TÒA PHÚC THẨM **TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO** **TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 547/2025/HC-PT Ngày 12 tháng 12 năm 2025 V/v: "Khiếu kiện quyết định hành chính về quản lý đất đai trong trường hợp thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư".	

NHÂN DANHNƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán-chủ tọa phiên tòa: Ông Hà Huy Cầu

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tửu

Bà Lê Thị Tuyết Trinh

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Bùi Đức Anh - Thư ký Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Đình Nam - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 12 năm 2025, Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 92/2025/TLPT-HC ngày 03 tháng 10 năm 2025 về việc: "Khiếu kiện quyết định hành chính về quản lý đất đai trong trường hợp thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư".

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 109/2025/HC-ST ngày 24 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1870/2025/HC-ST ngày 31 tháng 10 năm 2025, giữa các đương sự:

Người khởi kiện: Bà Hoàng Thị D, sinh năm 1955; địa chỉ: Số C D, phường R, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường R, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện: Bà Phạm Thị D1, sinh năm 1977; địa chỉ: B L, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường R, Thành phố Hồ Chí Minh – theo văn bả ủy quyền ngày 09/12/2025 – có mặt).

Người* bị *kiện:

1. Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) thành phố V;

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố V;

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường R, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: số B L, phường R, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hữu N1, chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường R.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Bà Bạch Thị Hiệp V, chức vụ: Chuyên viên Phòng Kinh tế - Hạ tầng và Đô Thị phường R (có mặt).

Người kháng cáo: Người khởi kiện Hoàng Thị D

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Quá trình tố tụng, người khởi kiện, bà Hoàng Thị D và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Gia đình bà D đăng ký hộ khẩu thường trú và có nhà đất tại C D, phường R (số cũ C C, N, phường A), thành phố V, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, thuộc thửa đất số 305, tờ 41 theo Giấy chứng nhận số CL 838174 do Sở T4 cấp ngày 09/02/2018 cho chồng bà D là ông Nguyễn Văn H được hưởng thừa kế theo pháp luật của bố mẹ chồng bà D là ông Nguyễn K, bà Đoàn Thị Đ.

Năm 2018, chồng bà D ông Nguyễn Văn H chết, bà Hoàng Thị D là người thừa kế nhà đất trên. Gia đình bà D đã chuyển đến đây cư trú, làm nhà ở để lập nghiệp từ năm 1965 đến nay đã có 4 thế hệ.

Nguồn gốc đất được U xác nhận ngày 05/9/2003 thể hiện như sau: *"Thửa đất này do cố linh mục Nguyễn Hòa Đ1 chia cấp cho bà Đoàn Thị Đ từ năm 1965 với diện tích 577m^2. Diện tích còn lại do cố linh mục Nguyễn Hòa Đ1 chia cấp cho ông Đỗ Văn P từ năm 1965, ông P sử dụng đến năm 1971 sang nhượng lại cho ông Nguyễn K (là chồng bà Đ) ông K đã chết năm 1981. Bà Đ sử dụng tiếp để ở và canh tác đến nay".*

Tại "Biên *bản* xác minh" do Hội đồng xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Phường 10 lập hồi 10 giờ ngày 26/6/2000 kết luận: *"Đất có nguồn gốc rõ ràng. Bà Đoàn Thị Đ sử dụng đất vào mục đích làm nhà ở và canh tác từ 1965 đến nay, có đóng thuế sử dụng đất hàng năm. Hiện tại không có ai tranh chấp...".*

Trong hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất đang lưu tại UBND phường R có: Đơn đăng ký quyền sử dụng đất do mẹ chồng bà D là bà Đoàn Thị Đ, viết ngày 16/3/1993, Bản kê khai đăng ký sử dụng đất, cũng thể hiện những nội dung về nguồn gốc đất như nêu ở phần trên và Sổ hộ khẩu quyển số 1191/44/SL, lập năm 1976 của gia đình tại số nhà C, đường C, tổ D, phường A, Vũng Tàu, C, gồm:

