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

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

Bản án số: 559/2026/HC-PT
Ngày: 18 - 5 - 2026
V/v Khởi kiện quyết định hành chính về quản lý đất đai trong trường hợp thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ; tái định cư và quyết định hành chính về quản lý thuế.

NHÂN DANH
NƯỚC 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 Phan Nhựt Bình

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Thanh Dũng

Ông Nguyễn Văn Minh

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Phú Cường - 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 Lê Tấn Cường - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số: 150/2026/TLPT-HC ngày 23 tháng 01 năm 2026 về việc *"Khởi kiện quyết định hành chính về quản lý đất đai trong trường hợp thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ; tái định cư và quyết định hành chính về quản lý thuế"*.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 521/2025/HC-ST ngày 05 tháng 9 năm 2025 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 501/2026/QĐPT-HC ngày 24 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Bà Trần Thị H, sinh năm 1961 (vắng mặt).

Địa chỉ: E V, phường V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1991 (có mặt).

Địa chỉ: 1 L, khu phố F, phường V, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người bị kiện:

1. Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố V

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường V, Thành phố Hồ Chí Minh (xin vắng mặt).

Địa chỉ: số H L, phường V, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Chi cục Thuế khu vực V – C (T Thành phố Hồ Chí Minh)

Địa chỉ: số A đường C, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Đăng B – Phó trưởng thuế (xin vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Nguyễn Anh T – Tổ trưởng Tổ quản lý các khoản thu khác. (xin vắng mặt)

- ***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:***

1. Bà Vũ Thị N, sinh năm 1920 (vắng mặt).

Địa chỉ: 4 V, phường V, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1982 và bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1990 (vắng mặt).

Địa chỉ: E V, phường V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Vũ Thị N, bà Nguyễn Thị N1: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1991 (có mặt).

Địa chỉ: 1 L, khu phố F, phường V, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ủy ban nhân dân Thành phố H (vắng mặt).

Địa chỉ: H L, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Bà Trương Mai L1, sinh năm 1932 (vắng mặt).

Địa chỉ: 4 L, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo*: Người khởi kiện là bà Trần Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ngày 31/3/2022, Ủy ban nhân dân thành phố V ban hành Thông báo số 2772/TB-UBND về việc thu hồi đất để thực hiện đầu tư xây dựng công trình Khu C cả Phường B, thành phố V.

Ngày 06/5/2022, Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố V lập Biên bản kiểm đếm, thống kê nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất công trình Khu C cả Phường B, thành phố V của ông (bà) Nguyễn Thế P – Trần Thị H. Diện tích đất thu hồi 136,8m^2 thửa đất số 52 thuộc tờ bản đồ thu hồi đất; trên đất thu hồi có nhà và vật kiến trúc của ông (bà) Nguyễn Thế P – Trần Thị H giải tỏa toàn bộ.

Ngày 13/4/2023, U có Văn bản số 505/UBND-ĐC, xác nhận diện tích đất thu hồi 136,8m^2 thửa đất số 52, tờ bản đồ thu hồi đất.

Ngày 27/6/2023, Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) thành phố V ban hành Quyết định số 3304/QĐ-UBND về việc thu hồi 136,8m^2 đất do ông (bà)

Trần Thị H và hàng thừa kế hợp pháp của ông Nguyễn Thế P đang sử dụng tại Phường B để xây dựng công trình Khu C cá Phường B, thành phố V (viết tắt là Quyết định 3304).

Ngày 27/6/2023, UBND thành phố V ban hành Quyết định số 3347/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho ông (bà) Trần Thị H và hàng thừa kế hợp pháp của ông Nguyễn Thế P địa chỉ thu hồi số 63, đường V, Phường B, thành phố V (viết tắt là Quyết định 3347): Diện tích đất thu hồi 136,8m²; diện tích đất bồi thường 58,5m² trong đó 58,5m² đất ở, không bồi thường 78,3m². Bồi thường hoa màu, Hỗ trợ nhà, vật kiến trúc và giao 01 lô tái định cư tại Khu công trình công cộng và tái định cư tại Phường A, thành phố V (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh); xác định bà H và hàng thừa kế hợp pháp của ông P phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo khoản 2 Điều 6 và khoản 2 Điều 7 nghị định 45/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ.

Chi cục Thuế khu vực V - C đã ban hành Thông báo nộp tiền về tiền sử dụng đất số LTB 2371701-TK0011516/TB-CCT và số LTB 2371701-TK0011517/TB-CCT cùng ngày 10-7-2023 .

Ngày 14/11/2023, Chủ tịch UBND thành phố V ban hành Quyết định số 7346/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại của bà Trần Thị H (viết tắt là Quyết định 7346)

Không đồng ý với các quyết định hành chính nêu trên, bà H khởi kiện tại Tòa án.

- Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, người đại diện hợp pháp của người khởi kiện trình bày:

Ngày 27/6/2023, gia đình bà H nhận được quyết định số 3304/QĐ-UBND của U về việc thu hồi toàn bộ phần diện tích nhà và đất của tôi tại địa chỉ: F đường V, phường B, TP . (136,8m2) để thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu công viên ao cá phường B, TP . và và Quyết định số 3347/QĐ-UBND của U phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho gia đình tôi. Trong đó một phần của Quyết định phê duyệt này không đúng, trái quy định pháp luật, trực tiếp xâm hại đến quyền và lợi ích của gia đình tôi, cụ thể: Mục 1 Điều 1:

A/ Bồi thường giá trị quyền sử dụng đất;

Chỉ bồi thường 58,5m2 đất ở, không bồi thường 78,30m2 đất ở còn lại.

C/ Bồi thường, hỗ trợ nhà, vật kiến trúc;

Không bồi thường, hỗ trợ phần nhà và vật kiến trúc được xây dựng trên phần đất 78,30 m2 (gồm 28,39m2 nhà chính + 3,3m2 nhà vệ sinh = 31,69m2)

Và khoản 4 Điều 2: Xác định gia đình bà H có nghĩa vụ tài chính đối với 58,5m2 đất được công nhận trong hạn mức, không có vi phạm pháp luật đất đai.

Ngày 23/7/2023, bà H có đơn khiếu nại gửi đến Chủ tịch U yêu cầu bồi thường bổ sung toàn bộ diện tích thu hồi theo giá đất ở; xác định nhà đất của bà

H được công nhận đất ở theo hạn mức và không phải nộp tiền sử dụng đất trong hạn mức…Ngày 27/5/2023, bà H nhận được Quyết định số 7346/QĐ-UBND về việc giải quyết đơn khiếu nại lần đầu, theo đó, Chủ tịch U đã không xem xét yêu cầu của bà H mà bác toàn bộ khiếu nại.

