

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: 464/2025/HC-PT

Ngày 13 – 11 – 2025

V/v: “Khởi kiện quyết định hành chính
về quản lý đất đai thuộc trường hợp thu
hồi, bồi thường”

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 Lê Thành Long

Các Thẩm phán:

Bà Huỳnh Thanh Duyên

Bà Lê Thị Tuyết Trinh

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trọng Tâm - 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 Hà Văn Hiến - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 11 năm 2025, 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 97/2025/TLPT-HC ngày 03 tháng 10 năm 2025 về việc “Khởi kiện quyết định hành chính về quản lý đất đai thuộc trường hợp thu hồi bồi, thường”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 91/2025/HC-ST ngày 13 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1827/2025/QĐ-PT ngày 29 tháng 10 năm 2025, giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Bà Lê Thị T, sinh năm 1970; Địa chỉ: G C, Phường D, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường V, Thành phố Hồ Chí Minh) (có mặt).

- Người bị kiện: Ủy ban nhân dân thành phố V (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường V, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện: Ông Võ Văn Thành S – Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường V, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện: Bà Hoàng Thị Thanh N – Chuyên viên Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường V, Thành phố Hồ Chí Minh

Minh (có đơn xin vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lê Mạnh H1, sinh năm 1966 (có đơn xin vắng mặt);
2. Bà Hoàng Hải Q, sinh năm 1956 (có đơn xin vắng mặt);
3. Ông Lê Phước H2, sinh năm 1967 (có đơn xin vắng mặt);

Cùng địa chỉ: G C, Phường D, thành phố V, , tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường V, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Người kháng cáo: Người khởi kiện là bà Lê Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, người khởi kiện bà Lê Thị T trình bày:

Mẹ bà là cụ Hoàng Thị L chết năm 2011; có 04 người con: Lê Mạnh H1, sinh năm 1966; Hoàng Hải Q, sinh năm 1956; Lê Phước H2, sinh năm 1967 và Lê Thị T, sinh năm 1970.

Ngày 10/5/2024, Ủy ban nhân dân thành phố V ban hành Quyết định số 3992/QĐ-UBND về việc: “Thu hồi 5,6m² do ông (bà) hàng thừa kế theo quy định pháp luật của bà Hoàng Thị L (bà L đã chết) đang sử dụng tại Phường D để thực hiện dự án Cải tạo, nâng cấp đường C, Phường D”. Cùng ngày, Ủy ban nhân dân thành phố V ban hành Quyết định hành chính số 4013/QĐ-UBND ngày 10/5/2024 về việc: “Phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho hàng thừa kế theo quy định pháp luật của bà Hoàng Thị L (bà L đã chết) địa chỉ: G C, Phường D, thành phố V do Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Cải tạo, nâng cấp đường C, Phường D” với những nội dung sau:

+ Diện tích thu hồi: 5,60m² thửa 45 tờ bản đồ THĐ;

+ Diện tích đất bồi thường: 0,0m²;

+ Diện tích đất không bồi thường: 5,60m². Lý do: Thuộc một phần diện tích bà Hoàng Thị L có bản cam kết chừa ra để làm lối đi chung khi tách thửa cho các con được U xác nhận ngày 06/02/2007 và đã được cập nhật trên hồ sơ địa chính thể hiện là lối đi chung tại sơ đồ thửa đất của Giấy chứng nhận QSD đất số H – 00455 do UBND thành phố V cấp ngày 16/4/2007; do đó, không đủ điều kiện bồi thường 5,6m² theo Điều 82 Luật Đất đai 2013.

Cụ thể: A/ Bồi thường giá trị quyền sử dụng đất: 0;

B/ Bồi thường hoa màu: 0;

C/ Không bồi thường nhà, vật kiến trúc: 0;

Bà T không đồng ý với toàn bộ nội dung của Quyết định 4013/QĐ-UBND ngày 10/5/2024, vì các lý do:

Thứ nhất, về diện tích đất thu hồi 5,60m²:

Diện tích đất thu hồi 5,6m² thuộc một phần diện tích 297,0m² đất đã được UBND tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 310250 ngày 08/10/1993

cho mẹ bà: Hoàng Thị L.

