

Bản án số: 227/2025/HC-PT

Ngày: 24/4/2025

*“V/v khiếu kiện quyết định hành chính,
hành vi hành chính trong lĩnh vực
quản lý đất đai”*

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Tiến Dũng;

Các Thẩm phán: Ông Trương Công Thi;

Ông Nguyễn Tấn Long.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Long, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:
Ông Phạm Tấn Ánh, Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 102/2025/TLPT-HC ngày 14 tháng 02 năm 2025 về việc *“Khiếu kiện quyết định hành chính, hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai”*. Do Bản án hành chính sơ thẩm số 23/2024/HC-ST ngày 26 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 973/2025/QĐ-PT ngày 08 tháng 4 năm 2025; giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Bà **Phạm Thị Mạnh Đ**, sinh năm 1958; địa chỉ: **Tổ dân phố A, phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa**; có mặt.

- Người bị kiện:

1. Ủy ban nhân dân tỉnh K; địa chỉ: **A T, phường X, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa**.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Tấn T**, chức vụ: Chủ tịch; có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:

+ Ông **Nguyễn Xuân E**, chức vụ: Chuyên viên **Sở Xây dựng tỉnh K**; có mặt.

+ Ông **Lê Ngọc S**, chức vụ: Chuyên viên **Sở Xây dựng tỉnh K**; có mặt.

+ Ông **Nguyễn Văn T1**, chức vụ: Phó Trưởng **Văn phòng Đ1**; có mặt.

+ Bà **Nguyễn Ngọc Khánh T2**, chức vụ: Chuyên viên **Văn phòng Đ1**; vắng mặt.

2. **Sở Xây dựng tỉnh K**; địa chỉ: **Số D P, phường X, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa**.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Trần Văn C**, chức vụ: Phó Giám đốc; vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:

+ Ông **Nguyễn Xuân E**, chức vụ: Chuyên viên **Sở Xây dựng tỉnh K**; có mặt.

+ Ông **Lê Ngọc S**, chức vụ: Chuyên viên **Sở Xây dựng tỉnh K**; có mặt.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Đặng K**; địa chỉ: **Tổ dân phố A, phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa**; có mặt.

2. **Hợp tác xã N**; địa chỉ: **Tổ dân phố A, phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa**; vắng mặt.

- Người kháng cáo: Người khởi kiện bà **Phạm Thị Mạnh Đ**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tóm tắt nội dung vụ án, quyết định của Toà án cấp sơ thẩm, nội dung kháng cáo như sau:

- Người khởi kiện bà Phạm Thị Mạnh Đ trình bày:

Cuối năm 2021, gia đình bà mới biết thông tin Nghị quyết số 23/2003/QH11 ngày 26/11/2003 của Quốc hội khoá XI với nội dung: “Về nhà đất do Nhà nước đã quản lý, bố trí sử dụng trong quá trình thực hiện các chính sách quản lý nhà đất và chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa trước ngày 01/7/1991” và Nghị quyết số 755/2005/NQ-UBTVQH11 ngày 02/04/2005 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội khoá XI với nội dung: “Quy định việc giải quyết đối với một số trường hợp cụ thể về nhà đất trong quá trình thực hiện các chính sách quản lý nhà đất và chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa trước ngày 01/7/1991”. Ngày 24/11/2021, gia đình bà làm đơn kiến nghị gửi đến Uỷ ban nhân dân (viết tắt là UBND) tỉnh Khánh Hoà, đề nghị căn cứ quy định tại Điều 1, Điều 2 Nghị quyết số 23/2003/QH11 và Điều 3 Chương 1 Nghị quyết số 755/2005/NQ-UBTVQH11 xem xét, giải quyết cho gia đình bà được hoàn thành thủ tục pháp lý và xác lập sở hữu đối với nhà đất thuộc thửa đất số 165, tờ bản đồ 21 địa chính **phường N, tổ dân phố A, phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa** (viết tắt là Thửa 165) vì lý do diện tích nhà đất này khi Nhà nước vừa mới ban hành chính sách quản lý nhà đất (là cải tạo nhà đất cho thuê) và chính sách cải tạo xã hội chủ

