

**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: 97/2025/HC-PT
Ngày 21 tháng 01 năm 2025
V/v: Khiếu kiện quyết định 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 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Mạnh Cường

Các Thẩm phán: Ông Đặng Văn Ý
Ông Nguyễn Văn Minh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Nhung - 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 Phạm Công Minh - Kiểm sát viên cao cấp.

Vào các ngày 15 và ngày 21 tháng 01 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 phúc thẩm thụ lý số 747/2024/TLPT-HC ngày 02 tháng 10 năm 2024 về “*Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 175/2024/HC-ST ngày 27 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3548/2024/QĐ-PT ngày 26 tháng 12 năm 2024 giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Cụ Trần Thị Th, sinh năm 1937; vắng mặt.

Địa chỉ cư trú: Số 56 NĐC, Phường A, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của Người khởi kiện: Ông Nguyễn Hải L, sinh năm 1961; địa chỉ: Số 254/5/10 LVT, Phường B, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh; theo Hợp đồng ủy quyền số 004529 lập ngày 14/9/2022 tại Văn phòng Công chứng PĐK; có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án.

- Người bị kiện: Ủy ban nhân dân huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: Số 330 NBX, xã PX, huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Người bị kiện: Ông Võ Phan Lê Ng, chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh; có đơn xin vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Người bị kiện:

1. Ông Đỗ Văn L1, chức vụ: Phó trưởng Ban bồi thường giải phóng mặt bằng huyện NB; có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án.

2. Ông Nguyễn Văn T, chức vụ: Nhân viên phòng Nghiệp vụ 2, Ban bồi thường giải phóng mặt bằng huyện NB; có mặt.

3. Ông Lê Văn H, chức vụ: Phó Trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện NB; có đơn xin vắng mặt.

4. Bà Nguyễn Thị Ngọc Th1, chức vụ: Phó Trưởng Phòng Tư pháp huyện NB; có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án.

- *Người kháng cáo:* Cụ Trần Thị Th là Người khởi kiện trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

1. Cụ Trần Thị Th trình bày: Vào khoảng cuối năm 1998, cụ Th có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Thành S và bà Đào Thị U diện tích 240m² đất thuộc thửa số 03, 04, Tờ bản đồ số 9, vị trí mặt tiền đường NBX, Ấp 1, xã PX, huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh; trên đất có một căn nhà mái lá diện tích 30m². Năm 1999, cụ Th được Ủy ban nhân dân huyện NB cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 03040 QSDĐ/H-UBND ngày 25/02/1999. Năm 2004, cụ Th sửa chữa lại căn nhà để sử dụng. Ngày 17/01/2022, Ủy ban nhân dân huyện NB ban hành Quyết định số 46/QĐ-UBND về việc thu hồi đất để thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trong Dự án Xây dựng đường trung tâm hành chính nối dài, xã PX, huyện NB. Cùng ngày, Ủy ban nhân dân huyện NB ban hành Quyết định số 53/QĐ-UBND về việc phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với cụ Trần Thị Th trong dự án Xây dựng đường trung tâm hành chính nối dài, xã PX, huyện NB với tổng số tiền là 1.094.740.800 đồng. Cụ Th cho rằng mức bồi thường về đất chưa phù hợp; không bồi thường, hỗ trợ căn nhà đã xây dựng trên đất nên khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Quyết định số 53/QĐ-UBND ngày 17/01/2022 của Ủy ban nhân dân huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ủy ban nhân dân huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày: Ngày 17/01/2022, Ủy ban nhân dân huyện NB ban hành Quyết định số 46/QĐ-UBND về việc thu hồi đất để thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trong Dự án Xây dựng đường trung tâm hành chính nối dài, xã PX, huyện NB. Cùng ngày, Ủy ban nhân dân huyện NB ban hành Quyết định số 53/QĐ-UBND về