Đến năm 2007, vì cần phải chia đất cho các con, nên mẹ bà Hoàng Thị L đã làm thủ tục tách thửa đất trên thành 04 thửa. Do không đề xảy ra tranh chấp sau này khi mẹ bà chết; nên ngày 06/02/2007, mẹ bà (Hoàng Thị L) đã lập Bản cam kết gửi: UBND phường U và Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất có nội dung: “Để đảm bảo không xảy ra tranh chấp về sau, bà và các con thống nhất để con hẻm diện tích 25,5m² mục đích sử dụng làm lối đi chung cho các hộ ở phía trong. Vậy bà viết giấy này, cam kết chừa ra 25,5m² để sử dụng làm lối đi chung và chịu trách nhiệm trước cam kết của mình”. Như vậy là 5,60m² nằm trong tổng diện tích 25,5m² mà mẹ bà (Hoàng Thị L) viết cam kết dùng để làm lối đi. Như vậy, lối đi này do mẹ bà (Hoàng Thị L tự mở); không phải là lối đi công cộng thuộc quyền quản lý của nhà nước (cụ thể là U). UBND thành phố V đã hiểu sai nội dung của Bản cam kết này như nội dung hiện đất cho Nhà nước để làm đường. Vì phần diện tích mẹ bà mở lối đi chung cho các con không phải là văn bản hiến đất cho Nhà nước để mở đường giao thông; lối đi vẫn chỉ là các anh em ruột trong gia đình đi và hiện nay chỉ còn một mình bà (Lê Thị T) trực tiếp sử dụng. Điều này thể hiện rõ trên giấy chứng nhận QSD đất số AH 566319 ngày 15/4/2017 và số AH 566320 ngày 15/4/2017. UBND phường U và UBND thành phố V không có bất kỳ văn bản hay quyết định nào thể hiện đã tiếp nhận phần diện tích đất 5,60m² vào đường giao thông công cộng. Do đó, phần diện tích đất này vẫn thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mẹ bà (Bà Hoàng Thị L). Nay mẹ bà đã mất, Nhà nước thu hồi thì phải bồi thường cho những người thừa kế của mẹ bà.

Tuy nhiên, UBND thành phố V căn cứ vào Điều 82 Luật Đất đai để xác định diện tích đất thu hồi 5,60m² không bồi thường nhưng không chỉ ra được điểm nào, khoản nào của Điều 82 Luật Đất đai. Bởi lẽ, Điều 82 Luật Đất đai năm 2013 quy định về Trường hợp Nhà nước thu hồi đất không được bồi thường về đất như sau:

“Nhà nước thu hồi đất không bồi thường về đất trong các trường hợp sau đây:

1. Các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 76 của Luật này;

2. Đất được Nhà nước giao để quản lý;

3. Đất thu hồi trong các trường hợp quy định tại Điều 64 và các điểm a, b, c và d khoản 1 Điều 65 của Luật này;

4. Trường hợp không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật này, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 77 của Luật này”.

Thì việc mẹ bà tự mở lối đi chung vào phần đất để chia cho các con nhằm tránh tranh chấp về sau không thuộc một trong các trường hợp quy định tại Điều 82 Luật đất đai năm 2013.

Như vậy, có thể thấy: Diện tích đất thu hồi 5,6m² đã được gia đình bà sử dụng hợp pháp, đã được UBND tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 1993. Do đó, đủ điều kiện để được bồi thường theo quy định tại khoản 1 Điều 75 và Điều 79 Luật đất đai năm 2013.

Việc UBND thành phố V xác định diện tích đất 5,6m² không bồi thường là không có căn cứ, trái quy định của pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích

hợp pháp của gia đình bà.