nghĩa (là cải tạo công thương nghiệp tư bản tư doanh) trước ngày 01/7/1991 thì cuối năm 1991 gia đình bà đã thuê diện tích nhà đất này của **Hợp tác xã N** (viết tắt là HTX) dùng để sử dụng kinh doanh mua bán hàng vật tư nông nghiệp phục vụ cho nông dân. Nguồn gốc diện tích nhà đất này do Nhà nước quản lý sau ngày giải phóng 30/4/1975. Đến năm 1978, **UBND phường N, thị xã N** thay mặt Nhà nước đã bố trí, hỗ trợ giao cho HTX làm nhà kho chứa lúa. Đến cuối năm 1991, HTX không có nhu cầu sử dụng đã cải tạo lại và chuyển đổi, bố trí cho gia đình bà thuê để kinh doanh mua bán trong khoảng thời gian từ cuối năm 1991 đến năm 2022, trong quá trình Nhà nước đang thực hiện chính sách quản lý nhà đất (là cải tạo nhà đất cho thuê) ban hành trước ngày 01/7/1991.

Diện tích nhà đất này gia đình bà đã thuê dùng để kinh doanh mua bán hàng vật tư nông nghiệp phục vụ cho nông dân sản xuất lúa (từ cuối năm 1991 - 2022) có nghĩa là gia đình bà đã thuê diện tích đất này trong giai đoạn lịch sử (cuối năm 1991 - 2005), trong quá trình Nhà nước thực hiện chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa (bước chuyển đổi từ cơ chế Nhà nước bao cấp xã hội chủ nghĩa, sang cơ chế thị trường tư bản tư doanh) ban hành trước ngày 01/7/1991. Vì vậy, đủ các điều kiện cơ sở pháp lý theo như nội dung tại Điều 2 của Nghị quyết số 23/2003/QH11 ban hành ngày 26/11/2003 nhưng trong khoảng thời gian từ năm 2005 - 2009, quá trình thực hiện 05 năm Nghị quyết số 23 này, gia đình bà đã không được cơ quan có chức năng trong tỉnh thống kê, rà soát và trình Chủ tịch UBND tỉnh ra quyết định xác lập sở hữu toàn dân diện tích nhà đất này cho gia đình bà đúng theo như nội dung tại khoản 1 Điều 3 Nghị định 127/2005/NĐ-CP ngày 10/10/2005.

Ngày 28/03/2022, **Sở Xây dựng tỉnh K** ban hành Công văn số 933/SXD-QLN trả lời bác bỏ đơn kiến nghị ghi ngày 24/11/2021 của gia đình bà với lý do cho rằng: *"Việc hoàn thành thủ tục pháp lý về sở hữu toàn dân đối với các nhà đất mà Nhà nước đã bố trí quản lý sử dụng được quy định tại Điều 2 của Nghị quyết 23/2003/QH11 được hiểu là Nhà nước hoàn thành việc quản lý của mình đối với nhà đất đó. Do vậy, việc bà căn cứ Nghị quyết số 23/2003/QH11 để đề nghị xác lập sở hữu toàn dân nhà đất **tổ dân phố A, phường N, thị xã N** mà gia đình bà đang thuê sử dụng của **Hợp tác xã N, thị xã N** là không có cơ sở để giải quyết"*. Kết luận này của **Sở Xây dựng tỉnh K** đã gây ảnh hưởng và xâm phạm nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp chính đáng của gia đình bà theo quy định của pháp luật.

