TOÀ PHÚC THẨM **TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO** **TẠI ĐÀ NẴNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **77**/2025/HC-PT
Ngày: 20/8/2025
V/v: "Khiếu kiện quyết định hành chính về việc giải quyết khiếu nại"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông **Phùng Anh Dũng.**

Các thẩm phán: Ông **Trần Quốc Cường;**

Bà **Võ Thị Ngọc Dung.**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Lương Quang Toàn** - Thư ký Toà phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông **Nguyễn Chiến** – Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Toà phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 37/2025/TLPT-HC ngày 11 tháng 6 năm 2025 về *"Khiếu kiện quyết định hành chính về việc giải quyết khiếu nại"*. Do Bản án hành chính sơ thẩm số 07/2025/HC-ST 28 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hoà bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 64A/2025/QĐ-PT ngày 06 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Ông Lâm Tấn T, bà Trần Thụy Đỗ Q; địa chỉ: Thôn B, xã K, huyện K, tỉnh Khánh Hòa (nay là thôn B, xã B, tỉnh Khánh Hòa). Có mặt.

- Người bị kiện:

1. Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh K; có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Nguyễn Trọng B – Chức vụ: Phó Chi cục trưởng C2 thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh K; có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt.

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Khánh Hòa

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch UBND xã B, tỉnh Khánh Hòa; có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Phan Hải Đ - Phó Trưởng phòng Phòng kinh tế thuộc UBND xã B; có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân huyện K.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch UBND xã B, tỉnh Khánh Hòa; có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Phan Hải Đ - Phó Trưởng phòng Phòng kinh tế thuộc UBND xã B; có mặt.

2. Bà Lê Thị H; có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt.

3. Ông Võ Quốc C1; có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt.

4. Ông Võ Quốc D; có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt.

Cùng địa chỉ: thôn B, xã K, huyện K, tỉnh Khánh Hòa (nay là thôn B, xã B, tỉnh Khánh Hòa*)*.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản đối thoại và tại phiên tòa, người khởi kiện ông** Lâm Tấn T **và bà** Trần Thụy Đỗ Q **trình bày:***

Ông, bà có căn nhà toạ lạc tại thửa đất số 202, tờ bản đồ số 09 diện tích 851m^2 tại thôn B, xã K, huyện K, tỉnh Khánh Hòa theo Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sỡ hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 187550, số vào sổ cấp GCN CH 00137 do Uỷ ban nhân dân (sau đây viết là UBND) huyện K cấp ngày 14/6/2010. Vợ chồng ông, bà bán thửa đất này cho bà Lê Thị H có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng C3. Ngày 26/11/2020, bà Lê Thị H đồng ý cho vợ chồng ông, bà ở tạm trên phần đất bán cho bà H để chờ khi nhà nước thu hồi, bồi thường nhà ở và đất tái định cư cho vợ chồng ông, bà thì ông bà sẽ tháo dỡ nhà trả lại cho bà H (trước khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất). Các bên có lập giấy cho ở tạm, thời gian từ ngày 26/11/2020 đến ngày 26/5/2022.

Ngày 07/01/2021, bà Lê Thị H được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 012903, số vào sổ cấp GCN CS 00450 nay là thửa đất số 111, tờ bản đồ số 697 diện tích 706,6m^2. Khi Dự án công trình đường bộ cao tốc Bắc Nam phía đông giai đoạn 2021-2025 có đi qua thửa đất số 111 tờ bản đồ số 69, trong có có phần công trình xây dựng là căn nhà cấp 4. Theo quy định tất cả các trường hợp khi nhà nước thu hồi nhà, đất giải toả đều được mời họp để nghe hướng dẫn và biết việc Nhà nước giải quyết bồi thường theo quy định. Đồng thời, Hội đồng bồi thường dự án thu hồi đất phát biểu mẫu kê khai. Căn nhà cấp 4 trên thửa đất số 111, tờ bản đồ số 69 còn thuộc quyền sở hữu của ông, bà bị ảnh hưởng, giải toả nhưng Tổ công tác thực hiện việc kiểm kê

khối lượng giải toả không phát tờ kê khai để vợ chồng ông, bà kê khai tài sản bị thu hồi bởi dự án theo quy định pháp luật.