việc phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với cụ Trần Thị Th trong dự án Xây dựng đường trung tâm hành chính nổi dài, xã PX, huyện NB với tổng số tiền là 1.094.740.800 đồng. Việc ban hành quyết định hành chính được thực hiện đúng quy định pháp luật nên Ủy ban nhân dân huyện NB không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của cụ Th, đề nghị Tòa án xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Người khởi kiện.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 175/2024/HC-ST ngày 27 tháng 5 năm 2024, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Trần Thị Th về việc hủy Quyết định số 53/QĐ-UBND ngày 17/01/2022 của Ủy ban nhân dân huyện NB.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 03 tháng 6 năm 2024, cụ Trần Thị Th kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, cụ Trần Thị Th do ông Nguyễn Hải L đại diện giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử xem xét các nội dung sau: Cuối năm 1998, cụ Th nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Thành S và bà Đào Thị U diện tích đất là 240m² đất tại vị trí mặt tiền đường NBX, Ấp 1, xã PX, huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh; trên đất có một căn nhà mái lá diện tích 30m²; đến năm 1999, cụ Th được Ủy ban nhân dân huyện NB cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 03040 QSDĐ/H-UBND ngày 25/02/1999. Mặc dù trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi nhận mục đích sử dụng là đất Ao nhưng trên thực tế đã tồn tại căn nhà cấp 4 được sửa chữa vào năm 2004, không phải là năm 2016 như Ủy ban nhân dân xã PX xác nhận, và được sử dụng vào mục đích ở nên cần phải được xác định là đất ở mà không phụ thuộc vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bên cạnh đó, người làm chứng là bà Nguyễn Thanh Giang có lời khai đã thuê căn nhà mái lá, vách tôn có diện tích 30m² trên diện tích đất 240m² từ năm 2005 đến năm 2017. Do đó, cụ Th phải được bồi thường, hỗ trợ căn nhà theo quy định pháp luật. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của cụ Th.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Người bị kiện trình bày: Bảo lưu toàn bộ ý kiến đã trình bày tại Tòa án cấp sơ thẩm và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử không chấp nhận kháng cáo của Người khởi kiện, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

Về thủ tục tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Luật Tố tụng hành chính.

Về nội dung: Ủy ban nhân dân huyện NB đã thực hiện bồi thường cho cụ Trần Thị Th là đúng quy định tại Điều 103 Luật Đất đai năm 2013, Điều 24 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và Quyết định số 28/2018/QĐ-UBND ngày 09/8/2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ Bản đồ hiện trạng vị trí do Xí nghiệp khảo sát Thiết kế & Tư vấn Đầu tư quận GV lập ngày 31/12/1998, kèm theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/11/1998, thể hiện hiện trạng đất của cụ Th khi nhận chuyển nhượng là đất trống; theo Bản đồ theo tài liệu 02/CT, Tài liệu 299/Tg và Tài liệu Bản đồ Địa chính năm 2004 cũng là đất trống. Cụ Th không chứng minh được trên đất có căn nhà từ năm 1998 và sửa chữa nhà vào năm 2004. Theo Bảng xác minh nguồn gốc nhà, đất số 05/XN-UB ngày 18/10/2017 của Ủy ban nhân dân xã PX thì nhà xây dựng năm 2016, không bị xử phạt vi phạm hành chính, nhà không số. Như vậy, việc Ủy ban nhân dân huyện NB ban hành Quyết định số 53/QĐ-UBND ngày 17/01/2022 là đúng pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của cụ Trần Thị Th còn trong thời hạn luật định, đúng quy định của Luật Tố tụng hành chính, nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, những người tham gia tố tụng được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt, vắng mặt không có lý do chính đáng. Căn cứ vào Điều 255 của Luật Tố tụng hành chính, Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vắng mặt những người này.

[3] Xét kháng cáo của cụ Trần Thị Th do ông Nguyễn Hải L đại diện như sau:

[3.1] Về việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi thu hồi Thửa đất số 402:

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 03040 QSDĐ/H-UBND ngày 25 tháng 02 năm 1999 của Ủy ban nhân dân huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh thể hiện: Cụ Trần Thị Th được quyền sử dụng 240m² đất thuộc Thửa đất số 402 Tờ bản đồ số 9; loại đất: T. Ao; hạng đất 4; thời hạn sử dụng 20 năm; vị trí đất thuộc xã PX, huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ vào nội dung được ghi nhận tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thì cụ Th có quyền sử dụng đối với diện tích 240m² đất Ao với thời hạn sử dụng 20 năm (từ ngày 25/02/1999 đến ngày 25/02/2019). Tại thời điểm Ủy ban nhân dân huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số

46/QĐ-UBND về việc thu hồi đất để thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trong Dự án Xây dựng đường trung tâm hành chính nối dài, xã PX, huyện NB và Quyết định số 53/QĐ-UBND cùng ngày 17 tháng 01 năm 2022 về việc phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với cụ Trần Thị Th, thì thời hạn sử dụng đất đã hết và cụ Th cũng chưa được gia hạn sử dụng đất; tại trang cuối của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi nhận người được hưởng quyền và phải thực hiện nghĩa vụ của người sử dụng đất theo các điều 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79 Luật Đất đai năm 1993, trong đó có việc giao lại đất khi Nhà nước có quyết định thu hồi. Như vậy về pháp lý, tại thời điểm Ủy ban nhân dân huyện NB thu hồi đất, cụ Th không còn quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất nêu trên, đồng thời cụ Th có nghĩa vụ giao lại đất khi Nhà nước có quyết định thu hồi.