Ngày 24/05/2022, gia đình bà được Chủ tịch **UBND tỉnh K** tiếp dân, gia đình bà tiếp tục có yêu cầu giải quyết, cơ sở pháp luật áp dụng là: Nghị quyết số 23/2003/QH 11 ngày 26/11/2003, Nghị quyết số 755/2005/NQ-UBTVQH11 ngày 02/04/2005; các Điều 1 và 2, khoản 1 Điều 3, Điều 4 và khoản 3 Điều 5 Nghị định số 127/2005/NĐ-CP ngày 10/10/2005 của Chính phủ; Công văn số 59/BXD-QLN ngày 12/08/2008 của **Bộ X** về việc giải quyết nhà đất liên quan đến chính sách quản lý nhà đất và chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa trước ngày 01/7/1991 nhưng Chủ tịch UBND tỉnh vẫn kết luận: *"Việc xác lập quyền sở hữu thửa đất số 165, tờ bản đồ số 21, bản đồ địa chính **phường N** cho bà **Phạm Thị Mạnh Đ** là không có cơ sở pháp lý để giải quyết. Giao **UBND thị xã N** và **UBND phường N** làm thủ tục thu hồi thửa đất số 165, tờ bản đồ số 21, bản đồ địa chính **phường N** theo quy định của pháp luật"*. Đến ngày

27/05/2022, UBND tỉnh ban hành Thông báo số 226/TB-UBND cùng với nội dung kết luận như trên.

Việc làm này của Chủ tịch UBND tỉnh K đã gây ảnh hưởng và xâm phạm nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp chính đáng của gia đình bà theo quy định của pháp luật, vì tính đến thời điểm hiện tại năm 2023 này chưa có văn bản quy phạm pháp luật nào của Nhà nước quy định về việc thu hồi "Về nhà đất do Nhà nước đã quản lý, bố trí sử dụng trong quá trình thực hiện các chính sách quản lý nhà đất và chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa trước ngày 01/7/1991". Vì vậy, bà Phạm Thị Mạnh Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Hủy bỏ, không công nhận tính pháp lý Công văn số 993/SXD-QLN ngày 28/03/2024 của Sở Xây dựng tỉnh K.

+ Hủy bỏ, không công nhận tính pháp lý Thông báo số 226/TB-UBND ngày 27/05/2022 của UBND tỉnh K.

+ Hoàn thành thủ tục pháp lý, xác lập sở hữu toàn dân đối với diện tích nhà đất thuộc tổ dân phố A, phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa.

- Người bị kiện UBND tỉnh K trình bày:

Trường hợp nhà đất tại tổ dân phố A, phường N, thị xã N (mà ông Đặng K và bà Phạm Thị Mạnh Đ có đơn xin mua) đã được UBND tỉnh K cho HTX thuê đất để sử dụng làm Cửa hàng vật tư nông nghiệp (theo Quyết định cho thuê đất số 1751/QĐ-UBND ngày 01/7/2011 và Quyết định gia hạn thời gian cho thuê đất số 3859/QĐ-UBND ngày 19/12/2017 của UBND tỉnh K). Tuy nhiên, HTX không sử dụng mà cho ông Đặng K và bà Phạm Thị Mạnh Đ thuê lại để làm điểm kinh doanh vật tư nông nghiệp (cơ sở nhà đất này không phải nhà ở cũ thuộc sở hữu Nhà nước nên không thuộc diện giải quyết theo Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ).

Ngày 23/7/2021, Sở Xây dựng có Công văn số 2257/SXD-QLN báo cáo UBND tỉnh về việc giải quyết đơn mua nhà của ông Đặng K và bà Phạm Thị Mạnh Đ. Sau khi xem xét, UBND tỉnh có Công văn số 7286/UBND-XDND ngày 02/8/2021 giao Sở Xây dựng có văn bản trả lời đơn, đồng thời giao Sở T3 kiểm tra, rà soát quy trình quản lý, sử dụng đất, nhu cầu sử dụng đất của HTX để xử lý hoặc tham mưu xử lý theo đúng quy định của pháp luật. Ngày 08/9/2021, Sở Xây dựng có Công văn số 2634/SXD-QLN về việc trả lời đơn nhưng ông Đặng K và bà Phạm Thị Mạnh Đ tiếp tục có đơn ghi ngày 16/9/2021 với nội dung tương tự nên Sở Xây dựng đã có Công văn 2864/SXD-QLN ngày 28/9/2021 về việc trả lời đơn cho ông Đặng K và bà Phạm Thị Mạnh Đ.