Thứ 2: Về vật kiến trúc có trên đất:

Toàn bộ vật kiến trúc gồm: Sê nô BT (1,0 x 0,3 x 0,1)m; T1 gạch (1,0 x cao 1,0 x dày 0,2)m; sân xi măng (1,0 x 5,5)m; Cửa sắt (1,0 x cao 2,5)m đã được gia đình bà sử dụng vào mục đích phục vụ sinh hoạt; được tạo lập hợp pháp trước thời điểm Nhà nước ban hành quyết định thu hồi đất. Do đó, có đủ điều kiện để được bồi thường. UBND thành phố V không bồi thường vì lý do xây dựng trên phần diện tích đất không đủ điều kiện bồi thường là hoàn toàn không có căn cứ. Bởi lẽ, tại Điều 92 Luật Đất đai năm 2013 quy định về các Trường hợp Nhà nước thu hồi đất không được bồi thường tài sản gắn liền với đất bao gồm:

“1. Tài sản gắn liền với đất thuộc một trong các trường hợp thu hồi đất quy định tại các điểm a, b, d, đ, e, i khoản 1 Điều 64 và điểm b, d khoản 1 Điều 65 của Luật này.

2. Tài sản gắn liền với đất được tạo lập trái quy định của pháp luật hoặc tạo lập từ sau khi có thông báo thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

3. Công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và công trình xây dựng khác không còn sử dụng”.

Vì các lý do trên, bà T làm đơn khởi kiện UBND thành phố V ra Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu để yêu cầu giải quyết:

1. Hủy toàn bộ Quyết định hành chính số 4013/QĐ-UBND ngày 10/5/2024 về việc: “Phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho hàng thừa kế theo quy định pháp luật của bà Hoàng Thị L (bà L đã chết) địa chỉ: G C, Phường D, thành phố V do Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Cải tạo, nâng cấp đường C, Phường D”.

2. Buộc UBND thành phố V phải xác định diện tích đất thu hồi 5,60m² đủ điều kiện để bồi thường và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho hàng thừa kế theo quy định pháp luật của bà Hoàng Thị L (bà L đã chết) địa chỉ: G C, Phường D, thành phố V do Nhà nước thu hồi đất 5,60m² để thực hiện dự án Cải tạo, nâng cấp đường C, Phường D, thành phố V.

- Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, người bị kiện Ủy ban nhân dân thành phố V trình bày:

1. Nguồn gốc, quá trình sử dụng và hiện trạng đất theo xác nhận của U (Trích biên bản phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư ngày 15/12/2023):

Theo hồ sơ lưu, diện tích 5,6m² Nhà nước đã thu hồi để thực hiện dự án Cải tạo, nâng cấp đường C, Phường D, thành phố V, trong đó:

- Diện tích 5,5m² thu hồi thuộc thửa 610 (cũ 280), tờ bản đồ số 8 (cũ 04) bản đồ địa chính Phường D đã được UBND tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 310250 ngày 08/10/1993 cho bà Hoàng Thị L với diện tích 297m² đất ở. Ngày 21/12/2006, phòng T2 đã chỉnh lý lại diện tích 235,2m² (giảm 61,8m² do chuyển nhượng cho bà Lại Mỹ Đ) và hiện nay Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này đã được thu hồi và đưa vào hồ sơ lưu trữ. Lý do, ngày 11/5/2007 đã tách thành

4 thửa và được UBND thành phố V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 04 thửa (thửa: 362, 457, 458, và 459) với tổng diện tích 209,7m². Còn lại phần diện tích 25,5m², ngày 06/02/2007, bà Hoàng Thị L đã có cam kết trừ phần diện tích (25,5m²) để tách 04 thửa đất và làm lối đi chung. Do đó không đủ điều kiện bồi thường phần diện tích thu hồi 5,5m² nêu trên.

- Diện tích 0,1m² thu hồi thuộc thửa 139, tờ bản đồ số 8 bản đồ địa chính Phường 4 thuộc đất giao thông, do đó không đủ điều kiện bồi thường.