Cũng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên, toàn bộ diện tích đất được công nhận cho cụ Th là đất ao (đất nông nghiệp). Cho đến thời điểm thu hồi, đất chưa được chuyển mục đích sử dụng là đất ở nên Ủy ban nhân dân huyện NB chỉ bồi thường giá trị đối với đất trồng cây lâu năm là phù hợp. Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của cụ Th cho rằng mặc dù giấy chứng nhận ghi mục đích sử dụng là đất ao nhưng thực tế gia đình cụ Th đã sử dụng làm nhà cho thuê nên cần phải được bồi thường theo giá đất ở mới đúng. Tuy nhiên, lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của Người khởi kiện trong trường hợp này là không căn cứ pháp lý bởi vì diện tích đất vẫn chỉ được ghi nhận là đất ao mà chưa chuyển mục đích sử dụng thành đất ở. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Người khởi kiện về nội dung này là đúng pháp luật.

[3.2] Về yêu cầu bồi thường, hỗ trợ nhà ở khi thu hồi đất:

Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 17 tháng 11 năm 1998 giữa ông Nguyễn Thành S, bà Đào Thị U với cụ Trần Thị Th chỉ thể hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 240m² đất thổ vườn và thổ ao. Theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Xí nghiệp khảo sát Thiết kế & Tư vấn Đầu tư quận GV lập ngày 31/12/1998, Tài liệu 299/TTg và Tài liệu bản đồ địa chính năm 2004 đều ghi nhận hiện trạng thửa đất là đất trồng. Mặc dù tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm, Người khởi kiện cho rằng khi nhận chuyển nhượng đất của ông S, bà U vào năm 1998 đã có căn nhà mái lá diện tích 30m², sau đó có sửa chữa vào năm 2004, nhưng không có chứng cứ chứng minh. Ngoài ra, Người khởi kiện còn xuất trình Giấy xác nhận ngày 17/4/2024 của bà Nguyễn Thị Gi trình bày về việc đã thuê căn nhà của cụ Th để kinh doanh vật liệu xây dựng trong khoảng thời gian từ năm 2005 đến năm 2017, nhưng lời khai của bà Gi không phù hợp với những chứng cứ đã nêu trên. Mặt khác, theo Bản xác minh nguồn gốc nhà đất số 05/XN-UB ngày 18/10/2017 của Ủy ban nhân dân xã PX, huyện NB thể hiện căn nhà không sổ được xây dựng từ năm 2016 và không bị xử phạt hành chính. Căn cứ vào quy định tại Điều 20 Quyết định số

28/2018/QĐ-UBND ngày 09/8/2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh được sửa đổi bởi khoản 2 Điều 1 Quyết định số 07/2020/QĐ-UBND ngày 18/3/2020 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thì căn nhà của cụ Th không đủ điều kiện bồi thường. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu bồi thường, hỗ trợ nhà ở khi thu hồi đất là có căn cứ.

[3.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của Người khởi kiện không xuất trình được chứng cứ nào mới ngoài những tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được Tòa án cấp sơ thẩm thu thập nên Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận đơn kháng cáo của cụ Th và giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

[4] Về án phí phúc thẩm: Cụ Trần Thị Th là người cao tuổi nên được miễn theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 241 Luật Tổ tụng hành chính.

Bác kháng cáo của cụ Trần Thị Th do ông Nguyễn Hải L là người đại diện theo ủy quyền và giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 175/2024/HC-ST ngày 27 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Áp dụng: Luật Đất đai năm 2013; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Quyết định số 28/2018/QĐ-UBND ngày 09/8/2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; Quyết định số 07/2020/QĐ-UBND ngày 18/3/2020 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh ban hành theo Quyết định số 28/2018/QĐ-UBND ngày 09 tháng 8 năm 2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

- Tuyên xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của Người khởi kiện là cụ Trần Thị Th về việc đề nghị hủy Quyết định số 53/QĐ-UBND ngày 17 tháng 01 năm 2022 của Ủy ban nhân dân huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Về án phí:

Án phí hành chính sơ thẩm: Cụ Trần Thị Th được miễn; cụ Th được nhận lại số tiền tạm ứng 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu số 0001910 ngày 15 tháng 8 năm 2023 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Án phí hành chính phúc thẩm: Cụ Trần Thị Th được miễn.

- Các quyết định khác của Bản án hành chính sơ thẩm số 175/2024/HC-ST ngày 27 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Vụ Pháp chế và Quản lý Khoa học;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại TP. HCM;
- Tòa án nhân dân TP. Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân TP. Hồ Chí Minh;
- Cục Thi hành án dân sự TP. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, HSVA - NTHN.

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

Ngô Mạnh Cường