Sau khi Sở Xây dựng có các Công văn số 2634/SXD-QLN ngày 08/9/2021 và số 2846/SXD-QLN ngày 28/9/2021 nêu trên, bà Phạm Thị Mạnh Đ đăng ký gặp Chủ tịch UBND tỉnh để trình bày và kiến nghị được hoàn thành thủ tục pháp lý, xác lập sở hữu toàn dân theo Nghị quyết số 23/2003/QH11 ngày 26/11/2003 của Quốc hội

và Nghị quyết số 755/2005/NQ-UBTVQH11 ngày 02/4/2005 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội đối với nhà đất tại **tổ dân phố A, phường N, thị xã N** mà gia đình bà **Phạm Thị Mạnh Đ** đang thuê sử dụng của HTX. Ngày 24/5/2022, Chủ tịch UBND tỉnh tiếp dân bà **Phạm Thị Mạnh Đ**; sau khi nghe bà **Phạm Thị Mạnh Đ** trình bày và ý kiến của các cơ quan chức năng tham dự tiếp công dân, Chủ tịch UBND tỉnh đã kết luận: "*Việc đề nghị xác lập quyền sở hữu đối với nhà đất tại thửa đất số 165, tờ số 21 bản đồ địa chính **phường N, thị xã N** cho gia đình bà là không có cơ sở pháp lý...*" (nêu tại Thông báo số 226/TB-UBND ngày 27/5/2022 của UBND tỉnh về kết luận giải quyết tiếp công dân).

Yêu cầu khởi kiện của bà **Phạm Thị Mạnh Đ** về việc huỷ bỏ, không công nhận tính pháp lý Thông báo số 226/TB-UBND ngày 27/5/2022 của **UBND tỉnh K** là không có cơ sở pháp lý nên đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện.

- *Người bị kiện **Sở Xây dựng tỉnh K** trình bày:*

Năm 2021, ông **Đặng K** và bà **Phạm Thị Mạnh Đ** có đơn xin mua nhà ở cũ thuộc sở hữu Nhà nước tại **tổ dân phố A, phường N, thị xã N** theo 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. Sở Xây dựng có báo cáo UBND tỉnh tại Công văn số 2257/SXD-QLN ngày 23/7/2021, kiến nghị UBND tỉnh: Nhà đất tại **tổ dân phố A, phường N, thị xã N** do UBND tỉnh cho HTX thuê để sử dụng làm Cửa hàng vật tư nông nghiệp (theo Quyết định cho thuê đất số 1751/QĐ-UBND ngày 01/7/2011 và Quyết định gia hạn thời gian thuê số 3859/QĐ-UBND ngày 19/12/2017 của UBND tỉnh), HTX không sử dụng mà lại cho ông **Đặng K** và bà **Phạm Thị Mạnh Đ** thuê lại làm điểm kinh doanh vật tư nông nghiệp, không phải là nhà ở nên không thuộc diện giải quyết theo Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ, đồng thời việc xử lý đơn kiến nghị của ông **Đặng K** và bà **Phạm Thị Mạnh Đ** đã được UBND tỉnh thống nhất tại Công văn số 7286/UBND-XDND ngày 02/8/2021.

Ngày 08/9/2021, Sở Xây dựng có Công văn số 2634/SXD-QLN trả lời đơn của ông **Đặng K** và bà **Phạm Thị Mạnh Đ**; sau đó họ tiếp tục có đơn với nội dung tương tự (đơn đề ngày 16/9/2021) nên ngày 28/9/2021 có Công văn số 2846/SXD-QLN trả lời với nội dung: Đơn của ông bà **Đặng K, Phạm Thị Mạnh Đ** đã được UBND tỉnh giải quyết tại Văn bản số 7286/UBND-XDND ngày 02/8/2021 và Sở Xây dựng cũng đã trả lời ông bà **Đặng K, Phạm Thị Mạnh Đ** tại Văn bản số 2634/SXD-QLN ngày 08/9/2021.

