

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 07/2026/HC-PT

Ngày 08-7-2026

V/v khiếu kiện quyết định hành
chính trong lĩnh vực đất đai

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Tuấn.

Các thẩm phán:

1. Ông Phan Thanh Tùng;

2. Ông Nguyễn Phước Thanh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Ngọc Khánh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Hồng Hạnh – Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 7 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số: 07/2026/TLPT- HC ngày 28-5-2026 về việc: “Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai”.

Do bản án sơ thẩm số: 04/2026/HC-ST ngày 10 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 1, tỉnh Tây Ninh, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 11/2026/QĐ-PT ngày 24 tháng 6 năm 2026, giữa các đương sự:

Người khởi kiện: Ông Phan Thành S, sinh năm 1944. Địa chỉ: Số B ấp G, xã T, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Người bị kiện: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Long An.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T. Địa chỉ: Ấp A, xã T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người bị kiện: Ông Phạm Tấn T, chức vụ: Trưởng phòng Kinh tế xã T; có mặt.

Người kháng cáo: Ông Phan Thành S là người khởi kiện.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, các văn bản trong quá trình tố tụng giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông Phan Thành S trình bày: Ông khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy

Văn bản số 765 ngày 27-02-2025 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Long An về việc buộc ông phải nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích 106m² là phần đất vượt hạn mức có nhà ở từ năm 1988, thuộc thửa đất số 204, tờ bản đồ số 04 (nguồn gốc đất ao điền); với lý do ông thuộc trường hợp được miễn nộp tiền sử dụng đất theo quy định pháp luật đất đai.

Về nguồn gốc đất: Năm 1988, ông bị giải tỏa nhà nhưng không được bồi thường theo Quyết định số 177 ngày 25-02-1988 của Ủy ban nhân dân huyện T. Sau đó, theo Quyết định số 174 ngày 09-5-1988, Ủy ban nhân dân huyện T giao cho ông 300m² đất để cất nhà ở. Theo trích đo địa chính ngày 27-3-1988, khu đất có diện tích 500m², thuộc thửa 204, tờ bản đồ số 04, có nguồn gốc là đất ao điền (tục danh ao tắm ngựa trước năm 1975).

Ngày 22-8-1990, ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giấy trắng) số 3224 với diện tích 300m² đất thổ cư thuộc thửa 959 (tách từ thửa 204), tờ bản đồ số 04.

Quá trình sử dụng đất, ông cho rằng có phần diện tích 106m² vượt hạn mức đã có nhà ở từ năm 1988 nên nhiều lần làm thủ tục xin hợp thức hóa và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích này. Cụ thể, ngày 23-6-2005 ông nộp hồ sơ xin đổi giấy chứng nhận và hợp thức hóa phần diện tích vượt hạn mức nhưng không được giải quyết; ngày 12-5-2008 ông tiếp tục nộp hồ sơ bổ sung; ngày 30-12-2008 ông có đơn xin công nhận hiện trạng sử dụng đất.

Cùng ngày 30-12-2008, Ủy ban nhân dân huyện T ban hành Quyết định số 4129 giao cho ông diện tích 106m² nhưng yêu cầu ông phải nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích này. Ông không đồng ý và khiếu nại vì cho rằng việc buộc nộp tiền là trái quy định.

Ngày 19-5-2009, Đoàn thanh tra tỉnh L kiểm tra và xác nhận hiện trạng ông sử dụng tổng diện tích 300m² đất ở, trong đó có phần 106m² vượt hạn mức có nhà ở từ năm 1988. Ngày 20-7-2009, Ủy ban nhân dân tỉnh L có Công văn số 2331 chỉ đạo công nhận phần diện tích vượt hạn mức nhưng phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định.

Thực hiện chỉ đạo trên, ngày 14-9-2009 Ủy ban nhân dân huyện T ban hành Quyết định số 3705 công nhận quyền sử dụng đất cho ông với tổng diện tích 406m², trong đó 300m² không phải nộp tiền sử dụng đất và 106m² vượt hạn mức phải nộp tiền sử dụng đất. Ông không đồng ý với việc phải nộp tiền đối với diện tích 106m² này và tiếp tục khiếu nại nhiều lần nhưng không được giải quyết theo yêu cầu.

Đến ngày 29-12-2024, ông tiếp tục nộp hồ sơ yêu cầu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích 406m² và đề nghị được miễn nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích 106m². Ngày 27-02-2025, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Long An ban hành Công văn số 765/UBND-NC về trả lời kiến nghị của ông Phan Thành S, không chấp nhận yêu cầu của ông Phan

Thành S về việc miễn nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích 106m² vượt hạn mức.

Nay ông Phan Thành S khởi kiện yêu cầu huỷ Công văn số 765/UBND-NC ngày 27-02-2025; vì văn bản này là trái quy định pháp luật, xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của ông S.