Bà H hoàn toàn không đồng ý với các quyết định hành chính nếu trên và kết quả giải quyết khiếu nại lần đầu của Chủ tịch U, vì các lý do sau:

1.Về nguồn gốc đất:

Ngày 09/10/2009, gia đình bà H ký hợp đồng mua bán nhà, đất này với vợ chồng ông Phùng Gia H1 (Hợp đồng mua bán có xác nhận của tổ trưởng tổ dân phố). Sau khi thanh toán, ông H1 có bàn giao bà H toàn bộ giấy tờ liên quan đến nhà đất và các hợp đồng mua bán trước đó gồm có:

(1) Giấy chứng nhận đã đăng ký đất đai của bà Nguyễn Thị B1 số 1439/P2/Đ.K.Đ.Đ được U chứng nhận vào ngày 27/12/1991: tờ bản đồ số: 09, số thửa: 204, diện tích đất 138m2, nguồn gốc: Tự khai phá năm 1972;

(2) Biên bản kiểm tra che cất xây dựng sửa chữa số 13/BB/KTXD của U ngày 13/11/1993 xác nhận về đất của bà Nguyễn Thị B1: "tự khai phá, có đăng ký đất đai số 1439P2/Đ.K.Đ.Đ"; xác nhận về nhà: "cất nhà năm 1991, DT nhà 4 x 15 = 60m2 lợp tôn, vách cót, nền láng xi măng". (gọi là Biên bản kiểm tra ngày 13/11/1993)

(3) Biên bản kiểm kê nhà đất, vật kiến trúc, hoa màu, cây trái của đoàn kiểm tra liên ngành ngày 11/12/1995 xác nhận hiện trạng đất bà Nguyễn Thị B1: "có nhà C4, mái Fibro xi măng, vách cát, nền xi măng, diện tích nhà = 76 m2, diện tích đất = 90 m2." (gọi là biên bản kiểm kê 11/12/1995)

(4) Giấy bán nhà đất ngày 19/4/1997 và Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 28/9/1999 (có ký xác nhận giáp ranh và tổ trưởng tổ dân phố). Theo đó, đối tượng mua bán trên các giấy tờ này đều thể hiện đất có sẵn nhà ngang 3m5 dài 18m5 = 64,75 m2.

Năm 2009, gia đình bà H chuyển về sinh sống ổn định, không có tranh chấp hay nhận bất kỳ Quyết định xử phạt vi phạm hành chính về đất đai hay xây dựng nào. Việc sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp cũng được U TP . xác nhận trong Biên bản xét duyệt phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ tái định cư ngày 06/10/2022.

Trong quá trình sử dụng đất, gia đình bà H luôn tuân thủ và thực hiện đầy đủ quy định pháp luật, thực hiện nghĩa vụ tài chính, đóng thuế sử dụng đất đầy đủ thông qua các biên lai thu thuế sử dụng đất phi nông nghiệp hàng năm – Biên lai thuế ghi nhận: diện tích đất sử dụng là 90m2.

Về nguồn gốc phần đất dôi dư so với giấy tờ mua bán (136,8 m2 – 90m2 = 46,8 m2): xuất phát từ địa hình phía sau nhà là ao cá không người quản lý, không được đê kè, thường xuyên ô nhiễm, nước tràn vào nhà khi mưa lớn, đe dọa lún sụt…để đảm bảo an toàn nhà cửa, chủ đất cũ đã tự đổ đất, kè đá, làm sân. Năm 2009, khi gia đình bà H mua đã có sẵn khoảng sân này, diện tích

không rõ bao nhiêu. Sau đó, trong quá trình sinh sống, bà H tiếp tục gia cố, sửa chữa và sử dụng ổn định, không có tranh chấp hay nhận bất kỳ Quyết định xử phạt vi phạm hành chính nào từ đó đến nay.

2.Về bồi thường giá trị đất thu hồi:

- Căn cứ nguồn gốc đất và các giấy tờ nêu tại mục 1, nhà đất của tôi gồm có:

(i)60m2 nhà và đất có từ năm 1991 theo Biên bản kiểm tra ngày 13/11/1993:

- Theo quy định tại điều 75, 79 Luật Đất Đai 2013, khoản 1 Điều 20 Nghị Định 43/2014/NĐ-CP, toàn bộ phần diện tích nhà đất 60m2 sử dụng trước ngày 15/10/1993, trước thời điểm tạm giao đất ao cho ông Huỳnh Minh H2, nên sẽ được công nhận là đất ở và đủ điều kiện được bồi thường đối với 60m2 đất và nhà trên phần đất thu hồi này.

- Căn cứ quy định tại điểm a khoản 1 điều 6 Nghị định 45/2014/NĐ-CP, phần đất 60 m2 này được công nhận QSD Đất và nằm trong hạn mức đất ở, do đó, gia đình bà H không phải nộp tiền sử dụng đất.

(ii) 76m2 nhà và 90m2 đất theo biên bản kiểm kê ngày 11/12/1995 (tương đương 16m2 nhà và 30m2 đất tăng thêm)

- Căn cứ quy định tại điều 75, 79 Luật Đất Đai 2013, khoản 1 Điều 20 Nghị Định 43/2014/NĐ-CP, toàn bộ phần diện tích nhà đất tăng thêm (30m2) là đất đã sử dụng từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004, trước thời điểm UBND tỉnh BRVT ban hành quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 khu công viên ao cá, nên sẽ được công nhận là đất ở và đủ điều kiện được bồi thường đối với toàn bộ diện tích đất và nhà tăng thêm này.

- Căn cứ quy định tại điểm a khoản 1 điều 7 Nghị định 45/2014/NĐ-CP, phần diện tích đất tăng thêm có sau ngày 15/10/1993 vẫn nằm trong hạn mức đất ở, nên gia đình bà H sẽ phải nộp tiền sử dụng đất bằng 50% tiền sử dụng đất;

(iii) 136,8m2 theo biên bản kiểm đếm, thống kê nhà cửa ngày 06/5/2022 (tương đương 46,8m2 tăng thêm từ năm 1995 đến 2022)

- Đây là phần đất được gia đình tôi đầu tư, cải tạo nhằm chống sụt lún từ ao cá sau nhà không người quản lý từ năm 1995 đến nay.

- Theo báo cáo kết luận thanh tra, kiểm tra số 111/BC-ĐTTr ngày 07/5/2009 về việc sử dụng đất của 30 hộ dân tại khu vực ao cá (từ nhà số A đến số F đường V) cho biết (i) ông Huỳnh Minh H2 được U cấp Giấy chứng nhận đăng ký đất đai vào ngày 22/12/1993 (thửa 476, tờ bản đồ số 9) tuy nhiên không có thông tin này trong hồ sơ địa chính tại U và (ii) ông Huỳnh Minh H2 đã chết năm 1999, không hề sử dụng đất được giao, phần đất này hoàn toàn bỏ không vô chủ.

Vì vậy, trong Thông báo về kết luận thanh tra sử dụng đất của Chủ tịch U số 262/TB-UBND ngày 14/10/2009 có nội dung chỉ đạo:

"- Đối với các hộ có giấy tờ hoặc đất của các hộ có nguồn gốc do nhận chuyển nhượng từ các hộ có các loại giấy tờ nêu trên, đề nghị UBND tỉnh B cho phép bồi thường, hỗ trợ tái định cư theo quy định",

"- Đối với các hộ không có các loại giấy tờ theo quy định nhưng đã sử dụng đất trước ngày 15/10/1993, kiến nghị UBND tỉnh BRVT cho phép hỗ trợ giá trị diện tích đất thu hồi bằng 90% giá trị đất ở… Việc bồi thường hỗ trợ vật kiến trúc, hoa màu … được xem xét như đối với các hộ có giấy tờ theo quy định"

" - …rà soát, chốt lại danh sách các hộ, phân loại đất và xác định cụ thể diện tích đất các hộ đang sử dụng tại khu vực này để làm cơ sở tính toán bồi thường, hỗ trợ và tái định cư…"

Nhà đất của gia đình bà H thuộc trường hợp có nguồn gốc do nhận chuyển nhượng từ các hộ có các loại giấy tờ quy định, nên toàn bộ diện tích đất thu hồi 136,8m2 (bao gồm phần diện tích đất từ sau năm 1995 đến năm 2009) của gia đình bà H phải được xem xét bồi thường khi thu hồi đất và Trưởng ban Bồi thường phải có trách nhiệm xác định cụ thể diện tích đất đang sử dụng vào năm 2009 để làm cơ sở tính toán bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho hộ bà H.