Sau khi Sở Xây dựng có Văn bản số 2634/SXD-QLN ngày 08/9/2021 và Văn bản số 2846/SXD-QLN ngày 28/9/2021 trả lời đơn thì bà **Phạm Thị Mạnh Đ** đề nghị đăng ký gặp lãnh đạo Sở Xây dựng làm việc. Ngày 18/3/2022, Sở Xây dựng tổ chức tiếp công dân, bà **Phạm Thị Mạnh Đ** đề nghị 03 nội dung:

+ Đề nghị được xác lập sở hữu toàn dân theo Nghị quyết 23/2003/QH11 và Nghị quyết số 755/2005/NQ-UBTVQH11 đối với nhà đất tại **tổ dân phố A, phường N, thị xã N** mà gia đình bà đang thuê sử dụng của HTX.

+ Bà **Phạm Thị Mạnh Đ** cho rằng căn cứ Quyết định số 1751/QĐ-UBND ngày 01/7/2011 và Quyết định số 3859/QĐ-UBND ngày 19/12/2017 của UBND tỉnh về việc cho HTX thuê đất và gia hạn để sử dụng làm Cửa hàng vật tư nông nghiệp là không đúng.

+ Đề nghị giải quyết cho bà **Phạm Thị Mạnh Đ** được mua nhà đất tại **tổ dân phố A, phường N, thị xã N** mà gia đình bà đang thuê sử dụng của HTX theo Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ.

Những nội dung yêu cầu của bà **Phạm Thị Mạnh Đ** nêu trên tại buổi tiếp công dân ngày 18/3/2022, lãnh đạo Sở Xây dựng đã tiếp dân giải thích, trả lời và đến ngày 28/3/2022 Sở Xây dựng tiếp tục có Văn bản 933/SXD-QLN trả lời đơn bà **Phạm Thị Mạnh Đ**. Yêu cầu khởi kiện của bà **Phạm Thị Mạnh Đ** về việc hủy bỏ, không công nhận tính pháp lý Văn bản số 933/SXD-QLN ngày 28/3/2022 của Sở Xây dựng là không có cơ sở.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Đặng K** trình bày:*

Đồng ý với ý kiến của người khởi kiện bà **Phạm Thị Mạnh Đ**.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan **Hợp tác xã N** trình bày:*

HTX thành lập năm 1978, bước đầu không có cơ sở vật chất, được chính quyền địa phương giao cho Hội trường sẵn có mái lợp tole tại địa điểm Ngã ba ngoài **tổ dân phố A, phường N**, thửa đất số 165, tờ bản đồ 21, diện tích 385,7m². Qua thời gian sử dụng đến năm 1990 mưa bão làm sập đổ, HTX huy động đóng góp công sức xây dựng kiên cố làm Cửa hàng vật tư nông nghiệp có diện tích 155m² trên phần đất giao 385,7m², hàng năm có thành lập Hội đồng kiểm kê tài sản. Thực hiện phương án sản xuất kinh doanh hàng năm, ông Nguyễn Văn A - nguyên Chủ nhiệm HTX cho bà **Phạm Thị Mạnh Đ** thuê cửa hàng hàng năm để kinh doanh vật tư nông nghiệp, với mức thu theo hình thức khấu hao tài sản cố định 6% năm từ năm 1992 đến năm 2012. Từ năm 2013 đến 15/11/2022, ông **Thái H** - Giám đốc HTX cho ông **Đặng K** (chồng bà **Phạm Thị Mạnh Đ**) **Doanh nghiệp tư nhân V** thuê cửa hàng hàng năm để kinh doanh vật tư nông nghiệp với giá 2.574.000đ/tháng. Từ năm 2011, **UBND tỉnh K** cho HTX thuê lô đất nêu trên, trả tiền hàng năm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 292693 do **UBND tỉnh K** cấp ngày 29/06/2011, thời hạn sử dụng đến ngày 03/12/2017 và được gia hạn đến ngày 19/11/2022 theo hồ sơ số 000584.GH.001 ngày 28/03/2018.