1. Chủ hộ Đoàn Thị Đ, ngày đến 01/6/1976;

2. Nguyễn Thị T - Con chủ hộ, ngày đến 01/6/1976;

3.Nguyễn Văn H - Con chủ hộ, ngày đến 30/10/1986;

4. Hoàng Thị D - Con dâu chủ hộ, ngày đến 30/10/1986

5. Nguyễn Văn V1 - Cháu chủ hộ, ngày đến 30/10/1986

6. Nguyễn Thị Tâm D2 - Cháu chủ hộ, ngày đến 30/10/1986

7. Nguyễn Thị Hà H1 - Cháu chủ hộ, ngày đến 30/10/1986

8. Nguyễn Thành N2 - Cháu chủ hộ, ngày đến 30/10/1986

9. Nguyễn Thị Thành T1 - Cháu chủ hộ, ngày đến 19/02/1987.

Trong *"Tờ sang nhà và đất"* ngày 31/3/1971 được linh mục Nguyễn Hòa Đ1 chuẩn y, thể hiện nội dung:

"Tôi đứng tên dưới đây là Nguyễn Văn P1, sanh 1900 CC số 48150 cấp tại Vũng Tàu ngày 20-4-1970 ngụ tại khóm N Đồng đương cây gáo số 041/5.

Bằng lòng sang 1 cái nhà lá và đất ở bề ngang 10 thước,sâu có 87 thước, ngang hậu 15 với số toalét nhà gà và nhà ở với giá định (60.000 ...) c

S lại cho anh Nguyễn K, sanh năm ...CC 00590482 bằng lòng lãnh đất và nhà với giá định trên ung thuận và ký tên với giá tiền trả khi chứng kiến của cha xứ như ngày rời nhà thì giao cho chủ lãnh sang đất giáp liền với đất anh K mang giấy sang đất nhà".

Trong đơn xin xác nhận thành viên trong hộ gia đình đã được Công an phường R xác nhận: *"Thời gian từ khi lập hộ mới từ ngày 01/6/1976 đến nay trong hộ gia đình bà D có những người sau đăng ký hộ khẩu thường trú tại số C D, phường R, thành phố V, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. Địa chỉ cũ của căn nhà này là 39 cây Gáo, N, phường A, thành phố V, Gồm:*

1. Đoàn Thị Đ, sinh năm 1905, đăng ký hộ khẩu thường trú, lập hộ mới ngày 01/6/1976; xóa khẩu ngày 20/10/2007; Lý do: chết;

2. Nguyễn Thị T; sinh năm 1948, đăng ký hộ khẩu thường trú 01/6/1976;

3. Nguyễn Văn H- sinh năm 1952, đăng ký hộ khẩu thường trú 30/10/1986; đã xóa khẩu, lý do: chết;

4. Hoàng Thị D- sinh năm 1955, đăng ký hộ khẩu thường trú 30/10/1986

5. Nguyễn Thị Tâm D2 sinh năm 1978, đăng ký hộ khẩu thường trú 30/10/1986;

6. Nguyễn Thị Hào H2 - sinh năm 1980, đăng ký hộ khẩu thường trú 30/10/1986;

7. Nguyễn Thành N2- sinh năm 1984, đăng ký hộ khẩu thường trú 30/10/1986;

8. Nguyễn Thị Thành T1- sinh năm 1986, đăng ký hộ khẩu thường trú 19/02/1987;

9. Ông Văn P2; sinh năm 1979; đăng ký thường trú ngày 29/11/2011.

10. Ông Thị Nhật T2; sinh năm 2009; đăng ký thường trú ngày 29/11/2011.

11. Ông Nhật Q, sinh năm 2012; đăng ký thường trú ngày 26/10/2013.

