

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO  
TẠI HÀ NỘI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

TH

Bản án số: 318/2017/HC-PT

Ngày: 08/11/2017

V/v: *Khởi kiện quyết định hành chính*

**NHÂN DANH**

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trần Thị Thu Hiền;

*Các Thẩm phán :*

Ông Võ Hồng Sơn;

Bà Phan Thị Vân Hương.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Nữ Quỳnh Trâm, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tham gia phiên tòa:** Bà Lê Thị Thu Hà, Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 11 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 69/2017/TLPT-HC ngày 22 tháng 6 năm 2017 về việc “Khởi kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý nhà thuộc sở hữu Nhà nước”

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 03/2012/HC-ST ngày 09 tháng 7 năm 2012 của Tòa án nhân dân tỉnh S bị người khởi kiện kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3586/2017/QĐ-PT ngày 23 tháng 10 năm 2017 giữa các đương sự:

**1. Người khởi kiện:** Bà Trần Thị T, sinh năm 1956

Địa chỉ: Nhà số 7/7 khu tập thể Tài Chính - Kho bạc, phường VT, thành phố S, tỉnh S(có mặt).

**2. Người bị kiện:** Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh S.

Địa chỉ: Đường V, phường C, thành phố S, tỉnh S (có đơn xin xét xử vắng mặt).

**Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người bị kiện:** Ông Nguyễn Thanh S1 - Chánh Thanh tra Sở xây dựng Ủy ban nhân dân tỉnh S(có mặt).

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

1. Công ty TNHH một thành viên đầu tư phát triển nhà và đô thị S.

*Người đại diện theo pháp luật:* ông Nguyễn Đ - Giám đốc.

Địa chỉ: Số 4, đường BS, phường VT, thành phố S, tỉnh S(vắng mặt).

2. Ông Hà Văn M - Trưởng phòng quản lý nhà, Công ty TNHH một thành viên đầu tư phát triển nhà và đô thị S(vắng mặt).

3. Bà Trần Thị L, địa chỉ: Số 5/8 đường PV, phường ĐK, thành phố S, tỉnh S(vắng mặt).

4. Ông Trần X - Chi cục trưởng chi cục thuế huyện LB, tỉnh S(vắng mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện và lời khai của các bên đương sự, các tài liệu, chứng cứ thu thập được trong quá trình tố tụng thì vụ án được tóm tắt như sau:

Nhà số 7/7 Khu tập thể Tài chính - Kho bạc (nhà số 7/7) là một trong số 11 gian nhà thuộc khu tập thể Tài chính - Kho bạc là nhà thuộc sở hữu Nhà nước giao cho Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên đầu tư phát triển nhà và đô thị S(công ty) quản lý. Công ty cho ông Trần X thuê từ năm 1996. Ngày 01/11/2001, ông X có đơn xin thôi hợp đồng thuê nhà và đề nghị chuyển hợp đồng thuê cho chị gái của ông là bà Trần Thị L, Ngày 08/11/2001, Công ty có Quyết định số 298/QĐ/KDN thu hồi nhà theo đơn của ông X và ban hành Quyết định số 300/QĐ/KDN cho bà Trần Thị L thuê ngôi nhà này. Ngày 01/5/2002, Công ty ký hợp đồng thuê nhà số 25 với bà L. Tuy đứng tên hợp đồng thuê nhà số 7/7 với Công ty nhưng bà L không đến ở gian nhà trên. Do có sự thỏa thuận với ông Trần X và bà L, từ năm 2002 gia đình bà Trần Thị T đã đến ở gian nhà số 7/7 trên và nộp tiền thuê nhà đầy đủ đến hết năm 2010, nhưng hợp đồng thuê nhà và các hóa đơn thu tiền thuê nhà vẫn đứng tên bà Trần Thị L. Năm 2010, Ủy ban nhân dân tỉnh S(Sau đây viết tắt là UBND tỉnh S), có chủ trương bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang ở thuê đối với khu tập thể Tài chính - Kho bạc. Cả bà Trần Thị L và bà Trần Thị T đều có đơn xin mua nhà. Ngày 25/7/2011, Chủ tịch UBND tỉnh S có Quyết định số 1152/QĐ-UBND với nội dung bác đơn xin mua nhà số 7/7 theo Nghị định 61/CP của bà Trần Thị T vì hộ bà Trần Thị T không đủ điều kiện để mua nhà theo Nghị định 61/CP và có hướng giải quyết nhà số 7/7 bằng phương thức bán đấu giá.