Quan điểm của HTX đối với yêu cầu khởi kiện của bà **Phạm Thị Mạnh Đ**: **UBND tỉnh K** đã có Quyết định số 671/QĐ-UBND ngày 23/3/2023 về việc thu hồi đất do HTX quản lý tại **phường N, thị xã N** (thửa đất số 165 nêu trên). Từ ngày 23/3/2023, HTX không còn quản lý sử dụng, hiện tại đóng cửa, tình trạng xuống cấp nên quyền lợi, nghĩa vụ không liên quan nữa. Yêu cầu khởi kiện của bà **Phạm Thị Mạnh Đ** là không có căn cứ và HTX xin không tham gia tố tụng.

- *Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 23/2024/HC-ST ngày 26 tháng 6 năm 2024*

của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hoà, đã quyết định:

Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 193, Điều 206, khoản 1 Điều 348 Luật Tổ tụng hành chính; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; tuyên xử:

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà **Phạm Thị Mạnh Đ** về việc: Hủy Công văn số 933/SXD-QLN ngày 28/3/2022 của **Sở Xây dựng tỉnh K**; Thông báo số 226/TB-UBND ngày 27/5/2022 của **UBND tỉnh K**; buộc UBND tỉnh thực hiện hành vi hoàn thành thủ tục pháp lý, xác lập sở hữu toàn dân đối với diện tích nhà và đất thửa số 165, tờ bản đồ số 21, bản đồ địa chính **phường N, thị xã N**.

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

*- Ngày 10/7/2024 người khởi kiện bà **Phạm Thị Mạnh Đ** có đơn kháng cáo và ngày 18/7/2024 có đơn kháng cáo bổ sung với nội dung kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.*

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người khởi kiện bà **Phạm Thị Mạnh Đ** giữ nguyên kháng cáo và trình bày: Năm 1991, khi Nhà nước thực hiện các chính sách quản lý nhà đất và chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa, năm 1992 gia đình bà đã thuê diện tích nhà đất tại **T 165** của HTX dùng để sử dụng kinh doanh hàng hoá vật tư nông nghiệp. Nguồn gốc nhà đất này do Nhà nước quản lý sau ngày Giải phóng 30/4/1975, năm 1978 bố trí cho HTX sử dụng làm nhà kho, đến năm 1992 HTX đã cho gia đình bà thuê từ đó cho đến nay, nghĩa là gia đình bà đã quản lý và sử dụng để kinh doanh trong quá trình Nhà nước thực hiện các chính sách quản lý nhà đất và chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa từ sau ngày 01/7/1991. Căn cứ Nghị quyết số 23/2003/QH11 của Quốc hội XI có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/2004, Công văn số 59/BXD-QLN ngày 12/8/2008 của **Bộ X**, Nghị quyết số 755/2005/NQ-UBTVQH11 ngày 02/4/2005 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Nghị định số 127/2005/NĐ-CP ngày 10/10/2005 của Chính phủ thì gia đình bà có đủ điều kiện để được Nhà nước xác lập sở hữu nhà và quyền sử dụng đất. Bà đã làm đơn gửi **UBND tỉnh K** yêu cầu được giải quyết việc hoàn thành thủ tục pháp lý về sở hữu toàn dân đối với diện tích nhà đất trên cho gia đình nhưng **Sở Xây dựng tỉnh K** và **UBND tỉnh K** có các văn bản trả lời không chấp nhận. Bà làm đơn khởi kiện yêu cầu hủy bỏ Công văn số 933/SXD-QLN ngày 28/03/2024 của **Sở Xây dựng tỉnh K** và Thông báo số 226/TB-UBND ngày 27/05/2022 của **UBND tỉnh K** nhưng Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hoà xét xử sơ thẩm đã bác đơn khởi kiện. Vì vậy, bà kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử chấp nhận toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của bà và sửa bản án sơ thẩm.