Tuy nhiên, trong Quyết định phê duyệt phương án số 3347/QĐ-UBND (trang 4- phầnA/; C/) và Quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu số 7346/QĐ-UBND (trang 2,3), U chỉ bồi thường 58,5m2, không công nhận phần diện tích nhà đất 60m2 từ năm 1991 (theo Biên bản kiểm tra ngày 13/11/1993) và phần nhà đất 90 m2 (theo biên bản kiểm kê ngày 11/12/1995), không bồi thường cho gia đình bà H giá trị đất và nhà, tài sản trên đất đủ điều kiện bồi thường này là không đúng pháp luật và hoàn toàn gây thiệt hại cho gia đình tôi.

3. Về nghĩa vụ tài chính đối với diện tích phê duyệt bồi thường 10,5m2; 48,0m2 (58,5m2):

a) Trong Quyết định phê duyệt phương án số 3347/QĐ-UBND (trang 4), U phê duyệt bồi thường 58,5m2 (10,5m2 + 48m2) và căn cứ khoản 2 điều 6, khoản 2 điều 7 NĐ 45/2014/NĐ- CP yêu cầu gia đình tôi thực hiện nghĩa vụ tài chính – nộp tiền sử dụng đất vì có một trong các hành vi vi phạm theo quy định tại Điều 22 NĐ 43/2014/NĐ-CP (các hành vi lấn, chiếm đất). Việc này hoàn toàn không đúng, vì:

- Thứ nhất, phần diện tích đất 10,5m2 và 48,0m2 thuộc phần diện tích nhà đất 60m2 bà Nguyễn Thị B1 đã cất nhà tạm từ năm 1991; có giấy đăng ký sử dụng đất đai số 1439P2/Đ.K.Đ.Đ., có trước thời điểm giao cho ông Huỳnh Minh H2 và có trước ngày 08/12/1997 – thời điểm UBND tỉnh BRVT ban hành Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 khu công viên ao cá.

- Thứ hai, trong quá trình sử dụng đất, gia đình bà H không nhận được bất kỳ quyết định xử phạt vi phạm pháp luật đất đai, thông tin hay biên bản ghi nhận việc gia đình bà H hay các chủ cũ có hành vi lấn chiếm đất đai, đồng thời, gia đình tôi đã kê khai và đóng thuế sử dụng đất hàng năm đầy đủ.

- Thứ ba, chính việc U áp dụng khoản 1 Điều 20 Nghị định 43/2014/NĐ-CP quy định về việc Cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất và không vi phạm pháp luật đất đai để xác định diện tích đất (58,5m2) của gia đình bà H đủ điều kiện bồi thường cũng cho thấy, việc sử dụng phần đất này không thuộc bất kỳ trường hợp vi phạm pháp luật đất đai quy định tại Điều 22 NĐ43/2014/NĐ-CP (các hành vi lấn chiếm).

Như vậy, việc U xác định nghĩa vụ tài chính của gia đình bà H theo trường hợp có vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 6, khoản 2 Điều 7 là hoàn toàn sai.

Yêu cầu xem xét việc gia đình bà H không phải phải nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích đất ở (58,5m2) trong hạn mức theo quy định tại điểm a khoản 1 điều 6 Nghị định 45/2014/NĐ-CP là có căn cứ.

b) Tại khoản 4 Điều 2 Quyết định phê duyệt phương án số 3347/QĐ-UBND (trang 7), U đã chỉ đạo Trung Tâm phát triển quỹ đất và Chi cục Thuế khu vực V – Côn Đảo khấu trừ đi khoản tiền tương đương nghĩa vụ tài chính này.

Cùng ngày 10/7/2023, Chi cục Thuế khu vực V – C đã ban hành Thông báo nộp tiền sử dụng đất số LTB2371701-TK0011516/TB-CCT, số tiền sử dụng đất gia đình bà H phải nộp là 103.425.000 đồng (10,5m2 đất ở) và Thông báo nộp tiền sử dụng đất số LTB2371701-TK0011517/TB-CCT, số tiền sử dụng đất gia đình tôi phải nộp là 945.600.000 đồng (48m2 đất ở). Tổng số tiền tôi đã nộp là 1.049.025.000 đồng (một tỷ không trăm bốn mươi chín triệu, không trăm hai mươi lăm ngàn đồng).

Các Thông báo nộp tiền sử dụng đất của Chi cục Thuế khu vực V – Côn Đảo đều có nội dung ghi nhận tại Mục II, tiểu mục 12- Hình thức sử dụng đất: " 1 trong các có hành vi vi phạm Điều 22 NĐ 43/2014/NĐ-CP"

Nội dung này hoàn toàn không có căn cứ như bà H đã trình bày ở trên.

Với các lập luận và căn cứ cho thấy một phần của Quyết định phê duyệt phương án số 3347/QĐ-UBND ngày 27/6/2023 đã sai về nội dung, không đúng quy định pháp luật, gây ảnh hưởng rất lớn đến gia đình bà H.

4. Về Quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu số 7346/QĐ-UBND đề ngày 14/11/2023 (được bàn giao trực tiếp vào ngày 27/5/2024):

Chủ tịch U chưa xem xét đến nội dung của Quyết định hành chính này, chưa giải quyết các yêu cầu của tôi về: Bồi thường bổ sung toàn bộ diện tích 136,8 m2 đất đã thu hồi theo giá đất ở; Yêu cầu về việc "không phải nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích đất ở trong hạn mức (đã bồi thường 58,5m2 đất ở phải đóng tiền sử dụng đất ở và chưa bồi thường diện tích 78,3m2 đất đã thu hồi) nhưng đã bác toàn bộ yêu cầu của bà H.

Điều này là vi phạm nội dung cần kiểm tra lại quy định tại điểm c khoản 2 Điều 17 Nghị định số 124/2020/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày

19/10/2020. Việc này dẫn đến quyết định giải quyết khiếu nại sai, gây thiệt hại đến quyền lợi của bà H và gia đình.

Do đó, Căn cứ khoản 1 Điều 30 Luật tố tụng hành chính năm 2015 quy định:

"*Điều 30. Khiếu kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án*

1. Khiếu kiện quyết định hành chính, hành vi hành chính, trừ các quyết định, hành vi sau đây:

a) Quyết định hành chính, hành vi hành chính thuộc phạm vi bí mật nhà nước trong các lĩnh vực quốc phòng, an ninh, ngoại giao theo quy định của pháp luật

b) Quyết định, hành vi của Tòa án trong việc áp dụng biện pháp xử lý hành chính, xử lý hành vi cản trở hoạt động tố tụng;

c) Quyết định hành chính, hành vi hành chính mang tính nội bộ của cơ quan, tổ chức."