12. Nguyễn Hoàng M; sinh năm 2012; đăng ký thường trú ngày 13/01/2014.

13. Nguyễn Thị C; sinh năm 1990; đăng ký thường trú ngày 05/3/2015,

14. Nguyễn Hoàng Gia B; sinh năm 2012; đăng ký thường trú ngày 05/3/2015.

15. Nguyễn Thế H3; sinh 2019, đăng ký thường trú ngày 16/10/2019."

Trong *"Hợp đồng mua bán điện sinh hoạt"* ngày 14/10/2002 ghi nội dung: *"Bên mua điện, Đại diện là bà Đoàn Thị Đ, Số C; Địa chỉ: C C gáo p10 (SN 38 D)…"*

Căn cứ Điều 4 Nghị định số 104/CP ngày 27/6/1964 của Hội đồng Chính phủ Ban hành Điều lệ Đăng ký và quản lý hộ khẩu; khoản 2 Điều 103 Luật đất đai năm 2013; điểm a, c khoản 2 Điều 18, điểm e, i khoản 2 Điều 21, khoản 3 Điều 24, điểm b, khoản 5 Điều 24 Nghị định 43/ 2014/ NĐ- CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của chính phủ; khoản 2 Điều 74 Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 2, điểm b khoản 1 Điều 1 Quyết định 51/2014/QĐ-UBND ngày 29/10/2014 của UBND tỉnh B. Diện tích 376,90m^2 thuộc thửa 305, tờ số 41 bị thu hồi được xác định lại là đất ở và bồi thường theo giá đất ở tại thời điểm thu hồi đất.

Do đó, bà D khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết:

- Huỷ Quyết định số 14536/QĐ-UBND ngày 30/12/2022 của UBND thành phố V về việc thu hồi 376,90m^2 do cho hàng thừa kế hợp pháp theo quy định của Nguyễn Văn H (đã chết) đang sử dụng tại phường R để thực hiện dự án Đường B, thành phố V;

- Huỷ Quyết định số 14552/QĐ-UBND ngày 30/12/2022 của UBND thành phố V về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho hàng thừa kế hợp pháp theo quy định của Nguyễn Văn H - (đã chết) do Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Đường B, thành phố V;

- Huỷ Quyết định số 1712/QĐ-UBND ngày 18/4/2023 của Chủ tịch UBND thành phố V về việc giải quyết khiếu nại của bà Hoàng Thị D, địa chỉ số C D, phường R, thành phố V (lần đầu);

- Buộc UBND thành phố V thực hiện lại việc khảo sát giá đất, bồi thường cho gia đình bà Hoàng Thị D diện tích 376,90m^2 đất thu hồi tại dự án để thực hiện dự án Đường B, thành phố V theo giá đất ở tại thời điểm thu hồi đất như quy định tại khoản 2 Điều 74 Luật Đất đai năm 2013. Trong đó:

+ Xác định lại toàn bộ diện tích 376,90m^2 thuộc thửa 305, tờ số 41 đúng tên bà Hoàng Thị D là đất ở đô thị theo quy định tại khoản 2 Điều 103 Luật Đất đai năm 2013 và điểm b, khoản 5 Điều 24 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ;

+ Bồi thường toàn bộ 376,90m^2 đã thu hồi của bà Hoàng Thị D theo giả đất ở tại thời điểm quyết định thu hồi đất theo quy định của pháp luật.

Người bị kiện và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của UBND thành phố V, Chủ tịch UBND thành phố V trình bày:

UBND thành phố V giữ nguyên ý kiến tại Văn bản số 3594/UBND- TNMT ngày 26/4/2024 của UBND thành phố V, như sau:

- Về xác định diện tích 376,9m^2 đất đã thu hồi là đất ở (đã tính bồi thường theo giá đất nông nghiệp):

Phần diện tích 376,9m^2 đất trên thuộc diện tích đất đã được UBND thành phố V cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 19/12/2003 cho bà Đoàn Thị Đ với diện tích 1.018m^2 (gồm 230m^2 đất ở và 788m^2 đất nông nghiệp) thuộc thửa đất số 112 tờ bản đồ số 11 (cũ).

Căn cứ quy định tại khoản 5, Điều 24 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ thì trường hợp sử dụng đất của bà Hoàng Thị D không đủ điều kiện để xác định lại diện tích đất ở vườn ao. Phần diện tích 376,9m^2 đất trên thuộc diện tích 788,0m^2 đất nông nghiệp đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất nên khi Nhà nước thu hồi, bồi thường theo giá đất nông nghiệp là đúng quy định.