**Người khởi kiện bà Trần Thị T trình bày:** Năm 2002, ông Lương Đình D (chồng bà T) được ông Trần X giới thiệu đến Công ty làm hợp đồng thuê ngôi nhà do bà Trần Thị L đang thuê nhưng không có nhu cầu cho thuê nữa. Giữa gia đình bà T và ông X, bà L đã có sự chuyển nhượng gian nhà này với giá 30.000.000 đồng, bà Trần Thị T đã đưa tiền cho ông Trần X nhưng không làm giấy tờ. Gia đình bà Trần Thị T đã đến ở gian nhà trên từ năm 2002. Năm 2003 gia đình bà Trần Thị T đã xin phép Công ty cho sửa chữa, coi nói nhà và được ông Trương Q - Phó giám đốc công ty ghi vào đơn với nội dung đồng ý cho sửa chữa nhà nhưng chi phí sửa chữa không được trừ vào tiền thuê nhà hàng năm, sau đó bà Trần Thị T nộp lệ phí với kế toán Công ty 500.000 đồng, có phiếu thu nhưng hiện bà T không giữ được và gia đình bà đã sửa chữa nhà hết 13.500.000 đồng. Năm 2003 và 2004, bà Trần Thị T đã đến Công ty xin đổi hợp đồng thuê nhà sang tên Trần Thị T; bà Trần Thị T đã gặp và gửi đơn cho ông Hà Văn M - Trưởng phòng quản lý nhà đất nhưng rất lâu không thấy ông Hà Văn M trả lời. Sau đó, bà Trần Thị T đến gặp ông Nguyễn Đ để xin chuyển đổi cho bà đứng tên thuê nhà. Ông Nguyễn Đ - Giám đốc công ty trả lời là không cần chuyển đổi hợp đồng, cứ ở và nộp tiền thuê nhà đầy đủ là được, khu này có quy hoạch của nhà nước, nhà bà cũng sẽ được giải quyết như các hộ ở đây. Vì vậy, gia đình bà đã yên tâm ở gian nhà đó. Trong quá trình sống tại gian nhà này, gia đình bà nộp tiền thuê nhà đầy đủ từ năm 2002 đến năm 2010, không xảy ra tranh chấp, chấp hành mọi quy định của địa phương nơi cư trú. Bà Trần Thị T cho rằng gia đình bà đến ở số nhà 7/7 là hợp lý, đúng đối tượng vì bà là cán bộ Tài chính về nghỉ chế độ 176, ông D (chồng bà) là cán bộ ngành thuế. Chủ tịch UBND tỉnh S có QĐ số 1152/QĐ-UBND bác đơn xin mua nhà số 7/7 theo Nghị định 61/Cp là không đúng. Nay bà Trần Thị T khởi kiện vụ án hành chính yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh S hủy quyết định số 1152/QĐ-UBND ngày 25/7/2011 của Chủ tịch UBND tỉnh S.

**Người bị kiện - Ủy ban nhân dân tỉnh S trình bày:** Mặc dù đứng tên thuê nhà với Công ty nhưng bà Trần Thị L không trực tiếp sử dụng nhà, mà tự thỏa thuận cho hộ bà Trần Thị T sử dụng. Trên thực tế bà Trần Thị T và gia đình đã sử dụng nhà và nộp tiền thuê nhà từ tháng 01/2002 đến tháng 12/2010. Trong quá trình làm việc với cơ quan chức năng, bà Trần Thị T cho biết đã nhận chuyển nhượng quyền thuê nhà với ông Trần X và được Công ty đồng ý cho sửa chữa nhà nhưng bà Trần Thị T không cung cấp được những căn cứ hợp pháp để chứng minh cho việc này. Tuy ông Lương Đình D