Bà H nhận thấy Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu là chủ thể có thẩm quyền giải quyết khiếu kiện của bà H về Quyết định phê duyệt phương án số 3347/QĐ-UBND ngày 27/6/2023, Quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu số 7346/QĐ-UBND đề ngày 14/11/2023 (được bàn giao trực tiếp vào ngày 27/5/2024) của Ủy Ban nhân dân T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; Thông báo nộp tiền sử dụng đất số LTB2371701-TK0011517/TB-CCT ngày 10/7/2023 của Chi cục Thuế khu vực V – Côn Đảo; Thông báo nộp tiền sử dụng đất số LTB2371701-TK0011516/TB-CCT ngày 10/7/2023 của Chi cục Thuế khu vực V – C.

Nay bà H yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Hủy một phần Quyết định số 3347/QĐ-UBND ngày 27/6/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố V. Cụ thể, yêu cầu huỷ các phần: A và C Mục 1 Điều 1, khoản 4 Điều 2.

- Huỷ Quyết định số 7346/QĐ-UBND ngày 14/11/2023 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố V.

- Buộc Ủy ban nhân dân thành phố V phải xác định lại diện 136,8m2 đất đã thu hồi tọa lạc tại địa chỉ: F V, Phường B, thành phố V là đất ở và phải bồi thường theo giá đất ở toàn bộ diện tích đất đã thu hồi cho gia đình bà H.

- Buộc Ủy ban nhân dân thành phố V bồi thường bổ sung toàn bộ tài sản, nhà và vật kiến trúc xây dựng trên đất đã thu hồi đủ điều kiện bồi thường cho gia đình bà H.

- Huỷ Thông báo nộp tiền sử dụng đất LTB2371701-TK0011516/TB-CCT ngày 10/7/2023 của Chi cục Thuế khu vực Vũng Tàu - C.

- Huỷ Thông báo nộp tiền sử dụng đất LTB2371701-TK0011517/TB-CCT ngày 10/7/2023 của Chi cục Thuế khu vực Vũng Tàu - C.

- Buộc Chi cục Thuế khu vực Vũng Tàu – Côn Đảo hoàn trả tổng số tiền

1.049.025.000 đồng (Một tỷ, không trăm bốn mươi chín triệu, không trăm hai mươi lăm nghìn đồng) mà bà H đã nộp vào ngân sách Nhà nước lại cho bà H theo đúng quy định pháp luật.

- Ý kiến của người bị kiện UBND thành phố V (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch UBND phường V), người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp trình bày:

Giữ nguyên quan điểm tại Văn bản số 118/UBND-NNMT ngày 07-01-2025 của UBND thành phố V cụ thể:

Năm 1993, tại khu vực này có 23 hộ dân mặt tiền đường Võ Thị S dọc Ao sen đã có đơn khiếu nại gửi đến UBND Tỉnh xem xét về quyền sử dụng đất và đã được UBND tỉnh B giải quyết khiếu nại tại Quyết định số 1132/QĐ-UBT ngày 12/8/1993, như sau:

" Điều I: Nay không giải quyết đơn khiếu nại của 23 hộ về lô đất ao tọa lạc tại góc đường P - V, Phường B, thành phố V vì các hộ không có giấy tờ chứng minh về quyền sử dụng lô đất trên của mình.

Lô đất trên có nguồn gốc của ông Huỳnh Văn Ứ mua từ năm 1919. Trước và sau giải phóng các con của ông Huỳnh Văn Ứ do tham gia hoạt động cách mạng nên chưa có điều kiện sử dụng, một số hộ đã khai thác sử dụng và làm nhà trái phép dọc ven đường V, phần ao còn lại U tạm quản lý (sau giải phóng)."

Sau khi UBND Tỉnh giải quyết khiếu nại đối với 23 hộ dân, các hộ không đồng ý và vẫn tiếp tục sử dụng đất từ năm 1993 cho đến thời điểm bàn giao mặt bằng cho Nhà nước thi công dự án A cá, Phường B, thành phố V.

+ Ngày 25/11/1993, UBND tỉnh B ban hành Quyết định số 1888/QĐ-UBT về giải quyết đơn khiếu nại của ông Huỳnh Minh H2 (con của ông Huỳnh Văn Ứ), theo đó UBND tỉnh phục hồi quyền sử dụng 1.296m^2 đất tọa lạc tại góc đường P - V, Phường B cho ông Huỳnh Minh H2, diện tích còn lại 24.637m^2 (đã trừ phần đất mở đường theo quy hoạch) tạm giao cho ông Huỳnh Minh H2 sử dụng nuôi trồng thủy sản, ông H2 không được xây dựng, san lấp, khi Nhà nước cần sẽ thu hồi không đền bù (có sơ đồ vị trí lô đất do Ban Q lập kèm theo).

- Tại thời điểm hiện nay thì Quyết định số 1888/QĐ-UBT ngày 25/11/1993 của UBND tỉnh B vẫn còn hiệu lực pháp luật, chưa bị điều chỉnh hay thu hồi, hủy bỏ và UBND tỉnh B xác định việc công nhận việc sử dụng đất cho ông Huỳnh Minh H2 (con của ông Huỳnh Văn Ứ) là không thay đổi, thể hiện tại Thông báo số 111/TB-UBND ngày 15/3/2023 của UBND tỉnh B về kết quả giải quyết tố cáo, kèm theo Kết luận số 2786/KL-TTr ngày 15/3/2023 kết luận nội dung tố cáo liên quan đến việc cấp Giấy CNQSD đất số BN 644713 ngày 17/9/2023 của UBND thành phố V cho bà Trương Mai L1 (vợ ông Huỳnh Minh H2), theo đó UBND Tỉnh kết luận việc UBND thành phố V cấp Giấy CNQSD đất số BN 644713 cho bà Trương Mai L1 (vợ ông Huỳnh Văn Ứ) là đúng quy định pháp luật.

Sau khi UBND tỉnh B ban hành 02 Quyết định nêu trên, UBND thành phố

V đã giao Phòng Quản lý đô thị kiểm tra các nhà xây dựng trái phép tại Khu vực ao cá B đường V, Phường B, thành phố V.

- Tại mục 4 của Báo cáo số 152/BC-ĐĐ ngày 28/4/1995 của Ban Q về việc sử dụng đất đai Khu ao cá góc đường P - V, Phường B, thành phố V, thể hiện sau khi UBND Tỉnh ban hành Quyết định 1888/QĐ-UBND tỉnh thì ông Huỳnh Minh H2 có đơn yêu cầu UBND Tỉnh phục hồi tiếp diện tích đất 5.000m^2 và giao chính thức diện tích 20.933,0m^2 đất, theo đó *Từ khi được giao đất đến nay ông Huỳnh Minh H2 không sử dụng đề nhiều diện tích đất bị lấn chiếm. Nếu tiếp tục giao đất cho ông Huỳnh Minh H2 theo đơn đề nghị ngày 15/4/1994 sẽ ảnh hưởng tới quy hoạch của T1 (là hồ chứa nước), đồng thời cũng không ngăn chặn được việc lấn chiếm đất ở khu vực này.* Do đó, Ban Q đề xuất UBND Tỉnh:

"a- Thu hồi diện tích 24.637m^2 đất tạm giao cho ông Huỳnh Minh H2 sử dụng để nuôi trồng thủy sản. Giao cho UBND thành phố V quản lý sử dụng theo quy hoạch.

b- Giao cho UBND thành phố V kiểm tra từng trường hợp cụ thể việc đổ đất, lấn chiếm xây nhà tại lô đất ao góc đường P - V, có biện pháp xử lý việc lấn chiếm này và báo cáo kết quả về UBND Tỉnh."