- *Về yêu cầu bồi thường* diện tích *đất thu hồi theo đúng quy định tại Điều 74 Luật Đất đai năm 2013, giá đất tính bồi thường phải là giá đất cụ thể do UBND tỉnh phê duyệt tại thời điểm Quyết* định thu *hồi đất*:

Dự án Đường B, thành phố V đã được UBND tỉnh B ban hành Quyết định số 3179/QĐ-UBND ngày 12/10/2022 về việc phê duyệt giá đất cụ thể để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Đường B, thành phố V trên cơ sở giá đất thị trường do Đơn vị tư vấn khảo sát giá đất độc lập chịu trách nhiệm trước pháp luật, được thể hiện tại Chứng thư thẩm định giá số 2081/2022/VLAND-HCM ngày 18/7/2022 của Công ty thẩm định giá đất Đất Việt; giá đất cụ thể đã được Hội đồng thẩm định giá đất cy thể tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, thẩm định, xét duyệt, theo đúng trình tự quy định pháp luật tại Văn bản số 106/STC-HĐTĐGĐCT ngày 12 tháng 9 năm 2022. Thời điểm tháng 12/2022 mà UBND thành phố V ban hành quyết định thu hồi đất, thì chứng thư Chứng thư thẩm định giá số 2081/2022/VLAND- HCM còn

hiệu lực.

UBND thành phố V, Chủ tịch UBND thành phố V đề nghị Toà án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà D.

Tại Bản án số 109/2025/HC-ST ngày 24 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, quyết định:

Căn cứ điểm a, khoản 2 Điều 193 Luật Tố tụng Hành chính;

Căn cứ khoản 2 Điều 74, Điều 103, điểm c khoản 1 Điều 112, khoản 3 và điểm đ khoản 4 Điều 114 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ điểm b khoản 5 Điều 24 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ;

Căn cứ khoản 1 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Bác yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị D về việc:

- Huỷ Quyết định số 14536/QĐ-UBND ngày 30/12/2022 của UBND thành phố V về việc thu hồi 376,90m^2 do cho hàng thừa kế hợp pháp theo quy định của Nguyễn Văn H (đã chết) đang sử dụng tại phường R để thực hiện dự án Đường B, thành phố V.

- Huỷ Quyết định số 14552/QĐ-UBND ngày 30/12/2022 của UBND thành phố V về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho hàng thừa kế hợp pháp theo quy định của Nguyễn Văn H - (đã chết) do Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Đường B, thành phố V.

- Huỷ Quyết định số 1712/QĐ-UBND ngày 18/4/2023 của Chủ tịch UBND thành phố V về việc giải quyết khiếu nại của bà Hoàng Thị D, địa chỉ số C D, phường R, thành phố V (lần đầu).

- Buộc UBND thành phố V thực hiện lại việc khảo sát giá đất, bồi thường cho gia đình bà Hoàng Thị D diện tích 376,90m^2 đất thu hồi tại dự án để thực hiện dự án Đường B, thành phố V theo giá đất ở tại thời điểm thu hồi đất như quy định tại khoản 2 Điều 74 Luật Đất đai năm 2013. Trong đó:

+ Xác định lại toàn bộ diện tích 376,90m^2 thuộc thửa 305, tờ số 41 đứng tên bà Hoàng Thị D là đất ở đô thị theo quy định tại khoản 2 Điều 103 Luật Đất đai năm 2013 và điểm b, khoản 5 Điều 24 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

+ Bồi thường toàn bộ 376,90m^2 đã thu hồi của bà Hoàng Thị D theo giá đất ở tại thời điểm quyết định thu hồi đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 30/6/2025, người khởi kiện, bà Hoàng Thị D kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện hợp pháp của người khởi kiện giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà D, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện trình bày: Giá đất được Ủy ban thuê đơn vị độc lập, đúng quy định. Đối với diện tích đất ở, Ủy ban đã cấp diện tích đất ở sau khi thu hồi đất. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Viện công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến:

Về tố tụng: Thẩm phán chủ tọa phiên toà, các thành viên Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ và chấp hành đúng các quy định của Luật Tố tụng hành chính năm 2015. Đơn kháng cáo của người khởi kiện làm trong hạn luật định, đúng hình thức.