hoặc bà Trần Thị T ký nộp tiền thuê nhà nhưng hóa đơn thu tiền thuê nhà vẫn đứng tên Trần Thị L. Như vậy, hộ bà Trần Thị T sử dụng nhà số 7/7 nhưng không có giấy tờ hợp pháp, không được sự đồng ý bằng văn bản của cơ quan quản lý nhà. Theo quy định của Nghị định 61 về “bán nhà thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê” thì việc thuê nhà phải được thể hiện bằng hợp đồng giữa bên cho thuê và bên thuê. Năm 2010 cả hộ bà Trần Thị L và Trần Thị T đều có đơn xin mua nhà số 7/7 theo Nghị định 61/CP. Qua xem xét thấy cả hai hộ bà Trần Thị L và hộ bà Trần Thị T đều không đủ điều kiện để được mua nhà số 7/7. Ngày 25/7/2011, Chủ tịch UBND tỉnh S đã có quyết định số 1152/QĐ-UBND bác đơn xin mua nhà số 7/7 của bà T theo Nghị định 61/CP. Đối với nhà số 7/7 UBND tỉnh có chủ trương giải quyết theo phương thức đấu giá. Quyết định số 1152/QĐ-UBND ngày 25/7/2011 của Chủ tịch UBND tỉnh S bác đơn của bà Trần Thị T xin mua nhà số 7/7 theo Nghị định 61/CP là đúng quy định pháp luật. Sau đó Chủ tịch UBND tỉnh S tiếp tục có Quyết định số 1766/QĐ-UBND ngày 08/11/2011 vừa là quyết định trả lời khiếu nại và lại là sửa đổi, bổ sung Quyết định số 1152/QĐ-UBND nêu trên. Đề nghị Tòa án nhân dân bác đơn khởi kiện của bà Trần Thị T.

**- Ý kiến của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - Công ty TNHH một thành viên đầu tư, phát triển nhà và đô thị S:** Việc hộ bà Trần Thị T đến ở nhà số 7/7 là do hộ bà Trần Thị T và bà Trần Thị L tự thỏa thuận, không được sự đồng ý của Công ty. Trên thực tế hợp đồng thuê nhà số 7/7 vẫn đứng tên bà Trần Thị L và hóa đơn thu tiền thuê nhà vẫn mang tên Trần Thị L. Không có việc bà Trần Thị T đến Công ty gửi đơn xin thay đổi hợp đồng thuê nhà số 7/7 sang tên bà Trần Thị T. Việc gia đình bà Trần Thị T sửa chữa, coi nói nhà không được sự đồng ý bằng văn bản của Công ty. Bà Trần Thị T không đứng tên trong Hợp đồng thuê nhà số 7/7 nên bà Trần Thị T không đủ điều kiện, không thuộc đối tượng để được mua nhà số 7/7. Quyết định số 1152/QĐ-UBND ngày 25/7/2011 của Chủ tịch UBND tỉnh S bác đơn của bà Trần Thị T xin mua nhà số 7/7 theo Nghị định 61 là đúng quy định pháp luật. Việc khởi kiện của bà Trần Thị T là không có cơ sở. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh S bác đơn khởi kiện của bà Trần Thị T.

**- Ý kiến của Ông Hà Văn M - Trưởng Phòng quản lý nhà, Công ty TNHH một thành viên đầu tư phát triển nhà và đô thị S:** Không có việc năm 2004 bà Trần Thị T đến gặp ông để xin đổi hợp đồng thuê nhà sang tên bà Trần Thị T vì thời gian đó ông đang đi học.

- **Ý kiến của bà Trần Thị L:** Gian nhà 7/7 là do bà hợp đồng thuê nhưng cho vợ chồng ông Lương Đình D và bà Trần Thị T ở nhờ trong thời gian bà tạm chưa sử dụng, việc bà Trần Thị T cho rằng bà và ông X chuyển nhượng quyền thuê gian nhà cho bà Trần Thị T với giá 30 triệu là không có căn cứ, nên bà Trần Thị T không đủ điều kiện để mua nhà.