Quá trình thu thập tài liệu, chứng cứ và tại Văn bản số 994/UBND-KT ngày 25 tháng 3 năm 2026, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T trình bày:

Ngày 09-5-1988, Ủy ban nhân dân huyện T ban hành Quyết định số 174/UB/QĐ/88 về việc tạm cấp 300m² (dài 20m, rộng 15m) đất thuộc một phần thửa số 204 (một phần ao tắm ngựa), tờ bản đồ số 04 cho ông Phan Thành S để cất nhà ở. Trong quyết định có ghi vị trí đất cách Quốc lộ A 40m, cách Hương lộ F là 15m. Tuy nhiên, trong quá trình sử dụng đất, ông S đã sử dụng không đúng vị trí theo quyết định nêu trên, cụ thể vị trí thực tế chỉ cách Quốc lộ A khoảng 20m.

Ngày 11-6-1988, Ủy ban nhân dân xã N biên bản giao đất cho ông Phan Thành S theo Quyết định số 174/UB/QĐ/88 ngày 09-5-1988 của Ủy ban nhân dân huyện, xác định vị trí giao đất phía Đông, cách Quốc lộ A khoảng 20m theo hiện trạng sử dụng đất của ông S.

Ngày 22-8-1990, ông Phan Thành S được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (mẫu tỉnh) đối với thửa 959 (tách từ thửa 204), tờ bản đồ số 04, diện tích 300m², loại đất thổ cư (nay là đất ở tại nông thôn).

Ngày 20-7-2009, Ủy ban nhân dân tỉnh L ban hành Công văn số 2331/UBND-TCD về việc chỉ đạo giải quyết khiếu nại của công dân. Thực hiện chỉ đạo này, ngày 14-9-2009, Ủy ban nhân dân huyện T ban hành Quyết định số 3705/QĐ-UBND về việc công nhận quyền sử dụng đất cho ông Phan Thành S theo hiện trạng sử dụng 406m², gồm một phần thửa đất số 295 và một phần thửa đất số 275 (thửa 204 cũ). Trong đó, diện tích 300m² thuộc thửa 959, tờ bản đồ số 04 là đất ở tại nông thôn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22-8-1990 nên không phải nộp tiền sử dụng đất; diện tích 106m² vượt hạn mức thuộc một phần các thửa số 295 và 275 là đất ở tại nông thôn, phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định.

Trường hợp ông S không thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với diện tích 106m² thì thực hiện theo Quyết định số 3169/1998/QĐ-UBND ngày 16-11-1998 của Ủy ban nhân dân tỉnh, nội dung này ông S đã thống nhất tại Biên bản làm việc ngày 20-3-2008. Phần diện tích còn lại của các thửa 275, 295, tờ bản đồ số 03 (thửa 204 cũ, tờ bản đồ số 04) tiếp giáp Hương lộ 6 và Quốc lộ A là đất do Nhà nước quản lý.

Ông Phan Thành S đã thống nhất diện tích sử dụng thực tế là 406m² và đồng ý nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích vượt hạn mức, tuy nhiên đến nay vẫn chưa thực hiện.

Ngày 03-7-2018, Ủy ban nhân dân huyện T ban hành Công văn số 1048/UBND-NC về việc trả lời đơn của ông Phan Thành S đối với kiến nghị được bồi thường khi mở rộng Hương lộ 6 năm 2002 ảnh hưởng đến phần đất 4m x 42m thuộc thửa 204 cũ, tờ bản đồ số 04, xác định không có cơ sở xem xét, giải quyết.

Ngày 06-02-2020, Ủy ban nhân dân huyện T ban hành Công văn số 746/UBND-NC trả lời kiến nghị của ông S, trong đó xác định việc ông yêu cầu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 106m² vượt hạn mức mà không phải nộp tiền sử dụng đất là không có cơ sở xem xét, giải quyết.

Ngày 27-02-2025, Ủy ban nhân dân huyện T ban hành Công văn số 765/UBND-NC trả lời kiến nghị của ông Phan Thành S, tiếp tục khẳng định không có cơ sở để xem xét việc miễn nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích 106m² vượt hạn mức.

Tại Bản án Hành chính sơ thẩm số 04/2026/HC-ST ngày 10 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 1, tỉnh Tây Ninh, đã quyết định:

Căn cứ khoản 2 Điều 193 Luật Tổ tụng hành chính; Điều 138, Điều 155 Luật Đất đai; Điều 9, Điều 12, Điều 13 Nghị định số 103 của Chính phủ; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Thành S về việc yêu cầu Hủy Văn bản số 765/UBND-NC ngày 27-02-2025 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Long An.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 22-4-2026, ông Phan Thành S có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Phan Thành S trình bày: Ông S giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông S.

Tại phiên tòa Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh trình bày:

Về tố tụng: Thẩm phán, HĐXX, Thư ký Tòa án đã tuân thủ đúng các quy định của Luật Tổ tụng Hành chính trong việc thụ lý vụ án, ban hành văn bản tố tụng đúng thẩm quyền và tổng đạt đầy đủ các văn bản tố tụng cho các đương sự, bảo đảm đúng trình tự thủ tục, dân chủ trong xét hỏi và tranh luận tại phiên tòa. Đối với những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định của Luật Tổ tụng Hành chính.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Phan Thành S; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

1.1. Ông Phan Thành S có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, phù hợp với quy định tại Điều 206 của Luật Tố tụng hành chính, nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

1.2. Người bị kiện có văn bản xin vắng mặt tại phiên tòa nên căn cứ Điều 225 của Luật Tố tụng hành chính, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt theo luật định.