Về nội dung: Khi giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét các chứng cứ, tài liệu trong hồ sơ vụ án để không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà D là có căn cứ. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng điểm a khoản 1 Điều 241 Luật Tố tụng hành chính, không chấp nhận kháng cáo của người khởi kiện, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh) thụ lý và giải quyết vụ án là đúng quy định tại Điều 30, Điều 32; điểm a khoản 2 Điều 116 Luật Tố tụng hành chính. Người khởi kiện kháng cáo đúng quy định nên vụ án được xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Tòa án cấp sơ thẩm xác định đối tượng khởi kiện vụ án hành chính là Quyết định số 14536/QĐ-UBND ngày 30/12/2022 (viết tắt là Quyết định số 14536), Quyết định số 14552/QĐ-UBND ngày 30/12/2022 (viết tắt là Quyết định số 14536) của Ủy

ban nhân dân (viết tắt là UBND) thành phố V về việc thu hồi đất và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, Quyết định số 1712/QĐ-UBND ngày 18/4/2023 (viết tắt là Quyết định số 1712) của UBND thành phố V về giải quyết khiếu nại lần đầu là quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai; đồng thời, khi giải quyết vụ án đã xem xét các quyết định hành chính có liên quan là đúng quy định của Luật Tố tụng hành chính năm 2015.

Về nội dung:

[3] Về nguồn gốc đất: Phần diện tích nhà đất tại địa chỉ số C đường D, phường R, thành phố V có nguồn gốc do cố linh mục Nguyễn Hòa Đ1 chia cấp cho bà Đoàn Thị Đ từ năm 1965 với diện tích 577m^2. Diện tích còn lại do cố linh mục Nguyễn Hòa Đ1 chia cấp cho ông Đỗ Văn P từ năm 1965, ông P sử dụng đến năm 1971 sang nhượng lại cho ông Nguyễn K (là chồng bà Đ), ông K đã chết năm 1981.

Đất đã được UBND thành phố V cấp Giấy CNQSDĐ số W750848 ngày 19/12/2003 cho bà Đoàn Thị Đ với diện tích 1.018m^2 (gồm 230m^2 đất ở và 788m^2 đất nông nghiệp) thuộc thửa đất số 112 tờ bản đồ số 11 (cũ). Đến năm 2004, bà Đ chuyển nhượng cho ông Trần Ngọc T3 và bà Hoàng Thị Hồng N3 với diện tích 176,3m^2 (gồm 50m^2 đất ở và 126,3m^2 đất nông nghiệp), diện tích còn lại 841,7m^2 (gồm 180m^2 đất ở và 661,7m^2 đất nông nghiệp).

Đến năm 2017, Chi nhánh Văn phòng Đ3 xác nhận nội dung: *"để thừa kế cho ông Nguyễn Văn H, diện tích thực tế sử dụng 835,3m^2 (gồm 180m^2 đất ở và 655,3m^2 đất nông nghiệp), có đơn cam kết giảm 6,4m^2 đất nông nghiệp"*.

Ngày 09/02/2018, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T4 cấp Giấy CNQSDĐ số CL 838174 cho ông Nguyễn Văn H với diện tích 761,3m^2 (gồm 120m^2 đất ở và 641,3m^2 đất nông nghiệp), thuộc thửa 305, tờ bản đồ địa số 41 (kèm theo Sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ3 xác nhận ngày 29/01/2018).