- **Ý kiến của ông Trần X:** Không có việc bà L và ông X chuyển nhượng quyền thuê gian nhà cho vợ chồng ông Lương Đình D, bà Trần Thị T.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 03/2012/HC-ST ngày 09 tháng 7 năm 2012, Tòa án nhân dân tỉnh S căn cứ vào điểm a khoản 2 Điều 163 Luật tố tụng hành chính;

Áp dụng Điều 5, Điều 6 Nghị định 61/Cp ngày 05/7/1994 của Chính phủ về mua bán kinh doanh nhà ở Bắc yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T yêu cầu hủy Quyết định số 1152/QĐ-UBND ngày 25/7/2011 của Chủ tịch UBND tỉnh S vì không có căn cứ.

Ngoài ra bản án còn tuyên về phần án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 16/7/2012, bà T kháng cáo đối với bản án hành chính sơ thẩm nêu trên.

Tại Bản án hành chính phúc thẩm số 47/2013/HC-PT ngày 15/3/2013, Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội đã quyết định chấp nhận đơn khởi kiện của bà T, hủy Quyết định số 1152/QĐ-UBND ngày 25/7/2011 và Quyết định số 1766/QĐ-UBND ngày 8/11/2011 của Chủ tịch ủy ban nhân dân tỉnh S về việc giải quyết đơn của bà T.

Ngày 30/6/2013, Ủy ban nhân dân tỉnh S có Văn bản số 616/UBND-TCD đề nghị kháng nghị đối với bản án hành chính phúc thẩm nêu trên.

Tại Kháng nghị số 28/2016/KN-HC ngày 07/10/2016, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao đã kháng nghị giám đốc thẩm đối với Bản án hành chính phúc thẩm số 47/2013/HCPT ngày 15/3/2013 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội; đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm theo hướng hủy bản án hành chính phúc thẩm nêu trên; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm lại theo quy định của pháp luật.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 01/2017/HC-GĐT ngày 09 tháng 5 năm 2017, Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao căn cứ Khoản 2 Điều 266, khoản 3 Điều 272 và khoản 2 Điều 274 Luật tổ tụng hành chính 2015 Chấp nhận Kháng nghị số 28/2016/KN-HC ngày 07/10/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao hủy Bản án hành chính phúc thẩm số 47/2013/HCPT ngày 15/3/2013 của Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người khởi kiện là bà Trần Thị T không rút đơn khởi kiện, giữ nguyên nội dung kháng cáo; các bên không thống nhất được về giải quyết vụ án; không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ gì.

Bà T đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận nội dung kháng cáo của bà T, sửa quyết định của Bản án sơ thẩm theo hướng hủy Quyết định 1152/QĐ-UBND ngày 25/7/2011 và Quyết định số 1766/QĐ-UBND ngày 08/11/2011 của Chủ tịch UBND tỉnh S.

***Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người bị kiện:*** Quá trình giải quyết khiếu nại, Chủ tịch UBND tỉnh S căn cứ vào các quy định của pháp luật ban hành Quyết định 1152/QĐ-UBND ngày 26/02/2016 và Quyết định số 1766/QĐ-UBND ngày 08/11/2011 là đúng theo quy định của pháp luật về trình tự, thủ tục, thẩm quyền và nội dung, Việc bà Trần Thị T yêu cầu hủy quyết định nêu trên của Chủ tịch UBND tỉnh S là không có căn cứ; đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị T, giữ nguyên quyết định của Bản án hành chính sơ thẩm số 03/2012/HCST ngày 9/7/2012 của Tòa án nhân dân tỉnh S.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội có quan điểm:***

Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đều thực hiện đúng các quy định của tố tụng hành chính. Nội dung kháng cáo của bà T là không có căn cứ vì gia đình bà T chuyển vào ở tại căn nhà 7/7 Khu tập thể Tài chính - Kho bạc nhưng bà T không chứng minh được là có việc đã chuyển đổi quyền thuê nhà và được ký hợp đồng thuê nhà. Vì vậy, Quyết định số 1152/QĐ-UBND ngày 25/7/2012 của Chủ tịch UBND tỉnh S là đúng theo quy định của pháp luật về trình tự, thủ tục, thẩm quyền và nội dung nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị T; đề nghị Hội đồng

xét xử giữ nguyên quyết định của Bản án hành chính sơ thẩm số 03/2012/HCST ngày 9/7/2012 của Tòa án nhân dân tỉnh S.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án; thẩm tra công khai tại phiên tòa; nghe ý kiến trình bày của các đương sự; người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người bị kiện; quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội; Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:*

Về thủ tục tố tụng:

[1] Đối tượng khởi kiện vụ án hành chính là Quyết định số 1152/QĐ-UBND ngày 25/7/2011 của Chủ tịch UBND tỉnh S (Quyết định số 1152/QĐ-UBND). Tòa án nhân dân tỉnh S thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại điều 28, điểm g khoản 1 Điều 30 Luật tổ tụng hành chính năm 2010; điều 3 Nghị quyết số 56/QH 12 ngày 24/11/2010 của Quốc hội về việc thi hành Luật tố tụng Hành Chính.

[2] Sau khi xét xử sơ thẩm, bà Trần Thị T có đơn kháng cáo hợp lệ, được gửi trong thời hạn theo quy định tại các điều 174, 175 và điều 176 Luật tố tụng hành chính năm 2010. Tại phiên tòa, người bị kiện là Chủ tịch UBND tỉnh S vắng mặt, nhưng đã có đơn xin xét xử vắng mặt. Những người có quyền và nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa, nhưng trong hồ sơ vụ án đã có đầy đủ lời khai của những người này nên việc vắng mặt của các đương sự không ảnh hưởng đến việc xem xét, giải quyết nội dung kháng cáo của người khởi kiện. Theo đề nghị của những người tham gia tố tụng, Kiểm sát viên có mặt tại phiên tòa và theo quy định tại điểm b khoản 2, khoản 4 Điều 225 Luật tố tụng hành chính năm 2015, Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định xét xử vụ án.

Về nội dung kháng cáo của bà Trần Thị T:

[3] Bà T cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm quyết định bác yêu cầu khởi kiện của bà T về việc yêu cầu hủy quyết định số 1152/QĐ-UBND ngày 25/7/2011 của Chủ tịch UBND tỉnh S về việc giải quyết đơn xin mua nhà số 7/7 theo Nghị định 61/CP của bà T là không có căn cứ. Xét tính hợp pháp đối với Quyết định số 1152/QĐ-UBND ngày 25/7/2011 của Chủ tịch UBND tỉnh S, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[4] Về trình tự, hình thức, thẩm quyền ban hành quyết định số 1152/QĐ-UBND: Ngày 25/11/2010, bà Trần Thị T có đơn đề nghị đến UBND tỉnh Sóc Trăng nội dung đề nghị được mua nhà 7/7 Khu tập thể kho bạc - Tài chính theo Nghị định 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ. Ngày 25/7/2011, Chủ tịch UBND tỉnh S đã ban hành quyết định số 1152/QĐ-UBND về việc giải quyết đơn của bà T với nội dung bác đơn xin mua nhà của bà T vì lý do Hộ bà T không đủ điều kiện để được mua nhà nêu trên theo Nghị định 61/CP. Quyết định nêu trên được ban hành dưới hình thức quyết định giải quyết khiếu nại là không đúng. Tuy nhiên, tại Quyết định số 1766/QĐ-UBND ngày 08/11/2011, Chủ tịch UBND tỉnh S đã sửa đổi, bổ sung các căn cứ áp dụng đối với Quyết định số 1152/QĐ-UBND nêu trên, cụ thể: Hủy căn cứ Luật khiếu nại, tố cáo; Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật khiếu nại, tố cáo; thay thế bằng các căn cứ: Nghị định số 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở; Luật tổ tụng hành chính ngày 24/11/2010. Việc Chủ tịch UBND tỉnh S sửa đổi căn cứ ban hành Quyết định số 1152/QĐ-UBND là đúng quy định pháp luật. Như vậy, Quyết định số 1152/QĐ-UBND ngày 25/7/2011 của Chủ tịch UBND tỉnh S về trình tự, hình thức, thẩm quyền ban hành đúng quy định của pháp luật.