Ngày 19/9/2022, UBND huyện K ban hành Kế hoạch số 2745/KH-UBND và Thông báo số 156/TB-UBND về việc thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạt, kiểm đếm để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng đoạn V- N. Ngày 24/10/2022, bà Lê Thị H (người có diện tích đất bị thu hồi) làm bản kê khai. Ngày 24/10/2022, Tổ công tác thực hiện việc kiểm kê khối lượng giải toả đối với hộ, cá nhân bà Lê Thị H. Ngày 28/10/2022, UBND xã K ban hành Giấy xác nhận số 86/GXN-UBND đối với hộ cá nhân bà Lê Thị H. Ngày 04/5/2023, UBND huyện K ban hành Quyết định số 295/QĐ-UBND về việc thu hồi đất hộ bà Lê Thị H để thực hiện dự án. Cùng ngày 04/5/2023, UBND huyện K ban hành Quyết định số 297/QĐ- UBND về Phương án chi tiết bồi thường hỗ trợ và tái định cư (đợt 7) cho hộ bà Lê Thị H Hoa. Ngày 08/5/2023, UBND huyện K ban hành Quyết định số 328/QĐ- UBND về việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho hộ bà Lê Thị H. Tổng số tiền bồi thường là 1.751.267.238 đồng. Trong đó, bồi thường về nhà ở, công trình, vật kiến trúc (ngôi nhà người khiếu nại đang ở) số tiền 777.466.026 đồng. Hội đồng bồi thường huyện K đã giao số tiền trên cho bà Lê Thị H.

Như vậy, Hội đồng bồi thường huyện K từ khi triển khai dự án cho đến khâu bồi thường tài sản bị thu hồi để thực hiện công trình đường bộ cao tốc Bắc-Nam phía đông giai đoạn 2021 -2025 đi qua địa bàn huyện K, Khánh Hòa hoàn toàn không làm việc với vợ chồng ông, bà từ việc kê khai, kiểm kê đo đạc, giá cả bồi thường về căn nhà ông, bà đang trực tiếp quản lý, sử dụng trên phần đất của bà Lê Thị H. Hội đồng bồi thường huyện K cho rằng căn nhà này thuộc sở hữu của bà Lê Thị H là không đúng quy định pháp luật. Sau khi giao tiền bồi thường cho bà H, chính quyền địa phương liên tục đến thông báo, yêu cầu ông T, bà Q tháo dỡ di chuyển nhà giao đất để đơn vị thi công làm đường dự án.

Quá trình giải quyết kiến nghị, khiếu nại, Chủ tịch UBND huyện K ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại của ông Lâm Tấn T và bà Trần Thụy Đỗ Q (lần đầu) số 2505/QĐ-UBND ngày 11/9/2023, nội dung: giữ nguyên toàn bộ nội dung Công văn số 1170/UBND-KT ngày 25/4/2023 và Công văn số 1518/UBND-KT ngày 26/5/2023 của UBND huyện về việc trả lời nội dung đơn của ông Lâm Tấn T; bác toàn bộ nội dung khiếu nại của ông Lâm Tấn T, bà Trần Thụy Đỗ Q tại "Đơn khiếu nại- phản hồi" ngày 10/6/2023. Chủ tịch UBND tỉnh K ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại của ông Lâm Tấn T và bà Trần Thụy Đỗ Q (lần hai) số 690/QĐ-UBND ngày 14/3/2024, nội dung: bác toàn bộ nội dung khiếu nại của ông Lâm Tấn T, bà Trần Thụy Đỗ Q; công nhận và giữ nguyên nội dung Quyết định số 1502/QĐ-UBND ngày 11/9/2023 của Chủ tịch UBND huyện K.

Chủ tịch UBND huyện K và Chủ tịch UBND tỉnh K ban hành hai quyết định giải quyết khiếu nại nói trên không đúng pháp luật gây thiệt hại quyền lợi cho ông T, bà Q. Do đó, ông, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa giải quyết tuyên hủy Quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu số 2505/QĐ-UBND ngày

11/9/2023 của Chủ tịch UBND huyện K và Quyết định giải quyết khiếu nại (lần hai) số 690/QĐ-UBND ngày 14/3/2024 của Chủ tịch UBND tỉnh K.

**** Tại văn bản số 13717/UBND-TNMT ngày 02/12/2024 của Chủ tịch** UBND tỉnh K **về trình bày ý kiến trong vụ án hành chính:***

- Nguồn gốc đất, quá trình sử dụng và việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở:

Ngôi nhà ở mà ông Lâm Tấn T và bà Trần Thụy Đỗ Q đang có đơn khiếu nại yêu cầu UBND huyện K giải quyết bồi thường, hỗ trợ nhà ở cho gia đình ông Lâm Tấn T được xây dựng năm 2010 trên thửa đất số 202, tờ bản đồ số 09, diện tích 851m^2 và đã được UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 187550, số vào sổ CH 00137 ngày 14/6/2010. Ngày 02/01/2013, thửa đất số 202, tờ bản đồ số 09, diện tích 851m^2 được cấp đổi thành thửa 111 tờ bản đồ số 69, diện tích 706,6m^2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 092927, số vào sổ CH 00768 do UBND huyện K cấp ngày 02/01/2013.

Ngày 19/12/2020, hộ gia đình ông Lâm Tấn T đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho bà Lê Thị H.

