằng:

Theo trình bày của bà C và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì phần đất gia đình bà xây dựng cây cây xăng có tổng diện tích 2.400m^2, có nguồn gốc là đất của Họ đạo Châu Đ cho Công ty S thuê vào năm 1973, Công ty giao ông Trương Văn H (cha chồng của bà C) làm quản lý. Sau giải phóng miền N năm 1975, phần đất này do Nhà nước quản lý và tiếp tục cho gia đình bà C thuê từ đó đến nay đã gần 50 năm. Trong quá trình sử dụng, Nhà nước sử dụng 776,7m^2 để mở rộng đường N như hiện nay. Năm 2005 gia đình bà C có xin cấp quyền sử dụng phần diện tích còn lại nhưng vợ chồng bà chỉ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 415,1m^2, còn lại 1.206,2m^2 cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho rằng đất có nguồn gốc là đất công, nên không đồng ý cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Gia đình bà C không khiếu nại việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của

cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; thực tế chỉ xin được thuê đất theo hình thức chỉ định phần diện tích 1.205m^2 với thời hạn 49 năm để kinh doanh xăng, dầu.

Xét thấy, phần diện tích đất 1.205m^2 từ sau năm 1975 đến năm 2019 do Nhà nước quản lý và bà C là chủ thể được cho thuê đất. Nay khi thời hạn thuê đã hết, cơ quan được giao nhiệm vụ quản lý Nhà nước về đất đai có quyền đánh giá, xem xét việc cho thuê/không cho thuê, hình thức, trình tự, thủ tục cho thuê theo đúng quy định pháp luật. Việc UBND tỉnh An Giang giao UBND thành phố C căn cứ vào quy hoạch để định hướng sử dụng vào mục đích phục vụ lợi ích công cộng là có cơ sở và đúng quy định. Bà C khởi kiện yêu cầu hủy Công văn số 6188/VPUBND-KTN ngày 03/11/2022 và đề nghị UBND tỉnh An Giang giải quyết được tiếp tục thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất để sử dụng vào mục đích đất thương mại dịch vụ với thời hạn thuê đất 49 năm là không có cơ sở chấp nhận.

[2.4] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của người khởi kiện bà Lê Hồng C; giữ nguyên bản án sơ thẩm (có điều chỉnh cách tuyên án).

[3] Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên bà Lê Hồng C phải chịu án phí hành chính phúc thẩm. Tuy nhiên, bà C là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên được miễn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật Tố tụng hành chính; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của người khởi kiện bà Lê Hồng C.

Giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 32/2024/HC-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

1/. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của bà Lê Hồng C về việc hủy Công văn số 5926/VP-UBND-KTN ngày 20/10/2022 của Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang.

2/. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Hồng C về việc yêu cầu hủy Công văn số 6188/VP-UBND-KTN ngày 03/11/2022 của Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang về việc không chấp thuận chủ trương cho DNTN Trương Văn B thuê khu đất công với diện tích 1.205m^2 tọa lạc tại phường V, thành phố C, tỉnh An Giang với thời gian 49 năm để sử dụng kinh doanh vào mục đích thương mại, dịch vụ.

3/. Bà Lê Hồng C phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng gồm: Chi phí đo đạc là 5.300.000.000đ (năm triệu ba trăm nghìn đồng), chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.000.000đ (ba triệu đồng). Tổng chi phí tố tụng là 8.300.000đ (tám triệu ba

trăm nghìn đồng). Các khoảng chi phí này bà C đã nộp đủ nên không phải nộp thêm.

4/. Bà Lê Hồng C được miễn án phí hành chính sơ thẩm, phúc thẩm.

5/. Bản án hành chính phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân Tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND tỉnh An Giang;
- VKSND tỉnh An Giang;
- Cục THADS tỉnh An Giang;
- Đương sự (2);
- Lưu VP(5), HS(2).14b.LTTT.

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

Trần Thị Thu Thủy