[5] Về nội dung của Quyết định số 1152/QĐ-UBND: Bà Trần Thị T đề nghị được mua nhà số 7/7 khu tập thể kho bạc -Tài chính theo Nghị định số 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ. Tại điều 2 Nghị định số 61/CP quy định: *“Mua bán nhà, kinh doanh nhà ở quy định trong Nghị định này bao gồm các hình thức sau:*

*\* Bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang thuê....”.*

Tại điều 9 Quy chế bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang thuê ban hành kèm theo Quyết định số 559/QĐ-UB ngày 3/7/1995 của UBND tỉnh S quy định:

*“Người đang thuê nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước có hộ khẩu thường trú tại địa phương nơi cư trú được mua phần diện tích đang ở thuê nếu có các điều kiện sau:*

- Nhà ở thuộc diện nhà được bán.*
- Có hợp đồng thuê nhà ở hợp pháp.*
- Đã trả đủ tiền thuê nhà tính đến thời điểm nộp đơn xin mua nhà.*

- Nhà không có tranh chấp hoặc tranh chấp đã được cấp có thẩm quyền giải quyết xong”.

[6] Tài liệu thu thập được và qua lời khai của các bên đương sự thể hiện: Căn nhà số 7/7 khu tập thể tài chính - kho bạc tại tổ 5, khối 2. Phường VT, thành phố S, tỉnh Sthuộc sở hữu Nhà nước, do Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên đầu tư phát triển nhà và đô thị S quản lý và cho bà Trần Thị L thuê, theo hợp đồng số 25 (VT) ngày 01.5.2002 (trước đó ông Trần X - em trai bà L đứng ra thuê, đến năm 2001 ông X có đơn xin thôi hợp đồng thuê nhà và đề nghị chuyển cho bà L thuê). Mặc dù đứng tên thuê nhà với Công ty, nhưng bà L không trực tiếp sử dụng, mà gia đình bà T sử dụng và nộp tiền thuê nhà với Công ty từ ngày 01/2002 đến ngày 12/2010 với các hóa đơn nộp tiền mang tên Trần Thị L.

[7] Bà T cho rằng gia đình bà đến ở gian nhà nêu trên là hợp pháp vì bà đã nhận chuyển nhượng quyền thuê gian nhà với ông X giá 30.000.000 đồng; năm 2003 gia đình bà sửa chữa, coi nói nhà được sự đồng ý của Công ty, năm 2004 bà đã đến Công ty gặp ông Hà Văn M - Trưởng phòng quản lý nhà và ông Nguyễn Đ- Giám đốc công ty để xin thay đổi hợp đồng thuê nhà sang tên bà nhưng ông M không trả lời, ông Đ nói rằng cứ ở và nộp tiền thuê nhà đầy đủ là được. Tuy nhiên, bà L, ông X lại cho rằng không có việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền thuê nhà, mà chỉ cho gia đình bà T ở nhờ theo đề nghị của ông X. Ông M, ông Đ khẳng định không có việc bà T đến gặp các ông để gửi đơn xin đổi hợp đồng thuê nhà sang tên bà T. Quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm bà T cũng không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho những nội dung mà bà T nêu trên. Như vậy, bà T không có hợp đồng thuê nhà hợp pháp, cũng như không có sự đồng ý cho gia đình bà T vào ở của bên cho thuê nhà đối với gian nhà số 7/7 khu tập thể kho bạc - Tài chính. Gia đình bà T nộp tiền thuê nhà đầy đủ trong suốt thời gian sử dụng nhà, nhưng hóa đơn nộp tiền vẫn đứng tên bà L.