Trong các ngày 04/7/2023, ngày 21/8/2023, Tổ xác minh đơn khiếu nại của UBND huyện K đã làm việc với bà Lê Thị H; bà Lê Thị H khẳng định thực tế bà mua đất và nhà ở trên đất của hộ ông Lâm Tấn T vào ngày 26/11/2020. Do hộ ông Lâm Tấn T chưa có chỗ ở khác nên bà Lê Thị H đã đồng ý cho hộ ông Lâm Tấn T ở tạm từ ngày 26/11/2020 đến ngày 26/5/2022 (có "Giấy cho ở tạm" ngày 26/11/2020). Sau thời gian này, hộ ông Lâm Tấn T hoàn trả đất nói trên.

Qua kiểm tra, rà soát các hồ sơ, tài liệu có liên quan đến việc giao dịch mua bán thửa đất nêu trên tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện K, nhận thấy "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 19/12/2020 kèm lời chứng của Công chứng viên Đặng Thị L-Văn phòng C3, số công chứng: 6548/2020, Quyển số: 02 TP/CC-SCC/HĐGD, hợp đồng này chuyển quyền sử dụng đất theo "Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" số BI 092927, số vào sổ CH 00768 thửa 111 tờ bản đồ số 69, diện tích 706,6m^2 do UBND huyện K cấp ngày 02/01/2013.

Ngày 19/12/2020, bà H có đơn đăng ký biến động đất đai, đến ngày 07/01/2021 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp đổi thành Giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 012903, số vào sổ cấp GCN CS 00450 cho bà H.

Trước đó các bên đã thỏa thuận, thương lượng việc mua bán toàn bộ thửa đất trên, ngày 26/11/2020 giữa các bên đã có thỏa thuận cho hộ ông T, bà Q ở tạm tại căn nhà trên (có "Giấy cho ở tạm")

- Các chứng cứ ông Lâm Tấn T dùng để khẳng định nhà ở hiện nay là của ông như sau:

Về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mục "Nhà ở": để trống, không ghi nội dung. Tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận BA 187550 ngày 14/6/2010 của ông Lâm Tấn T *chưa được chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và công trình xây dựng khác gắn liền với đất*. Do đó, qua các hồ sơ: cấp đổi cho ông Lâm Tấn T theo dự án VLAP Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 092927, số vào sổ cấp GCN CH00768 do UBND huyện K cấp ngày 02/01/2013; cấp đổi biến động chuyển nhượng đất cho bà Lê Thị H "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" số CY 012903, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS00450, mục "Nhà ở" để trống, không ghi nội dung. Hiện trạng có nhà ở trên đất nhưng chưa làm thủ tục xác nhận tài sản trên đất vào Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất kể cả trước khi chuyển nhượng, mua bán và sau khi chuyển nhượng, mua bán đất, tài sản trên đất. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập trong giao dịch mua bán cũng dựa vào Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" (tại Điều 1 của Hợp đồng), mục Nhà ở" để trống không ghi nội dung. 1

Về giấy cho ở tạm ngày 26/11/2020 có nội dung "Cho ở từ ngày 26/11/2020 đến ngày 26/5/2022 sau thời gian đó phải hoàn trả đất nói trên".

- Việc khiếu nại và quá trình giải quyết khiếu nại của ông Lâm Tấn T và bà Trần Thụy Đỗ Q.

Ông Lâm Tấn T và bà Trần Thụy Đỗ Q có đơn khiếu nại với nội dung yêu cầu bồi thường ngôi nhà do bị thu hồi cho gia đình ông. Sau khi làm việc với ông Lâm Tấn T và bà Lê Thị H để xác minh vụ việc, UBND huyện K nhận thấy nội dung đơn nêu trên thực chất tranh chấp tài sản là ngôi nhà trên đất, phát sinh do thỏa thuận giữa ông Lâm Tấn T và bà Lê Thị H trong quá trình sang nhượng đất.

Ngày 25/4/2023, UBND huyện K có Văn bản số 1170/UBND-KT và Văn bản số 1518/UBND-KT ngày 26/5/2023 hướng dẫn người khiếu nại gửi đơn đến cơ quan Tòa án để giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

Sau khi nhận được hai văn bản nêu trên, ông Lâm Tấn T và bà Trần Thụy Đỗ Q không đồng ý và tiếp tục có đơn khiếu nại đề ngày 10/6/2023.

Ngày 11/9/2023, UBND huyện K đã ban hành Quyết định số 2505/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại của ông Lâm Tấn T và bà Trần Thụy Đỗ Q với nội dung: "Giữ nguyên toàn bộ nội dung Công văn số 1170/UBND-KT ngày 25/4/2023; Công văn số 1518/UBND-KT ngày 26/5/2023 của UBND huyện về việc trả lời nội dung đơn của ông Lâm Tấn T; bác toàn bộ nội dung khiếu nại của ông Lâm Tấn T, bà Trần Thụy Đỗ Q, địa chỉ: Thôn B, xã K, huyện K, tỉnh Khánh Hòa tại "Đơn khiếu nại- phản hồi" ngày 10/06/2023".