1.3. Về thẩm quyền và đối tượng khởi kiện: Người khởi kiện ông Phan Thành S yêu cầu hủy Văn bản số 765/UBND-NC ngày 27-02-2025 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Long An về việc không chấp nhận yêu cầu miễn nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích 106m² vượt hạn mức. Đây là khiếu kiện đối với quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 1 Điều 30 và khoản 4 Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính.

Xét Văn bản số 765/UBND-NC ngày 27-02-2025 do Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Long An ban hành. Tuy nhiên, do việc thay đổi đơn vị hành chính, Ủy ban nhân dân huyện T đã được sắp xếp, tổ chức lại, chuyển giao chức năng, nhiệm vụ cho Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh Tây Ninh. Do đó, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh Tây Ninh là người kế thừa quyền, nghĩa vụ của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện T trong vụ án này và được xác định là người bị kiện.

1.4. Về thời hiệu khởi kiện: Ông S nhận được Văn bản số 765/UBND-NC ngày 27-02-2025, Tòa án thụ lý vụ án ngày 22-12-2025, nên ông S khởi kiện còn trong thời hiệu theo quy định tại Điều 116 Luật Tố tụng hành chính.

[2] Về nội dung: Xét về nội dung, trình tự thủ tục, căn cứ pháp luật và tính có căn cứ của các quyết định hành chính bị khiếu kiện, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Về thẩm quyền, trình tự, thủ tục ban hành Văn bản số 765/UBND-NC ngày 27-02-2025 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện T về việc trả lời kiến nghị của ông Phan Thành S, tiếp tục khẳng định không có cơ sở để xem xét việc miễn nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích 106m² vượt hạn mức là đúng thẩm quyền, trình tự, thủ tục được quy định.

Theo ông Phan Thành S rằng việc buộc ông phải nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích 106m² vượt hạn mức là trái quy định pháp luật, vì phần đất này đã có nhà ở từ năm 1988 và thuộc trường hợp được miễn nộp tiền sử dụng đất, nhưng lời trình bày của ông S không phù hợp với Nghị định số 103/2024/NĐ-CP, ngày 30-7-2024 của Chính phủ, quy định về tiền sử dụng đất; trong đó việc không thu tiền sử dụng đất chỉ áp dụng đối với diện tích trong hạn mức hoặc diện tích đã được ghi nhận trong giấy tờ hợp pháp; đối với phần diện tích vượt hạn mức so với giấy tờ thì khi được công nhận quyền sử dụng đất, người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định; nên yêu cầu kháng cáo của ông S không chấp nhận.

Căn cứ tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ thể hiện, năm 1988 ông S được Ủy ban nhân dân huyện T giao 300m² đất để cất nhà ở và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1990 đối với diện tích này và ông S không phải thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất này là phù hợp quy định pháp luật. Đối với phần diện tích 106m² vượt hạn mức, đây là phần diện tích đất phát sinh ngoài quyết định giao đất năm 1988 và ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1990. Do đó, ngày 27-02-2025 Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện T ban hành Văn bản số 765/UBND-NC về việc trả lời kiến nghị của ông Phan Thành S, tiếp tục khẳng định không có cơ sở để xem xét việc miễn nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích 106m² vượt hạn mức là phù hợp với quy định của pháp luật. Cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của ông Phan Thành S là có cơ sở.

[3] Từ những nhận định trên, nên chấp nhận lời đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa; không chấp nhận kháng cáo của ông Phan Thành S; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí hành chính phúc thẩm: Ông Phan Thành S thuộc trường hợp được miễn tiền án phí hành chính phúc thẩm.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 241 của Luật Tổ tụng hành chính;
2. Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Phan Thành S;
3. Giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 04/2026/HC-ST ngày 10-4-2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1, tỉnh Tây Ninh.
4. Căn cứ Điều 29, Điều 30, Điều 31; điểm a khoản 2 Điều 116, Điều 193, Điều 194 của Luật Tổ tụng hành chính; Luật Khiếu nại; Luật Tổ chức chính quyền địa phương; Điều 138, Điều 155 của Luật Đất đai; Nghị định số 103/2024/NĐ-CP, ngày 30-7-2024 của Chính phủ, quy định về tiền sử dụng đất; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; tuyên xử:
 - 4.1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phan Thành S về yêu cầu hủy Văn bản số 765/UBND-NC ngày 27-02-2025 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện T, về trả lời kiến nghị của ông Phan Thành S.
 - 4.2. Về án phí: Miễn nộp tiền án phí hành chính sơ thẩm và phúc thẩm cho ông Phan Thành S.
5. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực, kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.
6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TANDTC;
- VKSNDTC;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- THADS tỉnh Tây Ninh;
- TAND Khu vực 1;
- Phòng THADS Khu vực 1;
- Phòng GD, KT, TT&THA;
- Các đương sự;
- Lưu tập án;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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