[8] Thực tế gia đình bà T, ông Lương Đình D đã được thuê nhà thuộc sở hữu Nhà nước đối với số nhà số 59 đường LVC, phường HVT, thành phố S, theo hợp đồng số 10/HVT ngày 01/10/2002, nhưng đến năm 2004 gia đình bà T đã trả lại và để ông Lương O (em trai ông D) thuê lại căn nhà này. Theo báo cáo số 09/BC-TTr ngày 20/6/2011 của Thanh tra tỉnh Sthể hiện hộ bà T đăng ký hộ khẩu thường trú tại số 59 đường LVC, phường HVT, đến

ngày 18/10/2010 mới đăng ký tạm trú tại nhà số 7/7 tập thể tài chính - kho bạc, phường VT.

[9] Đối chiếu với các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử thấy rằng mặc dù năm 2010, UBND tỉnh S có chủ trương bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước theo Nghị định 61/CP, trong đó có gian nhà 7/7 Tập thể tài chính - Kho bạc nhưng gia đình bà T không đủ điều kiện mua nhà như đã nêu trên. Tại Quyết định số 01/2017/HC-GĐT ngày 09/5/2017, Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao cũng đã nhận định: “Gia đình bà Trần Thị T không đủ điều kiện mua nhà thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang thuê đối với nhà số 7/7 tập thể tài chính - kho bạc, phường VT. Quyết định số 1152/QĐ-UBND ngày 25/7/2011 và Quyết định số 1766/QĐ-UBND ngày 08/11/2011 của Chủ tịch UBND tỉnh S không chấp nhận khiếu nại của bà T xin mua nhà số 7/7 tập thể tài chính - Kho bạc, phường VT theo Nghị định số 61/CP là có căn cứ”.

[10] Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử nhận thấy: Tòa án cấp sơ thẩm quyết định bác yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T yêu cầu hủy Quyết định số 1152/QĐ-UBND ngày 25/7/2011 của Chủ tịch UBND tỉnh S là có căn cứ, đúng pháp luật nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị T; cần giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại phiên tòa.

[11] Quyết định của Bản án sơ thẩm được giữ nguyên nên bà T phải chịu án phí hành chính phúc thẩm theo quy định.

Bởi các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 241; khoản 1 Điều 349 Luật tổ tụng hành chính năm 2015; điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009;

Áp dụng điều 5, điều 6 Nghị định 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính Phủ về mua bán nhà và kinh doanh nhà ở; điều 9 Quy chế bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang thuê ban hành kèm theo Quyết định số 559/QĐ-UB ngày 3/7/1995 của Ủy ban nhân dân tỉnh S xử:

1. Không chấp nhận nội dung kháng cáo của bà Trần Thị T; giữ nguyên quyết định của Bản án hành chính sơ thẩm số 03/2012/HC-ST ngày 09/7/2012 của Tòa án nhân dân tỉnh S, cụ thể như sau:

Bác yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T về việc yêu cầu hủy Quyết định số 1152/QĐ-UBND ngày 25/7/2012 của Chủ tịch ủy ban nhân dân tỉnh S.

## 2. Về án phí:

Bà Trần Thị T phải chịu 200.000 (hai trăm nghìn) đồng án phí hành chính sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 200.000 (hai trăm nghìn) đồng bà T đã nộp tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh S theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2010/000228 ngày 27/02/2012 và phải chịu 200.000 (hai trăm nghìn) đồng án phí hành chính phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 200.000 đồng (hai trăm nghìn) bà T đã nộp tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh S theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2010/000229 ngày 31/7/2012.

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

**CÁC THẨM PHÁN**

Đã ký

**Phan Thị Vân Hương**

**Võ Hồng Sơn**

**THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TÒA**

Đã ký

**Trần Thị Thu Hiền**

**Nơi nhận:**

- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Lạng Sơn;
- VKSND tỉnh Lạng Sơn;
- Cục THADS tỉnh Lạng Sơn;
- Các đ-ơng sự (theo địa chỉ);
- L- u HS, HCTP.

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Trần Thị Thu Hiền**