2. Quá trình thực hiện thu hồi đất, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư:

Ngày 18/8/2023, UBND thành phố V ban hành Thông báo thu hồi đất số 1667/TB-UBND để thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình Cải tạo, nâng cấp đường C, Phường D, thành phố V.

Ngày 10/5/2024, UBND thành phố V ban hành Quyết định số 3992/QĐ-UBND về việc thu hồi đất và Quyết định số 4013/QĐ-UBND về phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho hàng thửa kế theo quy định pháp luật của bà Hoàng Thị L (bà L đã chết), địa chỉ thu hồi G C, Phường D, thành phố V do Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Cải tạo, nâng cấp đường C, Phường D; trong đó: Không bồi thường giá trị quyền sử dụng đất (5,6m² đất Nhà nước thu hồi) do thuộc phần diện tích bà L đã cam kết chừa ra để làm lối đi chung khi tách thửa cho các con được U xác nhận ngày 06/02/2007 và đã được cập nhật trên hồ sơ địa chính thể hiện là lối đi chung tại sơ đồ thửa đất của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H- 00455 do UBND thành phố V cấp ngày 16/4/2007, do đó không đủ điều kiện bồi thường 5,5m² đất theo Điều 82 Luật Đất đai năm 2013.

3. Nhận xét, kiến nghị:

Như trình bày ở trên, UBND thành phố V đã thực hiện đúng quy định pháp luật về thu hồi, bồi thường đối với diện tích 5,6m² đất Nhà nước đã thu hồi để thực hiện dự án Cải tạo, nâng cấp đường C, Phường D, nên việc bà Lê Thị T yêu cầu Tòa án giải quyết: *“Hủy toàn bộ Quyết định số 4013/QĐ-UBND ngày 10/5/2024 của UBND thành phố V về việc: Phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho hàng thửa kế theo quy định pháp luật của bà Hoàng Thị L (bà L đã chết), địa chỉ: G C, Phường D, thành phố V do Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Cải tạo, nâng cấp đường C, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và buộc UBND thành phố V phải xác định diện tích đất thu hồi 5,60m² đủ điều kiện để bồi thường và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho hàng thửa kế theo quy định pháp luật của bà Hoàng Thị L (bà L đã chết), địa chỉ: G C, Phường D, thành phố V do Nhà nước thu hồi đất 5,60m² để thực hiện dự án Cải tạo, nâng cấp đường C, Phường D, thành phố V theo đúng các quy định của pháp luật”* là không có cơ sở giải quyết.

Do đó, UBND thành phố V đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu giải quyết theo hướng bác nội dung đơn khởi kiện của bà Lê Thị T.

- *Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Lê Mạnh H1, bà Hoàng Hải Q và ông Lê Phước H2 có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt và trình bày tại đơn trình bày ý kiến đã cung cấp cho Tòa: ông Lê Mạnh H1, bà Hoàng Hải Q và ông Lê Phước H2 đều thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị T.*

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 91/2025/HC-ST ngày 13 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Thành phố Hồ Chí Minh), quyết định:

- Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 193 Luật Tổ tụng hành chính;
- Căn cứ Điều 82, Điều 89 của Luật Đất đai năm 2013;
- Căn cứ khoản 2 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 Ủy ban thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị T.

- Hủy một phần Quyết định số 4013/QĐ-UBND ngày 10/5/2024 của UBND thành phố V về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho hàng thừa kế theo quy định pháp luật của bà Hoàng Thị L tại Mục C Điều 1 về nội dung: không bồi thường nhà, vật kiến trúc.