Xét kháng cáo của người khởi kiện bà Hoàng Thị D, thấy rằng:

[4] Sau khi UBND thành phố V ban hành Thông báo thu hồi đất số 2413/TB-UBND ngày 21/3/2022 về việc thu hồi đất để thực hiện công trình đường Đ, thành phố V. Ngày 30/12/2022, UBND thành phố V ban hành Quyết định số 14536/QĐ-UBND về việc thu hồi 376,9m^2 đất do hàng thừa kế theo quy định pháp luật của ông Nguyễn Văn H (đã chết) đang sử dụng tại phường R để thực hiện dự án Đường B, thành phố V. Cùng ngày 30/12/2022 UBND thành phố V ban hành Quyết định số 14552/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ cho hàng thừa kế theo quy định của ông Nguyễn Văn H (đã chết), địa chỉ số C đường D, phường R,

thành phố V do Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Đường B, thành phố V. Vị trí, ranh giới, diện tích đất thu hồi được xác định theo Trích lục mảnh đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính do Trung tâm K1 và được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ3 kiểm tra, xác nhận ngày 19/7/2021.

Tại văn bản thỏa thuận phân chia di sản được Văn phòng C1 số 001319 ngày 11/5/2022, các con bà D (người đồng thừa kế thuộc hàng thứ nhất của ông Nguyễn Văn H) đã đồng ý tặng cho toàn bộ phần di sản mà mình được hưởng cho bà D là thửa đất số 305, tờ bản đồ số 41 được cấp giấy chứng nhận số CL 838174 với diện tích 761,3m^2; nên bà Hoàng Thị D là người được nhận toàn bộ di sản thừa kế. Do đó, khi ban hành các Thông báo và Quyết định liên quan đến việc thu hồi đất của ông Nguyễn Văn H (đã chết) chỉ thể hiện *"Hàng thừa kế theo quy định pháp luật của ông Nguyễn Văn H (đã chết)"* là không đúng; người có đủ tư cách pháp lý đứng tên trong các Quyết định số 14536, 14552 và 7443 phải là cá nhân bà HoàngThị D3.

[6] Điểm a khoản 1 Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định:

"1. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có nhà ở, công trình xây dựng khác từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993; nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp sử dụng đất; việc sử dụng đất tại thời điểm nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn hoặc quy hoạch xây dựng nông thôn mới đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (sau đây gọi chung là quy hoạch) hoặc không phù hợp với quy hoạch nhưng đã sử dụng đất từ trước thời điểm phê duyệt quy hoạch hoặc sử dụng đất tại nơi chưa có quy hoạch thì được công nhận quyền sử dụng đất như sau:

a) Đối với thửa đất có nhà ở mà diện tích thửa đất nhỏ hơn hoặc bằng hạn mức công nhận đất ở quy định tại Khoản 4 Điều 103 của Luật Đất đai (sau đây gọi là hạn mức công nhận đất ở) thì toàn bộ diện tích thửa đất được công nhận là đất ở.

Trường hợp thửa đất có nhà ở mà diện tích thửa đất lớn hơn hạn mức công nhận đất ở thì diện tích đất ở được công nhận bằng hạn mức công nhận đất ở; trường hợp diện tích đất xây dựng nhà ở và các công trình phục vụ đời sống lớn hơn hạn mức công nhận đất ở thì công nhận diện tích đất ở theo diện tích thực tế đã xây dựng nhà ở và các công trình phục vụ đời sống đó".

Điểm b khoản 5 Điều 24 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định:

"5. Diện tích đất ở của hộ gia đình, cá nhân trong trường hợp thửa đất ở có vườn, ao đã được cấp Giấy chứng nhận trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 được xác định như sau:

...

b) Trường hợp tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận trước đây mà người sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại các Khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật Đất đai và Điều 18 của Nghị định này nhưng diện tích đất ở chưa được xác định theo quy định tại các Khoản 2, 3 và 4 Điều 103 của Luật Đất đai, Khoản 3 Điều này và chưa được xác định lại theo quy định tại Điểm b và Đ2 c Khoản 1 Điều 45 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai năm 2003, nay người sử dụng đất có đơn đề nghị xác định lại diện tích đất ở hoặc khi Nhà nước thu hồi đất thì diện tích đất ở được xác định lại theo quy định tại các Khoản 2, 3 và 4 Điều 103 của Luật Đất đai và Khoản 3 Điều này; hộ gia đình, cá nhân không phải nộp tiền sử dụng đất, được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất đối với diện tích đã được xác định lại là đất ở."