Sau khi nhận được Quyết định số 2505/QĐ-UBND ngày 11/9/2023 của UBND huyện K, ông Lâm Tấn T và bà Trần Thụy Đỗ Q không đồng ý và có đơn tiếp khiếu đến UBND tỉnh K.

Trên cơ sở báo cáo xác minh của Giám đốc Sở T tại Văn bản số 272/BC-STNMT ngày 29/12/2023; Biên bản đối thoại với người khiếu nại ngày 26/02/2024 và Tờ trình số 75/TTr-STNMT ngày 28/02/2024, UBND tỉnh K đã ban hành Quyết định số 690/QĐ-UBND ngày 14/3/2024 về việc giải quyết đơn của ông Lâm Tấn T và bà Trần Thụy Đỗ Q với nội dung như sau:

Bác toàn bộ nội dung đơn của ông Lâm Tấn T và bà Trần Thụy Đỗ Q khiếu nại Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư Dự án xây dựng công trình đường bộ cao tốc Bắc - Nam phía Đông giai đoạn 2021 - 2025 đoạn đi qua địa bàn huyện K bồi thường nhà ở cho bà Lê Thị H và khiếu nại Văn bản số 1170/UBND-KT ngày 25/4/2023; Văn bản số 1518/UBND-KT ngày 26/5/2023 của UBND huyện K về việc trả lời đơn của ông Lâm Tấn T và bà Trần Thụy Đỗ Q. Công nhận và giữ nguyên nội dung Quyết định số 2505/QĐ-UBND ngày 11/9/2023 của Chủ tịch UBND huyện K về việc giải quyết khiếu nại lần đầu của ông Lâm Tấn T và bà Trần Thụy Đỗ Q là đúng quy định của pháp luật".

Như vậy, việc Chủ tịch UBND tỉnh K ban hành Quyết định số 690/QĐ-UBND ngày 14/3/2024 về việc giải quyết khiếu nại của của ông Lâm Tấn T và bà Trần Thụy Đỗ Q là đúng theo quy định hiện hành. Việc ông Lâm Tấn T và bà Trần Thụy Đỗ Q khởi kiện yêu cầu hủy quyết định nêu trên là không có căn cứ, do đó Chủ tịch UBND tỉnh K đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa bác yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Tấn T và bà Trần Thụy Đỗ Q.

**** Tại văn bản số 4343/UBND-KT ngày 29/11/2024 của Chủ tịch** UBND huyện K **về trình bày ý kiến trong vụ án hành chính:***

Qua làm việc, ông Lâm Tấn T cung cấp thông tin như sau: ngôi nhà ở được ông T, bà Q xây dựng năm 2010 trên thửa đất số 202, tờ bản đồ số 09, diện tích 851m^2 và đã được UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 187550, vào sổ CH 00137 ngày 14/6/2010. Thực hiện chủ trương cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Dự án VLAP, ngày 02/01/2013, thửa đất số 202, tờ bản đồ số 09, diện tích 851m^2 được cấp đổi thành thửa 111 tờ bản đồ số 69, diện tích 706,6m^2, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 092927, số vào sổ CH 00768 do UBND huyện K cấp ngày 02/01/2013.

Ngày 19/12/2020, hộ gia đình ông T đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho bà Lê Thị H.

Trong các ngày 04/7/2023, ngày 21/8/2023, Tổ xác minh đơn khiếu nại của UBND huyện K đã làm việc với bà Lê Thị H; bà H khẳng định thực tế bà mua đất và nhà ở trên đất của hộ ông Lâm Tấn T vào ngày 26/11/2020. Thời điểm này, hộ ông Lâm Tấn T chưa có chỗ ở khác nên bà Lê Thị H đã đồng ý cho hộ ông Lâm

Tấn T ở tạm từ ngày 26/11/2020 đến ngày 26/05/2022 (có "Giấy cho ở tạm" ghi ngày 26/11/2020). Sau thời gian này hộ ông Lâm Tấn T hoàn trả đất nói trên.

Ngày 19/12/2020, bà Lê Thị H có Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất, đến ngày 07/01/2021 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp đổi thành "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" số CY 012903, số vào sổ CS 00450 cho bà Lê Thị H. Trước đó, các bên đã thỏa thuận, thương lượng việc mua bán toàn bộ thửa đất trên, ngày 26/11/2020 giữa các bên đã có thỏa thuận cho ông T ở tạm tại căn nhà trên (có Giấy cho ở tạm).