- Buộc UBND thành phố V phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ bồi thường vật kiến trúc cho hàng thừa kế theo quy định pháp luật của bà Hoàng Thị L theo quy định pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị T: buộc UBND thành phố V phải xác định diện tích đất thu hồi 5,60m² đủ điều kiện để bồi thường và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho hàng thừa kế theo quy định pháp luật của bà Hoàng Thị L do Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Cải tạo, nâng cấp đường C, Phường D theo đúng các quy định của pháp luật.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 19/6/2025, người khởi kiện là bà Lê Thị T kháng cáo bản án sơ thẩm và yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc UBND thành phố V (cũ) phải bồi thường cho bà Lê Thị T 5,60m² đất bị thu hồi.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

1. Người khởi kiện giữ nguyên yêu cầu kháng cáo vì cho rằng diện tích đất bị thu hồi là lối đi nội bộ trong gia đình nên không làm mất đi quyền của người sử dụng đất.

2. Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về việc tuân theo pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Luật Tổ tụng hành chính.

Về nội dung: Sau khi phân tích, đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh luận tại phiên tòa, đại diện Viện công tố cho rằng Tòa sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị T đối với yêu cầu bồi thường 5,60m² đất là có căn cứ. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; Căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa; xét đề nghị của Đại diện Viện công tố, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của người khởi kiện nộp trong thời hạn luật định; nội dung và hình thức phù hợp quy định tại Điều 205 và Điều 206 Luật Tố tụng hành chính nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền thụ lý, giải quyết.

Người khởi kiện yêu cầu hủy Quyết định số 4013/QĐ-UBND ngày 10/5/2024 của UBND thành phố V về bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất. Theo quy định tại Điều 3, Điều 30 và Điều 32 Luật Tố tụng hành chính, đây là quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án cấp tỉnh.

Do đó, Tòa sơ thẩm thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền.

[1.3] Người đại diện hợp pháp của người bị kiện và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 225 Luật Tố tụng hành chính.

[2] Về nội dung:

Diện tích 5,6m² bị Nhà nước thu hồi theo Dự án mở rộng đường C, phường D, thành phố V thuộc một phần diện tích đất đã được UBND tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 310250 ngày 08/10/1993 cho bà Hoàng Thị L, với tổng diện tích 297,0m². Việc cấp Giấy chứng nhận năm 1993 là đúng trình tự thủ tục và xác lập quyền sử dụng hợp pháp của bà L tại thời điểm đó.

Tuy nhiên, đến năm 2007, hộ gia đình bà Hoàng Thị L thực hiện việc chia tách đất cho các con. Ngày 06/02/2007, bà L lập Bản Cam kết về việc dành diện tích 25,5m² làm lối đi chung phục vụ việc chia tách thửa. Cam kết này được UBND phường U xác nhận và chuyển đến Văn phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất để cập nhật biên động vào hồ sơ địa chính. Việc cập nhật được thực hiện theo đúng quy định tại Điều 47 Luật Đất đai 2003 và Điều 40 Nghị định 181/2004/NĐ-CP, theo đó mọi biến động về ranh giới thửa đất phải được ghi nhận đầy đủ trong hồ sơ địa chính và có giá trị pháp lý xác định tình trạng quyền sử dụng đất.

Ngày 11/05/2007, UBND thành phố V cấp 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới sau khi chia tách từ Giấy chứng nhận A 310250 năm 1993. Trong toàn bộ các tài liệu đo đạc kỹ thuật, bản trích lục bản đồ và hồ sơ địa chính tại thời điểm cấp các Giấy chứng nhận mới, diện tích 25,5m² được thể hiện rõ là lối đi, không được đưa vào diện tích đất ở của bất kỳ thửa đất nào. Điều này chứng minh rằng từ năm 2007, phần đất 25,5m² không còn là đất thuộc quyền sử dụng riêng của bà L, mà đã trở thành đất sử dụng chung, không đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất riêng lẻ.

Kết quả trích đo hiện trạng phục vụ công tác thu hồi đất của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố V cho thấy diện tích 5,6m² bị thu hồi nằm hoàn toàn trong phạm

vi 25,5m² lối đi chung đã được cập nhật vào hồ sơ địa chính từ năm 2007. Vì vậy, tại thời điểm thu hồi, diện tích 5,6m² không thuộc quyền sử dụng riêng của bất kỳ cá nhân nào trong hộ bà L.