Đồng thời, UBND tỉnh B đã có Quyết định số 612/QĐ.UBT ngày 16/10/1995 về việc thành lập đoàn kiểm tra liên ngành kiểm tra, xử lý tại chỗ tình hình sử dụng và san lấp trái phép tại khu vực Ao cá đường P - V, Phường B, thành phố V, theo đó UBND thành phố V đã có Báo cáo UBND tỉnh B các trường hợp sử dụng đất ở khu vực này.

- Để xác lập quản lý Khu Ao cá Phường 2 theo quy định pháp luật, UBND tỉnh B đã có Quyết định số 3368/QĐ-UBT ngày 08/12/1997 về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu Công viên A cá, Phường B, thành phố V. Tuy nhiên, để thực hiện quy hoạch nêu trên thì phải có lập dự án đầu tư và thu hồi đất theo quy định pháp luật, nay UBND thành phố V mới thực hiện quy hoạch trên và giải tỏa các hộ dân để thực hiện dự án Khu Công viên A cá, Phường B, thành phố V

UBND thành phố V đã xem xét toàn bộ vụ việc xem xét, bồi thường 58,50 m^2 đất ở theo hiện trạng sử dụng đất cho bà Trần Thị H và Hàng thừa kế hợp pháp của ông Nguyễn Thế P (ông P đã chết) đúng quy định theo Điều 75, Điều 79 Luật Đất đai năm 2013, Khoản 1 Điều 20 Nghị định 43/2014/NĐ-CP và người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính theo Khoản 2 Điều 6 và Khoản 2 Điều 7 Nghị định 45/2014/NĐ-CP (sử dụng đất vào mục đích đất ở trên phần diện tích đất trước thời điểm quy hoạch và Nhà nước đã xác lập, quản lý). Trong tổng diện tích đất thu hồi 136,8 m^2; có:

+ 10,5m^2 chưa được cấp GCNQSDĐ; không thuộc diện tích đất UBND tỉnh tạm giao cho ông Huỳnh Minh H2 (theo quyết định số 1888/QĐ-UBT ngày 25/11/1993) thuộc diện tích 28,0m^2 đã được phòng xây dựng quản lý đô thị xác định có nhà tạm năm 1991, trước thời điểm UBND tỉnh B giao đất cho ông

Huỳnh Minh H2. Do đó đủ điều kiện bồi thường 10,5m^2 đất ở theo Điều 75, Điều 79 Luật Đất đai 2013; theo Khoản 1 Điều 20 Nghị định 43/2014/NĐ-CP và người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo Khoản 2, Điều 6 Nghị định 45/2014/NĐ-CP.

+ 126,3m^2 chưa được cấp GCNQSDĐ; thuộc diện tích đất UBND tỉnh tạm giao cho ông Huỳnh Minh H2 (theo Quyết định số 1888/QĐ-UBT ngày 25/11/1993) trong đó có:

48,0m^2 thuộc diện tích 76,0m^2 nhà tạm (Theo biên bản kiểm tra- đo đạc ngày 11/12/1995 của Đoàn liên ngành xây dựng - địa chính thành phố V); người sử dụng đất sử dụng trước ngày 08/12/1997 thời điểm UBND tỉnh B ban hành quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 Khu Công viên ao cá phường B. Do đó đủ điều kiện bồi thường 48,0m^2 đất ở theo Điều 75, Điều 79 Luật Đất đai 2013; theo Khoản 1 Điều 20 nghị định 43/2014/NĐ-CP và người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo Khoản 2, Điều 7, Nghị định 45/2014/NĐ-CP;

78,3m^2 không thuộc diện tích 76,0m^2 nhà tạm (Theo biên bản kiểm tra- đo đạc ngày 11/12/1995 của đoàn liên ngành xây dựng - địa chính thành phố V); tại thời điểm thẩm tra người sử dụng đất không cung cấp chứng cứ sử dụng đất đối với phần diện tích này. Do đó không đủ điều kiện bồi thường 78,3m^2 theo Khoản 2, Điều 82, Luật đất đai 2013.

Quá trình xét duyệt, U xác nhận hộ bà Trần Thị H ở trực tiếp trên phần đất thu hồi và không còn nhà, đất ở nào khác tại địa bàn Phường B, thành phố V theo Văn bản số 5007/CNVPĐKĐĐ-TTLT ngày 07/11/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố V; UBND thành phố V đã bố trí giao 01 lô đất tái định cư cho hộ bà Trần Thị H. Ngày 04/11/2023, bà Trần Thị H đã bốc thăm nhận lô đất tái định cư trên bản đồ phân lô (lô số C 03), tại Khu Tái định cư A ha, Phường A, thành phố V.

Như vậy, UBND thành phố V ban hành Quyết định số 3347/QĐ-UBND ngày 27/6/2023 là đã đảm bảo quyền lợi của hộ dân theo quy định của Luật Đất đai năm 2013. Việc bà Trần Thị H khởi kiện buộc UBND thành phố V phải xác định lại diện tích 136,8 m^2 đất là đất ở và phải bồi thường theo giá đất ở toàn bộ + bồi thường bổ sung toàn bộ tài sản nhà và vật kiến trúc xây dựng trên diện tích đất đã thu hồi và buộc V - C hoàn trả tổng số tiền 1.049.025.000 đồng mà bà H đã nộp vào Ngân sách Nhà nước lại cho bà H là không có cơ sở giải quyết.

Do đó, UBND thành phố V đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu như sau:

- Bác toàn bộ nội dung đơn khởi kiện của bà Trần Thị H, giữ nguyên các Quyết định mà UBND thành phố V và Chủ tịch UBND thành phố V đã ban hành.

- Người bị kiện Chi cục Thuế khu vực V – Côn Đảo (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Thuế cơ sở 24 Thành phố Hồ Chí Minh) trình bày:

Thông tin địa chính sử dụng đất

Tại Phiếu chuyển thông tin địa chính số 2238/PTQĐ-NV4 ngày 30/6/2023 của Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố V gửi Chi cục V để tính toán khấu trừ nghĩa vụ tài chính phải nộp khi chi trả tiền đền bù cho đất bị thu hồi của bà Trần Thị H thuộc dự án xây dựng khu công viên A, phường B, TP V, có nội dung:

"Diện tích phải nộp tiền sử dụng đất theo khoản 2 Điều 6 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP là 10,5 m^2

Diện tích phải nộp tiền sử dụng đất theo khoản 2 Điều 7 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP là 48 m^2

Đất trong hạn mức, thuộc đường V, vị trí 1"

Căn cứ pháp lý để tính tiền sử dụng đất

- Căn cứ Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất

+ Tại khoản 2 Điều 6:

"Điều 6. T2 tiền sử dụng đất khi công nhận quyền sử dụng đất (cấp Giấy chứng nhận) cho hộ gia đình, cá nhân đối với đất đã sử dụng ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 mà không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai.