[7] Đối chiếu quy định trên, thấy rằng:

[7.1] Diện tích đất thu hồi 376,9m^2 là một phần trong tổng diện tích đất 1.018m2 do cha mẹ chồng bà D3 sử dụng từ năm 1965, thuộc thửa đất 305, tờ bản đồ số 41 tại phường R, thành phố V. Tại Sổ đăng ký đất Phường 10, lập ngày 07/12/1993, quyển số 01, trang 107, có tên bà Đoàn Thị Đ kê khai đăng ký thửa 112, tờ bản đồ số 11, với diện tích 870,70m^2 loại đất "T+ĐM", được UBND thành phố V duyệt ngày 09/4/1994.

[7.2] Tại "Biên *bản* xác minh" do Hội đồng xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Phường 10 lập hồi 10 giờ ngày 26/6/2000 kết luận: *"Đất có nguồn gốc rõ ràng. Bà Đoàn Thị Đ sử dụng đất vào mục đích làm nhà ở và canh tác từ 1965 đến nay, có đóng thuế sử dụng đất hàng năm. Hiện tại không có ai tranh chấp..."*.

Nguồn gốc đất được U xác nhận ngày 05/9/2003 thể hiện: *"Thửa đất này do cố linh mục Nguyễn Hòa Đ1 chia cấp cho bà Đoàn Thị Đ từ năm 1965 với diện tích 577m^2. Diện tích còn lại do cố linh mục Nguyễn Hòa Đ1 chia cấp cho ông Đỗ Văn P từ năm 1965, ông P sử dụng đến năm 1971 sang nhượng lại cho ông Nguyễn K (là chồng bà Đ) ông K đã chết năm 1981. Bà Đ sử dụng tiếp để ở và canh tác đến nay"*.

Trong đơn xin xác nhận thành viên trong hộ gia đình đã được Công an phường

R xác nhận: *"Thời gian từ khi lập hộ mới từ ngày 01/6/1976 đến nay trong hộ gia đình bà D3 có những người sau đăng ký hộ khẩu thường trú tại số C D, phường R, thành phố V, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. Địa chỉ cũ của căn nhà này là 39 cây Gáo, N, phường A, thành phố V, Gồm:*

1. Đoàn Thị Đ, sinh năm 1905, đăng ký hộ khẩu thường trú, lập hộ mới ngày 01/6/1976; xóa khẩu ngày 20/10/2007; Lý do: chết

2. Nguyễn Thị T - sinh năm 1948, đăng ký hộ khẩu thường trú 01/6/1976;

3. Nguyễn Văn H - sinh năm 1952, đăng ký hộ khẩu thường trú 30/10/1986; đã xóa khẩu, lý do: chết;

4. Hoàng Thị D - sinh năm 1955, đăng ký hộ khẩu thường trú 30/10/1986

5. Nguyễn Thị Tâm D2 - sinh năm 1978, đăng ký hộ khẩu thường trú 30/10/1986

6. Nguyễn Thị Hào H2 - sinh năm 1980, đăng ký hộ khẩu thường trú 30/10/1986

7. Nguyễn Thành N2 - sinh năm 1984, đăng ký hộ khẩu thường trú 30/10/1986

8. Nguyễn Thị Thành T1 - sinh năm 1986, đăng ký hộ khẩu thường trú 19/02/1987

9. Ông Văn P2 - sinh năm 1979; đăng ký thường trú ngày 29/11/2011.

10. Ông Thị Nhật T2 - sinh năm 2009; đăng ký thường trú ngày 29/11/2011.

11. Ông Nhật Q - sinh năm 2012; đăng ký thường trú ngày 26/10/2013.

12. Nguyễn Hoàng M - sinh năm 2012; đăng ký thường trú ngày 13/01/2014

13. Nguyễn Thị C - sinh năm 1990; đăng ký thường trú ngày 05/3/2015,

14. Nguyễn Hoàng Gia B - sinh năm 2012; đăng ký thường trú ngày 05/3/2015.

15. Nguyễn Thế H3 - sinh 2019, đăng ký thường trú ngày 16/10/2019."

Việc UBND thành phố V chưa xác định lại diện tích đất ở tại thửa đất số 305, tờ bản đồ số 41 mà đã ban hành các Quyết định số 14536, 14552, 7443 về việc thu hồi đất và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư là không phù hợp, không đúng quy định của pháp luật.