Theo khoản 4 Điều 82 Luật Đất đai 2013, Nhà nước thu hồi đất không bồi thường về đất đối với trường hợp:

“Trường hợp không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật này, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 77 của Luật này.”

Đất sử dụng chung (lối đi chung) theo đúng quy định không phải là đất xác lập quyền sử dụng riêng, nên không thể được cấp Giấy chứng nhận. Do đó, phần diện tích 5,6m² thuộc trường hợp không đủ điều kiện bồi thường về đất theo đúng quy định pháp luật.

Vì vậy, việc UBND thành phố V ban hành Quyết định số 4013/QĐ-UBND ngày 10/05/2024 về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, trong đó xác định không bồi thường về đất đối với 5,6m² là đúng pháp luật, phù hợp với hồ sơ địa chính, đúng bản chất nguồn gốc sử dụng đất và không xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của người khởi kiện.

Do đó người khởi kiện cho rằng diện tích 5,6m² vẫn phải được bồi thường theo Giấy chứng nhận năm 1993 là không có căn cứ, bởi tình trạng pháp lý của diện tích này đã thay đổi hợp lệ từ năm 2007, thông qua hồ sơ địa chính - là căn cứ pháp lý xác định quyền sử dụng đất theo Điều 48 Luật Đất đai 2003. Tuy nhiên trên phần diện tích đất 5,6m² bị thu hồi còn có tài sản thuộc quyền sở hữu của gia đình bà Lê Thị T, tuy nhiên Ủy ban nhân dân thành phố V không bồi thường là không đúng quy định. Vì thế Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu hủy một phần Quyết định số 4013/QĐ-UBND ngày 10/5/2024 là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[3] Tại phiên Tòa phúc thẩm, người khởi kiện kháng cáo nhưng không cung cấp thêm được tài liệu, chứng cứ mới nào khác có thể làm thay đổi bản chất vụ việc. Do đó, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm.

[4] Quan điểm của Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Các phần khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[6] Về án phí hành chính phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Lê Thị T phải chịu theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015;

[1] Bác kháng cáo của người khởi kiện – Lê Thị T.

Giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 91/2025/HC-ST ngày 13 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Thành phố Hồ Chí

Minh).

- Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 193 Luật Tổ tụng hành chính;
- Căn cứ Điều 82, Điều 89 của Luật Đất đai năm 2013;
- Căn cứ khoản 2 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị T.

- Hủy một phần Quyết định số 4013/QĐ-UBND ngày 10/5/2024 của UBND thành phố V về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho hàng thừa kế theo quy định pháp luật của bà Hoàng Thị L tại Mục C Điều 1 về nội dung: không bồi thường nhà, vật kiến trúc.

- Buộc UBND thành phố V phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ bồi thường vật kiến trúc cho hàng thừa kế theo quy định pháp luật của bà Hoàng Thị L theo quy định pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị T: buộc UBND thành phố V phải xác định diện tích đất thu hồi 5,60m² đủ điều kiện để bồi thường và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho hàng thừa kế theo quy định pháp luật của bà Hoàng Thị L do Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Cải tạo, nâng cấp đường C, Phường D theo đúng các quy định của pháp luật.

[2] Các phần khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[3] Về án phí hành chính phúc thẩm: bà Lê Thị T phải chịu 300.000 đồng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0004131 ngày 19 tháng 6 năm 2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Thi hành án dân sự Thành phố H).

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao; (1)
- VCT&KSXXPT tại TP.HCM; (1)
- TAND TP.HCM; (1)
- VKSND TP.HCM; (1)
- THADS TP.HCM; (1)
- Người khởi kiện; (1)
- Người bị kiện; (1)
- NCQLNVLQ; (3)
- Lưu VT (5), HS (2) (Án-Tâm).

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

Lê Thành Long