...

2. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất để ở mà tại thời điểm bắt đầu sử dụng đất đã có một trong các hành vi vi phạm theo quy định tại Điều 22 Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai, nhưng nay nếu được Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở thì phải nộp 50% tiền sử dụng đất đối với diện tích đất trong hạn mức công nhận đất ở theo giá đất quy định tại Bảng giá đất; nộp 100% tiền sử dụng đất đối với diện tích đất vượt hạn mức công nhận đất ở theo giá đất quy định tại Điểm b, Điểm c Khoản 3 Điều 3 Nghị định này tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền."

+ Tại khoản 2 Điều 7:

"Điều 7. T2 tiền sử dụng đất khi công nhận quyền sử dụng đất (cấp Giấy chứng nhận) cho hộ gia đình, cá nhân đối với đất đã sử dụng từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà không có giấy tờ quy định tại Khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai.

...

2. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở mà tại thời điểm bắt đầu sử dụng đất đã có một trong các hành vi vi phạm theo quy định tại Điều 22 Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai nhưng nay nếu được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở thì phải nộp 100% tiền

sử dụng đất theo giá đất quy định tại Bảng giá đất đối với phần diện tích đất trong hạn mức giao đất ở; đối với phần diện tích vượt hạn mức giao đất ở (nếu có), phải nộp 100% tiền sử dụng đất theo giá đất quy định tại Điểm b, Điểm c Khoản 3 Điều 3 Nghị định này tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền".

+ Tại khoản 2 Điều 14 quy định trình tự xác định, thu nộp tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân:

"Căn cứ hồ sơ địa chính (thông tin về người sử dụng đất, diện tích đất, vị trí đất và mục đích sử dụng đất) do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc cơ quan tài nguyên và môi trường gửi đến; căn cứ Quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về phê duyệt giá đất cụ thể tính thu tiền sử dụng đất hoặc Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất và hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận, chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân; ..."

- Căn cứ Quyết định số 38/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh B quy định bảng giá các loại đất định kỳ 05 năm (01/01/2020 - 31/12/2024) trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu: Tại Phụ lục của Quyết định về danh mục đường trên địa bàn thành phố V, đường V thuộc đường loại 2. Giá đất ở tại vị trí 1 của đường loại 2 là 19.700.000 đồng/m^2.

Kết quả tính tiền sử dụng đất phải nộp

- Thông báo nộp tiền sử dụng đất số LTB2371701-TK0011516/TB-CCT ngày 10/7/2023: 10,5 m^2 x 19.700.000 đ/m^2 x 50% = 103.425.000 đồng;

- Thông báo nộp tiền sử dụng đất số LTB2371701-TK0011517/TB-CCT ngày 10/7/2023: 48 m^2 x 19.700.000 đ/m^2 = 945.600.000 đồng;

Ý kiến của Chi cục Thuế:

Chi cục Thuế căn cứ thông tin tại Phiếu chuyển thông tin địa chính do Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố V gửi đến, căn cứ quy định về tính tiền sử dụng đất khi được công nhận để tính tiền sử dụng đất cho bà Trần Thị H theo đúng quy định của pháp luật. Chi cục V đề nghị Tòa án không chấp nhận nội dung khởi kiện của bà Trần Thị H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân tỉnh B (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố H) và bà Trương Mai L1 không có ý kiến đối với nội dung vụ án và không cung cấp tài liệu chứng cứ

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 521/2025/HC-ST ngày 05 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H đối với các yêu cầu:

- Hủy một phần Quyết định số 3347/QĐ-UBND ngày 27/6/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố V. Cụ thể, yêu cầu huỷ các phần: A và C Mục 1 Điều 1, khoản 4 Điều 2.

- Huỷ Quyết định số 7346/QĐ-UBND ngày 14/11/2023 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố V.

- Buộc Ủy ban nhân dân thành phố V phải xác định lại diện 136,8m^2 đất đã thu hồi tọa lạc tại địa chỉ: F V, Phường B, thành phố V là đất ở và phải bồi thường theo giá đất ở toàn bộ diện tích đất đã thu hồi cho gia đình bà H.

- Buộc Ủy ban nhân dân thành phố V bồi thường bổ sung toàn bộ tài sản, nhà và vật kiến trúc xây dựng trên đất đã thu hồi đủ điều kiện bồi thường cho gia đình bà H.

- Huỷ Thông báo nộp tiền sử dụng đất LTB2371701-TK0011516/TB-CCT ngày 10/7/2023 của Chi cục Thuế khu vực Vũng Tàu - C.

- Huỷ Thông báo nộp tiền sử dụng đất LTB2371701-TK0011517/TB-CCT ngày 10/7/2023 của Chi cục Thuế khu vực Vũng Tàu - C.

- Buộc Chi cục Thuế khu vực Vũng Tàu – Côn Đảo hoàn trả tổng số tiền 1.049.025.000 đồng (Một tỷ, không trăm bốn mươi chín triệu, không trăm hai mươi lăm nghìn đồng) mà bà H đã nộp vào ngân sách Nhà nước lại cho bà H theo đúng quy định pháp luật..

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 16/9/2025, người khởi kiện là bà Trần Thị H có đơn kháng cáo Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người khởi kiện là bà Trần Thị H (có bà Nguyễn Thị L đại diện theo ủy quyền) vẫn giữ kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H, hủy các quyết định bị kiện vì Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ các quyết định hành chính 1888, 3368 trái pháp luật được ban hành sau thời điểm bà H xác lập quyền sử dụng đất để giải quyết vụ án là không đúng. Bà H sử dụng đất liên tục, ổn định và xây dựng nhà ở từ năm 1991 đến khi bị thu hồi, không có tranh chấp, không bị xử phạt vi phạm hành chính, đủ điều kiện được bồi thường về đất ở khi nhà nước thu hồi đất. Thực tế, đến năm 2022, ủy ban cũng chưa triển khai thực hiện dự án. Các thông báo nộp tiền của Chi cục thuế khu vực V đều căn cứ quy định về vi phạm trong lĩnh vực đất đai trong khi Ủy ban nhân dân thành phố V lại áp dụng quy định về việc thu hồi đất đối với trường hợp sử dụng đất không có giấy tờ nhưng không vi phạm quy định đất đai, là mâu thuẫn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của người bị kiện là bà Hoàng Thị Thanh N2 phát biểu ý kiến đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm vì Ủy ban đã thực hiện thu hồi, bồi thường đúng quy định và đã xem xét bồi thường các phần vật kiến trúc có trước năm 1997, là xem xét có lợi cho người dân.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Vũ Thị N, bà Nguyễn Thị N1 (đều do bà Nguyễn Thị L đại diện theo ủy quyền) yêu cầu Hội đồng xét xử chấp

nhận kháng cáo của người khởi kiện.

Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật Tố tụng hành chính. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ các quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm xử bác khởi kiện của bà H là có căn cứ và đúng pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, người khởi kiện kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào mới chứng minh nên đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tòa án đã triệu tập hợp lệ, người bị kiện xin vắng mặt; một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt. Căn cứ Điều 225 Luật tố tụng hành chính năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự này.

[2] Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện nguồn gốc phần đất bà H bị thu hồi như sau:

- Theo Quyết định số 1132/QĐ-UBT ngày 12/8/1993 của Ủy ban nhân dân tỉnh B thì: *Lô đất trên có nguồn gốc của ông Huỳnh Văn Ứ mua từ năm 1919. Trước và sau giải phóng các con của ông Huỳnh Văn Ứ do tham gia hoạt động cách mạng nên chưa có điều kiện sử dụng, một số hộ đã khai thác sử dụng và làm nhà trái phép dọc ven đường V, phần ao còn lại U tạm quản lý (sau giải phóng).*

- Ngày 25/11/1993, Ủy ban nhân dân tỉnh B ban hành Quyết định số 1888/QĐ-UBT về giải quyết đơn khiếu nại của ông Huỳnh Minh H2 (con của ông Huỳnh Văn Ứ), theo đó Ủy ban nhân dân tỉnh P quyền sử dụng 1.296m^2 đất tọa lạc tại góc đường P - V, Phường B cho ông Huỳnh Minh H2, diện tích còn lại 24.637m^2 (đã trừ phần đất mở đường theo quy hoạch) tạm giao cho ông Huỳnh Minh H2 sử dụng nuôi trồng thủy sản, ông H2 không được xây dựng, san lấp, khi Nhà nước cần sẽ thu hồi không đền bù.

[3] Hồ sơ địa chính thể hiện, trong diện tích đất thu hồi 136,8m², cụ thể:

- Trước năm 1993 có 10,5m² nằm ngoài phần tạm giao cho ông Huỳnh Minh H2 (theo Quyết định số 1888/QĐ-UBT ngày 25/11/1993 của Ủy ban nhân dân tỉnh B) tiếp giáp mặt tiền Võ Thị S, trên đất có 10,5m² thuộc một phần diện tích 28,0m² được xác định có nhà tạm năm 1991 theo Báo cáo của phòng Quản lý đô thị ngày 14/02/1995.

- Sau năm 1993 diện tích đất bà Trần Thị H (ông Nguyễn Thế P đã chết) đang sử dụng: 126,3m^2 thuộc diện tích đất Uỷ ban nhân dân tỉnh tạm giao cho ông

Huỳnh Minh H2 (theo quyết định số 1888/QĐ-UBT ngày 25/1 1/1993)

[4] Theo nội dung nêu tại mục [2], [3], có 126,3m^2/136,8m^2 đất mà bà H đang sử dụng thuộc diện tích đất ông Huỳnh Minh H2 được Ủy ban nhân dân tỉnh B phục hồi quyền sử dụng đất theo Quyết định số 1888/QĐ-UBT ngày 25/11/1993. Theo Quyết định số 1888/QĐ-UBND thì ông H2 được phục hồi quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.296m^2 [đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trương Mai L1 (vợ ông H2)] và được tạm giao để nuôi trồng thủy sản đối với diện tích 24.637m^2. Tuy nhiên, ông H2 không chấp nhận việc tạm giao đất của Ủy ban nhân dân tỉnh B. Qua kiểm tra hồ sơ địa chính tại UBND phường B không có thửa đất số 476 tờ bản đồ số 9 đã tạm giao cho gia đình ông H2. Mặt khác, trên thực tế Ủy ban nhân dân tỉnh B chưa tiến hành việc giao đất này cho ông H2, gia đình ông H2 và bà L1 chưa nhận và không sử dụng diện tích đất được tạm giao theo Quyết định số 1888/QĐ-UBND. Từ những căn cứ trên có cơ sở xác định phần diện tích 126,3m^2/136,8m^2 bà H bị thu hồi nằm trong 24.637m^2 phần đất tạm giao cho ông H2 theo Quyết định số 1888/QĐ-UBND, nhưng ông H2 và gia đình không đồng ý nhận đất nên phần diện tích đất trên vẫn do Nhà nước quản lý.

[5] Bà H cho rằng nhà đất mà bà đang sử dụng có nguồn gốc nằm trong phần diện tích đất bà Nguyễn Thị B1 đăng ký quyền sử dụng 138m^2 theo Giấy chứng nhận số 1439/P2/ĐKĐĐ ngày 27/12/1991; gia đình bà H ký hợp đồng mua bán nhà, đất này với vợ chồng ông Phùng Gia H1. Chứng cứ chứng minh gồm: Giấy chứng nhận đã đăng ký đất đai của bà Nguyễn Thị B1 số 1439/P2/Đ.K.Đ.Đ được U chứng nhận vào ngày 27/12/1991; Biên bản kiểm tra che cất xây dựng sửa chữa số 13/BB/KTXD của U ngày 13/11/1993 xác nhận về đất của bà Nguyễn Thị B1; Biên bản kiểm kê nhà đất, vật kiến trúc, hoa màu, cây trái của đoàn kiểm tra liên ngành ngày 11/12/1995 xác nhận hiện trạng đất bà Nguyễn Thị B1; Giấy bán nhà đất ngày 19/4/1997 và Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 28/9/1999 (có ký xác nhận giáp ranh và tổ trưởng tổ dân phố).

Xét, các giấy tờ mà người khởi kiện nêu ra không đủ căn cứ để chứng minh bà B1, ông H1 có quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên. Mặt khác, theo Quyết định số 1132/QĐ-UBT ngày 12/8/1993 của Ủy ban nhân dân tỉnh B đã xác định nguồn gốc lô đất tại góc đường P - V, Phường B, thành phố V là của ông Huỳnh Văn Ứ (cha của ông H2) và 23 hộ dân mặt tiền đường V không có giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất. Do đó, bà H cho rằng bà B1 có quyền sử dụng đất đối với phần đất trên, khi bà H nhận chuyển nhượng trên đất đã có nhà, nên được công nhận quyền sử dụng đất ở đối với toàn bộ diện tích đất bị thu hồi là không có căn cứ chấp nhận.

[6] Căn cứ nguồn gốc, thực tế quá trình sử dụng đất, Ủy ban nhân dân thành phố V xác định loại đất, diện tích bồi thường trong tổng diện tích 136,8m^2 đất thu hồi của bà Trần Thị H, cụ thể:

- 10,5m^2 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; không thuộc diện tích đất Ủy ban nhân dân tỉnh T giao cho ông Huỳnh Minh H2 (theo quyết định số 1888/QĐ-UBT ngày 25/11/1993) thuộc diện tích 28,0m^2 đã được phòng

xây dựng quản lý đô thị xác định có nhà tạm năm 1991, trước thời điểm Ủy ban nhân dân tỉnh B giao đất cho ông Huỳnh Minh H2. Do đó đủ điều kiện bồi thường 10,5m^2 đất ở theo Điều 75, Điều 79 Luật Đất đai 2013; theo Khoản 1 Điều 20 Nghị định 43/2014/NĐ-CP và người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo Khoản 2, Điều 6 Nghị định 45/2014/NĐ-CP.