- Những người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho **UBND tỉnh K** và **Sở Xây dựng tỉnh K** trình bày: Nhà và đất tại Thửa 165, tờ bản đồ số 21 bản đồ địa chính **phường N, tại tổ dân phố A, phường N, thị xã N** mà HTX đang sử dụng hiện nay vẫn

đang là đất do UBND tỉnh K cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai, không phải là nhà ở cũ thuộc sở hữu Nhà nước, không thuộc diện giải quyết theo quy định tại khoản 2 Điều 63 Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ nên yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của bà Phạm Thị Mạnh Đ là không có cơ sở giải quyết.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng K trình bày: Nhất trí với quan điểm trình bày của bà Phạm Thị Mạnh Đ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng sau khi phân tích nội dung và các tình tiết của vụ án, có quan điểm:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ, đúng quy định pháp luật. Kháng cáo của người khởi kiện bà Phạm Thị Mạnh Đ là trong thời hạn và người kháng cáo thuộc trường hợp được miễn nộp tạm ứng án phí hành chính phúc thẩm nên là hợp lệ, đủ điều kiện để xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật Tố tụng hành chính; bác toàn bộ kháng cáo của người khởi kiện bà Phạm Thị Mạnh Đ, giữ nguyên quyết định của Bản án hành chính sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án; căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của người khởi kiện bà Phạm Thị Mạnh Đ là trong thời hạn quy định tại Điều 206 Luật Tố tụng hành chính và người kháng cáo thuộc trường hợp được miễn nộp tạm ứng án phí hành chính phúc thẩm nên được chấp nhận hợp lệ để xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm vắng mặt một số đương sự trong vụ án nhưng đã được triệu tập hợp lệ lần 02, trong đó có người có đơn xin xét xử vắng mặt, những người khác vắng mặt không rõ lý do. Căn cứ đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, Hội đồng xét xử xét quyết định tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 225 Luật Tố tụng hành chính.

[2] Về nội dung; xét kháng cáo của người khởi kiện bà Phạm Thị Mạnh Đ, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Thửa 165, diện tích 385,7m², hiện trạng trên đất có Cửa hàng vật tư nông nghiệp do HTX xây dựng với diện tích 155m², tọa lạc tại: Tổ dân phố A, phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa là tài sản của Nhà nước, năm 1978 giao cho HTX làm kho chứa phân, thuốc sâu bệnh, trừ cỏ để phục vụ cho xã viên HTX. Ngày 01/7/2011, UBND

tỉnh K có Quyết định số 1751/QĐ-UBND cho HTX thuê Thửa 165 để làm Cửa hàng vật tư nông nghiệp. Ngày 19/12/2017 UBND tỉnh K có Quyết định số 3859/QĐ-UBND cho phép HTX được gia hạn sử dụng đất để sử dụng vào mục đích làm Cửa hàng vật tư nông nghiệp, hình thức sử dụng đất là Nhà nước cho thuê đất, trả tiền hàng năm. Từ năm 1992 đến năm 2022, HTX cho ông Đặng K và bà Phạm Thị Mạnh Đ thuê lại cửa hàng (diện tích 155m²) để làm điểm kinh doanh vật tư nông nghiệp; hợp đồng cho thuê ký hàng năm, tiền thuê trả hàng tháng. Quá trình giải quyết vụ án, bà Phạm Thị Mạnh Đ cũng thừa nhận nhà và đất tại Thửa 165 là do gia đình thuê của HTX để làm điểm kinh doanh vật tư nông nghiệp. Như vậy, việc HTX sử dụng Thửa 165 là đất thuộc diện Nhà nước cho thuê theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều 35 Luật Đất đai năm 2003 và điểm đ khoản 1 Điều 56 Luật Đất đai năm 2013.

Tại Điều 2 Nghị quyết số 23/2003/QH11 ngày 26/11/2003 của Quốc hội khóa XI quy định về nhà đất do Nhà nước đã quản lý, bố trí sử dụng trong quá trình thực hiện các chính sách quản lý nhà đất và chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa trước ngày 01/7/1991, như sau: *"Nhà nước hoàn thành thủ tục pháp lý về sở hữu toàn dân đối với các loại nhà đất mà Nhà nước đã quản lý, bố trí sử dụng trong quá trình thực hiện các chính sách dưới đây: 1. Cải tạo nhà đất cho thuê; 2. Cải tạo công thương nghiệp tư bản tư doanh có liên quan trực tiếp đến nhà đất; 3. Quản lý nhà đất của các tổ chức, cá nhân (điểm 2/IV) ở các tỉnh, thành phố phía Nam sau ngày giải phóng (30/4/1975); 4. Quản lý nhà đất vắng chủ; 5. Quản lý nhà đất trong từng thời điểm nhất định và nhà đất của các đoàn hội, công giáo; 6. Quản lý nhà đất của những người di tản, chuyển vùng hoặc ra nước ngoài"*.