Về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mục "Nhà ở": để trống, không ghi nội dung, tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận BA 187550 ngày 14/6/2010 của ông Lâm Tấn T chưa được chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và công trình xây dựng khác gắn liền với đất. Do đó, qua các hồ sơ: cấp đổi cho ông Lâm Tấn T theo dự án VLAP "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" số BI 092927, số vào sổ CH 00768 do UBND huyện K cấp ngày 02/01/2013; cấp đổi biến động chuyển nhượng đất cho bà Lê Thị H "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" số CY 012903, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS00450, mục "Nhà ở" để trống, không ghi nội dung.

Hiện trạng có nhà ở trên đất nhưng chưa làm thủ tục xác nhận tài sản trên đất vào Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất kể cả trước khi chuyển nhượng, mua bán và sau khi chuyển nhượng, mua bán đất, tài sản trên đất. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập trong giao dịch mua bán cũng dựa vào Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" (tại Điều 1 của Hợp đồng), mục "Nhà ở" để trống không ghi nội dung. Về giấy cho ở tạm ngày 26/11/2020 có nội dung: "cho ở từ ngày 26/11/2020 đến ngày 26/5/2022 sau thời gian đó phải hoàn trả đất nói trên".

Ông Lâm Tấn T và bà Trần Thụy Đỗ Q có đơn khiếu nại với nội dung yêu cầu bồi thường ngôi nhà do bị thu hồi cho gia đình ông. Sau khi làm việc với ông Lâm Tấn T và bà Lê Thị H để xác minh vụ việc, UBND huyện K nhận thấy nội dung đơn nêu trên thực chất tranh chấp tài sản là ngôi nhà trên đất, phát sinh do thỏa thuận giữa ông Lâm Tấn T và bà Lê Thị H trong quá trình sang nhượng đất. Ngày 25/4/2023, UBND huyện K có văn bản số 1170/UBND- KT và văn bản số 1518/UBND-KT ngày 26/5/2023 hướng dẫn người khiếu nại gửi đơn đến cơ quan Tòa án để giải quyết.

Sau khi nhận được hai văn bản nêu trên, ông Lâm Tấn T và bà Trần Thụy Đỗ Q không đồng ý và tiếp tục có đơn Khiếu nại đề ngày 10/6/2023.

Ngày 11/9/2023, Chủ tịch UBND huyện K ban hành Quyết định số 2505/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại của ông Lâm Tấn T và bà Trần Thụy Đỗ Q, với nội dung: Bác toàn bộ nội dung khiếu nại của ông Lâm Tấn T, bà Trần

Thụy Đỗ Q tại Đơn khiếu nại- phản hồi" ngày 10/06/2023; giữ nguyên toàn bộ nội dung Công văn số 1170/UBND-KT ngày 25/4/2023; Công văn số 1518/UBND-KT ngày 26/5/2023 của UBND huyện về việc trả lời nội dung đơn của ông Lâm Tấn T.

Như vậy, việc Chủ tịch UBND huyện K ban hành Quyết định số 2505/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại của ông Lâm Tấn T và bà Trần Thụy Đỗ Q là đúng theo quy định hiện hành. Việc ông Lâm Tấn T và bà Trần Thụy Đỗ Q khởi kiện yêu cầu hủy quyết định trên là không có căn cứ. Do đó, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa bác yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Tấn T và bà Trần Thụy Đỗ Q.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà** Lê Thị H**, ông** Võ Quốc C1**, ông** Võ Quốc D **đều trình bày:***

Thửa đất 111 tờ bản đồ 69 xã K có nguồn gốc do bà Lê Thị H nhận chuyển nhượng của ông Lâm Tấn T, bà Trần Thụy Đỗ Q bằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/12/2020 được Văn phòng C3. Đến ngày 07/01/2021, bà H được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY012903, số vào sổ cấp GCN: CS 00450. Khi nhận chuyển nhượng trên đất có một căn nhà cấp 4 mái tole. Sau khi các bên hoàn thành xong việc chuyển nhượng, ông T, bà Q trình bày không có nơi ở nào khác nên bà H đồng ý viết giấy tay "Giấy cho ở tạm" cho phép ông T, bà Q được ở tạm căn nhà trên đất từ ngày 26/11/2020 đến ngày 26/5/2022 phải trả lại nhà và đất cho bà H. Hết thời hạn cho ở nhờ, bà H yêu cầu ông T, bà Q dọn đi nơi khác nhưng ông T, bà Q không thực hiện, đến khi Nhà nước thực hiện Dự án xây dựng công trình cao tốc Bắc- N, ông T, bà Q vẫn không chịu trả nhà mặc dù đã được UBND huyện và các cơ quan dự án vận động, thuyết phục.

Khi nhận chuyển nhượng, ông T, bà Q không có giấy phép hoàn công do đó phần tài sản gắn liền với đất không được ghi nhận trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH 00137 do UBND huyện K cấp ngày 14/6/2010. Các ông C1, ông D, bà H không đồng ý với yêu cầu của người khởi kiện.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan** UBND huyện K **trình bày:***

UBND huyện K giữ nguyên công văn số 11710/UBND-KT ngày 25/4/2023 và công văn số 1518/UBND-KT ngày 26/5/2023.

**** Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 07/2025/HC-ST 28 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hoà đã quyết định:***

- Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 193; khoản 1 Điều 348 Luật tố tụng hành chính năm 2015;

- Căn cứ 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Tấn T, bà Trần Thụy Đỗ Q về việc:

1.1. Hủy Quyết định số 2505/QĐ-UBND ngày 11/9/2023 của Chủ tịch UBND huyện K về việc giải quyết khiếu nại của ông Lâm Tấn T, bà Trần Thụy Đỗ Q (lần đầu)

1.2. Huỷ Quyết định số 690/QĐ-UBND ngày 14/3/2024 của Chủ tịch UBND tỉnh K về việc giải quyết khiếu nại của ông Lâm Tấn T, bà Trần Thụy Đỗ Q (lần hai)

2. Về án phí: Ông Lâm Tấn T và bà Trần Thụy Đỗ Q phải nộp 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí hành chính sơ thẩm, nhưng được trừ số tiền 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0000598 ngày 17/10/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa. Ông Lâm Tấn T và bà Trần Thụy Đỗ Q đã nộp đủ tiền án phí hành chính sơ thẩm.

Ngoài ra, bản án còn thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 08/4/2025, người khởi kiện ông Lâm Tấn T và bà Trần Thụy Đỗ Q kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm vì cho rằng cấp sơ thẩm áp dụng sai pháp luật.

**** Tại phiên toà phúc thẩm:***

- Người khởi kiện ông Lâm Tấn T và bà Trần Thụy Đỗ Q vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm giải quyết tuyên hủy Quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu số 2505/QĐ-UBND ngày 11/9/2023 của Chủ tịch UBND huyện K và Quyết định giải quyết khiếu nại (lần hai) số 690/QĐ-UBND ngày 14/3/2024 của Chủ tịch UBND tỉnh K.

- Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng phát biểu cho rằng: Toà án nhân dân tỉnh Khánh Hoà xem xét, đánh giá vụ án một cách toàn diện, khách quan, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện là đúng pháp luật. Vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử bác đơn kháng cáo của ông Lâm Tấn T, bà Trần Thụy Đỗ Q và giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được đánh giá, thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của các đương sự, của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm nhận thấy:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về việc vắng mặt các đương sự tại phiên toà phúc thẩm: Tại phiên toà phúc thẩm mở lần thứ hai, người bị kiện Chủ tich UBND tỉnh K và Chủ tịch UBND xã B (là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của Chủ tịch và UBND huyện K, tỉnh Khánh Hoà cũ) và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác đều

có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm căn cứ quy định tại Điều 158 Luật tố tụng hành chính quyết định tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên theo quy định của pháp luật.

[1.2] Về thẩm quyền và thời hiệu giải quyết vụ án:

[1.2.1] Người khởi kiện yêu cầu hủy Quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu số 2505/QĐ-UBND ngày 11/9/2023 của Chủ tịch UBND huyện K, tỉnh Khánh Hoà và Quyết định giải quyết khiếu nại (lần hai) số 690/QĐ-UBND ngày 14/3/2024 của Chủ tịch UBND tỉnh K là thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Luật tố tụng hành chính.

[1.2.2] Ngày 10/4/2024, ông Lâm Tấn T và bà Trần Thụy Đỗ Q có đơn khởi kiện vụ án hành chính là trong thời hiệu khởi kiện quy định tại Điều 116 Luật tố tụng hành chính.

[1.2.3] Vì vậy, Toà án nhân dân tỉnh Khánh Hoà đã thụ lý và đưa ra giải quyết vụ án hành chính theo trình tự sơ thẩm là đúng thẩm quyền theo Điều 32 Luật tố tụng hành chính.

[1.2.4] Đơn kháng cáo của người khởi kiện ông Lâm Tấn T và bà Trần Thụy Đỗ Q là đúng chủ thể có quyền kháng cáo và còn trong hạn luật định nên được Toà án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện và đơn kháng cáo của người khởi kiện ông Lâm Tấn T và bà Trần Thụy Đỗ Q thì thấy rằng:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện hủy Quyết định số 2505/QĐ-UBND ngày 11/9/2023 của Chủ tịch UBND huyện K, tỉnh Khánh Hoà về việc giải quyết khiếu nại của ông Lâm Tấn T, bà Trần Thụy Đỗ Q, thấy rằng:

[2.1.1] Ngôi nhà mà ông Lâm Tấn T và bà Trần Thụy Đỗ Q có đơn khiếu nại yêu cầu UBND huyện K, tỉnh Khánh Hoà giải quyết bồi thường, hỗ trợ nhà ở cho gia đình ông Lâm Tấn T được xây dựng năm 2010 trên thửa đất số 202, tờ bản đồ số 09, diện tích 851m^2 và đã được UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 187550, số vào sổ CH 00137 ngày 14/6/2010. Ngày 02/01/2013, thửa đất số 202, tờ bản đồ số 09, diện tích 851m^2 được cấp đổi thành thửa 111 tờ bản đồ số 69, diện tích 706,6m^2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 092927, số vào sổ CH 00768 do UBND huyện K cấp ngày 02/01/2013.