- 126,3m^2 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; thuộc diện tích đất Ủy ban nhân dân tỉnh T giao cho ông Huỳnh Minh H2 (theo Quyết định số 1888/QĐ-UBT ngày 25/11/1993) trong đó có:

+ 48,0m^2 thuộc diện tích 76,0m^2 nhà tạm (Theo biên bản kiểm tra- đo đạc ngày 11/12/1995 của Đoàn liên ngành xây dựng - địa chính thành phố V); người sử dụng đất sử dụng trước ngày 08/12/1997 thời điểm Ủy ban nhân dân tỉnh B ban hành quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 Khu Công viên ao cá phường B. Do đó đủ điều kiện bồi thường 48,0m^2 đất ở theo Điều 75, Điều 79 Luật Đất đai 2013; theo Khoản 1 Điều 20 nghị định 43/2014/NĐ-CP và người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo Khoản 2, Điều 7, Nghị định 45/2014/NĐ-CP;

+ 78,3m^2 không thuộc diện tích 76,0m^2 nhà tạm (Theo biên bản kiểm tra- đo đạc ngày 11/12/1995 của đoàn liên ngành xây dựng - địa chính thành phố V); tại thời điểm thẩm tra người sử dụng đất không cung cấp chứng cứ sử dụng đất đối với phần diện tích này. Do đó không đủ điều kiện bồi thường 78,3m^2 theo Khoản 2, Điều 82, Luật đất đai 2013.

Do đó, yêu cầu của bà H về việc xác định lại diện tích bồi thường đất ở là 136,8m^2 và bồi thường theo giá đất ở là không có cơ sở để chấp nhận.

[7] Bà H yêu cầu bồi thường, hỗ trợ bổ sung đối với nhà, vật kiến trúc gồm:

Nhà chính 01 tầng loại 2; (3,8m + 1,3m)/2 x 3,0m + (4,4m x 4,1m), Nhà vệ sinh 01 tầng loại 4; (1,5m x 2,2m), mái tôn nền gạch tàu (4,2m x 3,6m), mái tôn nền xi măng (2,5m x 2,2m).

Tuy nhiên, nhà vật kiến trúc nằm ngoài phần diện tích đất được bồi thường, được tạo lập trái quy định pháp luật nên thuộc trường hợp không được bồi thường theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Luật Đất đai năm 2013.

[8] Theo nội dung nhận định từ mục [2] – [7] thì Quyết định số 3347/QĐ-UBND ngày 27/6/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố V là có căn cứ. Do đó, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh B ban hành Quyết định số 7346/QĐ-UBND ngày 14/11/2023 bác khiếu nại của bà H là đúng quy định pháp luật.

[9] Tại Phiếu chuyển thông tin địa chính số 2238/PTQĐ-NV4 ngày 30/6/2023 của Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố V gửi Chi cục V để tính toán khấu trừ nghĩa vụ tài chính phải nộp khi chi trả tiền đền bù cho đất bị thu hồi của bà Trần Thị H thuộc dự án xây dựng khu công viên A, phường B, thành phố V, có nội dung:

"Diện tích phải nộp tiền sử dụng đất theo khoản 2 Điều 6 Nghị định số

45/2014/NĐ-CP là 10,5m^2

Diện tích phải nộp tiền sử dụng đất theo khoản 2 Điều 7 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP là 48m^2

Đất trong hạn mức, thuộc đường V, vị trí 1"

Căn cứ Quyết định số 38/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh B quy định bảng giá các loại đất định kỳ 05 năm (01/01/2020-31/12/2024) trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu: Tại Phụ lục của Quyết định về danh mục đường trên địa bàn thành phố V, đường V thuộc đường loại 2. Giá đất ở tại vị trí 1 của đường loại 2 là 19.700.000 đồng/m^2.

Kết quả tính tiền sử dụng đất phải nộp:

- Thông báo nộp tiền sử dụng đất số LTB2371701-TK0011516/TB-CCT ngày 10/7/2023: 10,5 m^2 x 19.700.000 đ/m^2 x 50% = 103.425.000 đồng;

- Thông báo nộp tiền sử dụng đất số LTB2371701-TK0011517/TB-CCT ngày 10/7/2023: 48 m^2 x 19.700.000 đ/m^2 = 945.600.000 đồng;

Xét, các Thông báo nộp tiền về tiền sử dụng đất nêu trên được ban hành theo đúng quy định của pháp luật. Do đó, yêu cầu của bà H về việc hủy các Thông báo nộp tiền và buộc Chi cục Thuế khu vực V – Côn Đảo hoàn trả số tiền bà H đã nộp vào ngân sách là 1.049.025.000 đồng là không có cơ sở chấp nhận.

[10] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của bà H là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, người khởi kiện kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào mới chứng minh nên bác kháng cáo và giữ nguyên bản án của Tòa án cấp sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa là có căn cứ chấp nhận.

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

[12] Án phí: Bà Trần Thị H, sinh năm 1961 là người cao tuổi nên được miễn, theo quy định của pháp luật về án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật tố tụng hành chính,

Bác yêu cầu kháng cáo của người khởi kiện bà Trần Thị H;

Giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 521/2025/HC-ST ngày 05 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;

Áp dụng khoản 1 Điều 75, khoản 2 Điều 82, điểm c khoản 2 Điều 8, khoản 2, Điều 92 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 6, khoản 2 Điều 7 và khoản 2 Điều 14 Nghị định số 45/2014/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 mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án,

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H đối với các yêu cầu:

- Hủy một phần Quyết định số 3347/QĐ-UBND ngày 27/6/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố V. Cụ thể, yêu cầu huỷ các phần: A và C Mục 1 Điều 1, khoản 4 Điều 2.

- Huỷ Quyết định số 7346/QĐ-UBND ngày 14/11/2023 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố V.

- Buộc Ủy ban nhân dân thành phố V phải xác định lại diện 136,8m^2 đất đã thu hồi tọa lạc tại địa chỉ: F V, Phường B, thành phố V là đất ở và phải bồi thường theo giá đất ở toàn bộ diện tích đất đã thu hồi cho gia đình bà H.

- Buộc Ủy ban nhân dân thành phố V bồi thường bổ sung toàn bộ tài sản, nhà và vật kiến trúc xây dựng trên đất đã thu hồi đủ điều kiện bồi thường cho gia đình bà H.

- Huỷ Thông báo nộp tiền sử dụng đất LTB2371701-TK0011516/TB-CCT ngày 10/7/2023 của Chi cục Thuế khu vực Vũng Tàu - C.

- Huỷ Thông báo nộp tiền sử dụng đất LTB2371701-TK0011517/TB-CCT ngày 10/7/2023 của Chi cục Thuế khu vực Vũng Tàu - C.

- Buộc Chi cục Thuế khu vực Vũng Tàu – Côn Đảo hoàn trả tổng số tiền 1.049.025.000 đồng (Một tỷ, không trăm bốn mươi chín triệu, không trăm hai mươi lăm nghìn đồng) mà bà H đã nộp vào ngân sách Nhà nước lại cho bà H theo đúng quy định pháp luật.

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

3. Án phí hành chính phúc thẩm: Bà Trần Thị H được miễn.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện CT&KSXXPT tại TP.HCM;
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Đương sự (b);
- Lưu VP (5), HS (2).20b.PPC.

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

Phan Nhựt Bình