Thửa 165 mà HTX đang sử dụng hiện nay vẫn là đất đang do Nhà nước quản lý, không thuộc diện Nhà nước bố trí sử dụng trong quá trình thực hiện chính sách quản lý nhà đất, cải tạo xã hội chủ nghĩa; HTX chỉ là bên thuê được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê hàng năm, ông Đặng K và bà Phạm Thị Mạnh Đ chỉ là bên thuê lại cửa hàng của HTX để làm điểm kinh doanh vật tư nông nghiệp. Việc UBND tỉnh K ban hành các Quyết định số 1751/QĐ-UBND ngày 01/7/2011 và Quyết định số 3859/QĐ-UBND ngày 19/12/2017 về việc cho HTX thuê đất và gia hạn thời hạn thuê đất để sử dụng làm Cửa hàng vật tư nông nghiệp là thực hiện chức năng đại diện chủ sở hữu về đất đai theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 5 Luật Đất đai năm 2003 và Điều 4 Luật Đất đai năm 2013.

Nhà và đất tại Thửa 165, tờ bản đồ số 21 bản đồ địa chính phường N, tại tổ dân phố A, phường N, thị xã N mà HTX đang sử dụng hiện nay vẫn đang là đất do UBND tỉnh K cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai, không phải là nhà ở cũ thuộc sở hữu Nhà nước, không thuộc diện giải quyết theo quy định tại khoản 2 Điều 63 Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ nên việc bà Phạm Thị Mạnh Đ yêu cầu được hoàn thành thủ tục pháp lý, xác lập quyền sở hữu toàn dân nhà và đất tại tổ dân phố A, phường N, thị xã N theo Nghị quyết số 23/2003/QH11 mà gia đình bà đang thuê của HTX là không có cơ sở chấp nhận.

Do đó, Sở Xây dựng tỉnh K ban hành Công văn số 933/SXD-QLN ngày 28/03/2022 trả lời đơn kiến nghị ghi ngày 24/11/2021 của gia đình bà Phạm Thị Mạnh

Đ và UBND tỉnh K ban hành Thông báo số 226/1B-UBND ngày 27/5/2022 về việc kết luận giải quyết tiếp công dân có nội dung không chấp nhận đề nghị xác lập quyền sở hữu đối với nhà và đất tại thửa đất số 165, tờ bản đồ số 21 bản đồ địa chính phường N, thị xã N cho ông Đặng K và bà Phạm Thị Mạnh Đ là đúng quy định của pháp luật.

[3] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy bản án sơ thẩm bác toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Mạnh Đ là có cơ sở; không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của người khởi kiện bà Phạm Thị Mạnh Đ nên cần giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

[4] Về án phí: Kháng cáo không được chấp nhận nhưng bà Phạm Thị Mạnh Đ là người cao tuổi nên được miễn án phí hành chính phúc thẩm.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật Tổ tụng hành chính, điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án; xử:

1. Bác toàn bộ kháng cáo của người khởi kiện bà Phạm Thị Mạnh Đ. Giữ nguyên quyết định của Bản án hành chính sơ thẩm số 23/2024/HC-ST ngày 26 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hoà.

2. Về án phí: Miễn án phí hành chính phúc thẩm cho người khởi kiện bà Phạm Thị Mạnh Đ.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị 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;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Khánh Hoà;
- VKSND tỉnh Khánh Hoà;
- Cục THADS Khánh Hoà;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu HSVA, VPTA.

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

Nguyễn Tiến Dũng