[2.1.2] Ngày 19/12/2020, ông T, bà Q đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 111, tờ bản đồ số 69, xã K, huyện K, tỉnh Khánh Hòa (nay là xã B, tỉnh Khánh Hòa) diện tích 706,6m^2 cho bà Lê Thị H. Ông T cho rằng khi giao dịch, ông T chỉ bán đất mà không bán nhà. Tuy nhiên, về hợp đồng chuyển nhượng quyền quyền sử dụng đất, mục Nhà ở: để trống, không ghi nội dung nhưng được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện K (văn bản số 1148/CNKV về

việc phối hợp cung cấp hồ sơ) cho biết: tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận BA 187550 ngày 14/6/2020 của ông T *chưa được chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và công trình xây dựng khác gắn liền với đất*. Do đó, qua các hồ sơ: cấp đổi cho ông T theo dự án VLAP "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" số vào sổ cấp GCN: CH 00768 do UBND huyện K cấp ngày 02/01/2013; cấp đổi biến động chuyển nhượng đất cho bà Lê Thị H "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" số vào sổ cấp GCN: CS 00450 do Sở Tài nguyên và Môi Trường tỉnh K cấp ngày 07/01/2021, mục Nhà ở: để trống, không ghi nội dung. Hiện trạng có nhà ở trên đất nhưng chưa làm thủ tục xác nhận tài sản trên đất vào Giấy chứng nhận. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà Q với bà H căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, mục Nhà ở: để trống, không ghi nội dung. Điều đó không đủ cơ sở chứng minh là do ông T, bà Q không bán nhà nên không ghi. Đồng thời, tại *Giấy cho ở tạm* ngày 26/11/2020, bà H cho ông T, bà Q ở nhờ có nội dung: "cho ở từ ngày 26/11/2020 đến ngày 26/5/2022 sau thời gian đó phải hoàn trả đất nói trên". Do đó, UBND huyện K tiến hành bồi thường, hỗ trợ kinh phí đối với hộ bà Lê Thị H do có nhà, đất bị thu hồi để thực hiện dự án cao tốc Bắc - N là đúng đối tượng.

[2.1.3] Ông Lâm Tấn T, bà Trần Thụy Đỗ Q có đơn khiếu nại đến UBND huyện K với nội dung tranh chấp tiền bồi thường ngôi nhà do bị thu hồi cho gia đình ông. UBND huyện K nhận thấy nội dung nêu trên thực chất là tranh chấp tài sản là ngôi nhà trên đất, phát sinh do thỏa thuận giữa ông T, bà Q với bà H nên đã có công văn số 1170/UBND-KT ngày 25/4/2023, công văn số 1518/UBND-KT ngày 26/5/2023 hướng dẫn ông T, bà Q gửi đơn đến Tòa án để được giải quyết là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2.1.4] Tuy nhiên, ngày 10/6/2023, ông Lâm Tấn T có Đơn khiếu nại về việc UBND huyện K bồi thường nhà ở cho bà Lê Thị H là không đúng pháp luật; yêu cầu UBND huyện K giải quyết bồi thường, hỗ trợ nhà ở do bị giải tỏa cho ông T, bà Q và khiếu nại Công văn số 1170/UBND-KT ngày 25/4/2023, công văn số 1518/UBND-KT ngày 26/5/2023 của UBND huyện K về việc hướng dẫn người khiếu nại gửi đơn đến Tòa án để giải quyết theo quy định là không đúng.

[2.1.5] Do đó, ngày 11/9/2023, Chủ tịch UBND huyện K ban hành Quyết định số 2505/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại của ông Lâm Tấn T, bà Trần Thụy Đỗ Q (lần đầu). Theo đó, giữ nguyên toàn bộ nội dung Công văn số 1170/UBND-KT ngày 25/4/2023, công văn số 1518/UBND-KT ngày 26/5/2023 của UBND huyện K và bác toàn bộ nội dung khiếu nại của ông T, bà Q tại Đơn khiếu nại ngày 10/6/2023 là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[2.2]. Xét yêu cầu khởi kiện hủy Quyết định số 690/QĐ-UBND ngày 14/3/2024 của Chủ tịch UBND tỉnh K về việc giải quyết khiếu nại của ông Lâm Tấn T, bà Trần Thụy Đỗ Q thấy rằng:

[2.2.1] Sau khi nhận được Quyết định số 2505/QĐ-UBND ngày 11/9/2023 của UBND huyện K, ông Lâm Tấn T và bà Trần Thụy Đỗ Q không đồng ý và có đơn khiếu nại tiếp đến UBND tỉnh K.