Theo quy định tại Quyết định số 51/2014/QĐ-UBND ngày 29/10/2014 của UBND về việc quy định hạn mức các loại đất khi giao đất, công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thì hạn mức đất công nhận đất ở tối thiểu là 230m^2; tại Quyết định số 32/2024/QĐ-UBND

ngày 10/10/2024 của UBND tỉnh B thì hạn mức đất công nhận đất ở tối thiểu là 200m^2.

[8] Như vậy, UBND thành phố V ban hành Quyết định số 14536, 14552, 7443 về việc thu hồi đất và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho hàng thừa kế theo quy định của ông Nguyễn Văn H (đã chết) và Quyết định số 1712/QĐ-UBND ngày 18/4/2023 về giải quyết khiếu nại lần đầu là quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai do Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Đường B, thành phố V, bồi thường diện tích đất 376,9m^2 theo giá đất nông nghiệp là không có căn cứ.

[9] Từ những nội dung nêu trên có cơ sở xác định kháng cáo của bà Hoàng Thị D là có căn cứ. Vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà D, sửa bản án sơ thẩm. Ý kiến của Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh không phù hợp với nhận định trên, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[10] Bà Hoàng Thị D không phải chịu án phí phúc thẩm. Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 241 Luật Tố tụng hành chính năm 2015; khoản 2 Điều 74, Điều 103 Luật Đất đai năm 2013; điểm a khoản 1 Điều 20, điểm b khoản 5 Điều 24 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án,

1. Chấp nhận kháng cáo của bà Hoàng Thị D.

2. Sửa Bản án hành chính sơ thẩm số 109/2025/HC-ST ngày 24 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị D về việc:

- Huỷ Quyết định số 14536/QĐ-UBND ngày 30/12/2022 của UBND thành phố V về việc thu hồi 376,90m^2 do cho hàng thừa kế hợp pháp theo quy định của Nguyễn Văn H (đã chết) đang sử dụng tại phường R để thực hiện dự án Đường B, thành phố V.

- Huỷ Quyết định số 14552/QĐ-UBND ngày 30/12/2022 của UBND thành phố V về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho hàng thừa kế hợp pháp theo quy định của Nguyễn Văn H - (đã chết) do Nhà nước thu hồi đất để

thực hiện dự án Đường B, thành phố V.

- Huỷ Quyết định số 1712/QĐ-UBND ngày 18/4/2023 của Chủ tịch UBND thành phố V về việc giải quyết khiếu nại của bà Hoàng Thị D, địa chỉ số C D, phường R, thành phố V (lần đầu).

- Buộc UBND thành phố V thực hiện lại việc khảo sát giá đất, bồi thường cho gia đình bà Hoàng Thị D diện tích 376,90m^2 đất thu hồi tại dự án để thực hiện dự án Đường B, thành phố V theo giá đất ở tại thời điểm thu hồi đất như quy định tại khoản 2 Điều 74 Luật Đất đai năm 2013. Trong đó:

+ Xác định lại toàn bộ diện tích 376,90m^2 thuộc thửa 305, tờ số 41 đứng tên bà Hoàng Thị D là đất ở đô thị theo quy định tại khoản 2 Điều 103 Luật Đất đai năm 2013 và điểm b khoản 5 Điều 24 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

+ Bồi thường toàn bộ 376,90m^2 đã thu hồi của bà Hoàng Thị D theo giá đất ở tại thời điểm quyết định thu hồi đất theo quy định của pháp luật.

4. Án phí:

4.1. Án phí sơ thẩm: Bà Hoàng Thị D không phải chịu. Ủy ban nhân dân thành phố V và Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố V (Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường R, Thành phố Hồ Chí Minh) phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

4.2. Án phí phúc thẩm: Bà Hoàng Thị D không phải chịu.

5. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu: VP (5), HS (2) (BĐA)

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

Hà Huy Cầu