[2.2.2] Trên cơ sở báo cáo xác minh của Giám đốc Sở T tại Văn bản số 272/BC-STNMT ngày 29/12/2023; Biên bản đối thoại với người khiếu nại ngày 26/02/2024 và Tờ trình số 75/TTr-STNMT ngày 28/02/2024, Chủ tịch UBND tỉnh K đã ban hành Quyết định số 690/QĐ-UBND ngày 14/3/2024 về việc giải quyết đơn của ông Lâm Tấn T và bà Trần Thụy Đỗ Q (lần hai), bác toàn bộ nội dung đơn khiếu nại của ông Lâm Tấn T; công nhận và giữ nguyên nội dung Quyết định số 2505/QĐ-UBND ngày 11/9/2023 của Chủ tịch UBND huyện K.

[2.2.3] Như đã nhận định tại phần [2.1] nêu trên, việc Chủ tịch UBND huyện K ban hành Quyết định số 2505/QĐ-UBND ngày 11/9/2023 giữ nguyên toàn bộ nội dung Công văn số 1170/UBND-KT ngày 25/4/2023, công văn số 1518/UBND-KT ngày 26/5/2023 của UBND huyện K và bác toàn bộ nội dung khiếu nại của ông T, bà Q tại Đơn khiếu nại ngày 10/6/2023 là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Do đó, việc tiếp tục khiếu nại của ông Lâm Tấn T và bà Trần T1 Đỗ Quyên lên Chủ tịch UBND tỉnh K là không có căn cứ nên Chủ tịch UBND tỉnh K đã ban hành Quyết định số 690/QĐ-UBND ngày 14/3/2024 về việc giải quyết đơn của ông Lâm Tấn T và bà Trần Thụy Đỗ Q (lần hai), bác toàn bộ nội dung đơn khiếu nại của ông Lâm Tấn T; công nhận và giữ nguyên nội dung Quyết định số 2505/QĐ-UBND ngày 11/9/2023 của Chủ tịch UBND huyện K là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.3] Từ các nhận định, phân tích tại các mục [2.1] và [2.2] nêu trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm nhận thấy: Toà án cấp sơ thẩm căn cứ điểm a khoản 2 Điều 193 Luật Tố tụng hành chính năm 2015, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của người khởi kiện về việc hủy Quyết định số 2505/QĐ-UBND ngày 11/9/2023 của Chủ tịch UBND huyện K về việc giải quyết khiếu nại của ông Lâm Tấn T, bà Trần Thụy Đỗ Q (lần đầu) và Quyết định số 690/QĐ-UBND ngày 14/3/2024 của Chủ tịch UBND tỉnh K về việc giải quyết khiếu nại của ông Lâm Tấn T, bà Trần Thụy Đỗ Q (lần hai) là đúng quy định của pháp luật. Ông T và bà Q kháng cáo bản án sơ thẩm nhưng không xuất trình được tài liệu mới, khác làm thay đổi bản chất nội dung vụ án nên không có căn cứ để chấp nhận.

[3] Về án phí: Do bác kháng cáo của ông Lâm Tấn T và bà Trần Thụy Đỗ Q nên ông T và bà Q phải chịu án phí hành chính phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật Tố tụng hành chính;

Bác kháng cáo của người khởi kiện ông Lâm Tấn T và bà Trần Đỗ Thụy Q1, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

2. Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 193; khoản 1 Điều 348 Luật tố tụng hành chính năm 2015; Căn cứ 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.

2.1. Tuyên xử: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Tấn T, bà Trần Thụy Đỗ Q về việc:

- Hủy Quyết định số 2505/QĐ-UBND ngày 11/9/2023 của Chủ tịch UBND huyện K về việc giải quyết khiếu nại của ông Lâm Tấn T, bà Trần Thụy Đỗ Q (lần đầu)

- Huỷ Quyết định số 690/QĐ-UBND ngày 14/3/2024 của Chủ tịch UBND tỉnh K về việc giải quyết khiếu nại của ông Lâm Tấn T, bà Trần Thụy Đỗ Q (lần hai)

2.2. Về án phí hành chính phúc thẩm: Ông Lâm Tấn T và bà Trần Thụy Đỗ Q phải nộp 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí hành chính sơ thẩm, nhưng được trừ số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0000795 ngày 23/4/2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hoà).

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

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

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- Viện CT&KSXXPT tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Khánh Hoà;
- VKSND tỉnh Khánh Hoà;
- THADS tỉnh Khánh Hoà;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, P.HCTP, LT.

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

Phùng Anh Dũng