TÒA PHÚC THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI ĐÀ NẴNG

Bản án số 12/2025/HC-PT
Ngày 04/8/2025
Về *"Khiếu kiện yêu cầu hủy quyết định thu hồi, đền bù đất đai"*

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO TẠI ĐÀ NẴNG

- Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm:
Chủ tọa phiên tòa: ông Đặng Kim Nhân - Thẩm phán
Các Thẩm phán: ông Phạm Tồn, ông Trần Đức Kiên
- Thư ký phiên tòa: ông Trương Quang Hưng
- Đại diện Viện công tố và kiểm sát việc xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: ông Đinh Văn Chánh - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 04 tháng 8 năm 2025, mở phiên tòa công khai tại trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng để xét xử phúc thẩm vụ án hành chính thụ lý số 174/2025/TLPT-HC ngày 08/5/2025 về *"Khiếu kiện yêu cầu hủy quyết định thu hồi, đền bù đất đai"* đối với Bản án hành chính sơ thẩm số 03/2025/HC-ST ngày 25/3/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình (*nay là TAND tỉnh Quảng Trị*) bị kháng cáo, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 298/2025/QĐ-PT ngày 18/7/2025 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng, giữa:

Người khởi kiện: ông Lê Văn Đ, sinh năm 1970; bà Phan Thị T, 1974; địa chỉ: Tổ dân phố D, thị trấn N, huyện B, tỉnh Quảng Bình (nay là tổ dân phố D, xã N, tỉnh Quảng Trị), vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đ, bà T: ông Phạm Anh T1, sinh năm 1997; địa chỉ liên hệ: số H đường T, phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình (nay là số H đường T, phường Đ, tỉnh Quảng Trị); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đ, bà T: Luật sư Phạm Thành T2 – thuộc Công ty L, đoàn Luật sư tỉnh Q (nay là tỉnh Quảng Trị), có mặt.

Người bị kiện: Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Quảng Bình (*người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Ủy ban nhân dân xã N, tỉnh Quảng Trị*), vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân thị trấn N, huyện B, tỉnh Quảng Bình *(nay thuộc xã N, tỉnh Quảng Trị)*, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại Đơn khởi kiện đề ngày 13/11/2024 và trong quá trình giải quyết vụ án, phía người khởi kiện vợ chồng ông Lê Văn Đ, bà Phan Thị T trình bày:*

Thửa đất số 62, tờ bản đồ số 17, Tổ dân phố D, thị trấn N, huyện B, tỉnh Quảng Bình, diện tích 1.713,4m^2 có nguồn gốc của cha mẹ ông Lê Văn Đ khai

hoang năm 1980 để trồng mì, năm 1992, ông Đ kết hôn với bà Trần Thị H được cha mẹ mẹ giao thửa đất để canh tác, làm nhà ở và công trình phụ trên diện tích 24m^2 đất. Tháng 1/1994, ông Đăng ly hôn bà H, đến năm 1995 ông Đ kết hôn với bà T và tiếp tục ở và canh tác thửa đất. Ngày 26/6/2024, Ủy ban nhân dân huyện B ban hành Quyết định số 2509/QĐ-UB và Quyết định số 2507/QĐ-UB về việc thu hồi đất và bồi thường tài sản trên đất, trong đó xác định thửa đất số 62, tờ bản đồ số 17 thị trấn N, loại đất CLN (cây lâu năm), diện tích thu hồi 1.681m^2, trong tổng số 1713,4m^2 và bồi thường về đất 59.969.000 đồng, bồi thường tài sản trên đất 134.155.075 đồng, các khoản hỗ trợ về đất 299.845.000 đồng, tiền thưởng tiến độ giải phóng mặt bằng 13.415.508 đồng. Việc UBND huyện B áp giá trị bồi thường về đất loại đất CLN là không đúng, bởi lẽ thửa đất số 62, tờ bản đồ số 17 thị trấn N, huyện B có nguồn gốc do cha mẹ ông Đ khai hoang mở rộng từ trước năm 1991, năm 1992 ông Đ kết hôn xây dựng gia đình thì sử dụng vào mục đích làm nhà ở, có một ngôi nhà vẫn tồn tại cho đến khi bàn giao thửa đất để Nhà nước thực hiện dự án đường cao tốc. Sau nhiều lần cải tạo và xây dựng thì hiện thửa đất vẫn đang sử dụng vào mục đích làm nhà ở và công trình phụ rộng 24m^2. Năm 2020, ông Đ làm hồ sơ kê khai, đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 17 thị trấn N, huyện B; trong đó có 200m^2 đất ở đối với đất không có giấy tờ giao, cấp đất theo quy định. Tại Đơn đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (Mẫu số 04a/ĐK) ông Đ nộp ngày 31/12/2020 và ngày 16/4/2021, trên cơ sở nguồn gốc quá trình hình thành và hiện trạng sử dụng đất nên đã được UBND thị trấn N xác nhận đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mặt khác, tại bản đồ địa chính qua các thời kỳ đều ghi nhận thửa đất số 62, tờ bản đồ số 17 thị trấn N đều ghi nhận thửa đất này được sử dụng vào mục đích ODT + BHK (đất ở đô thị và đất bằng trồng cây hàng năm khác).

Nay ông Đ khởi kiện yêu cầu hủy một phần Quyết định số 2507/QĐ-UBND và Quyết định số 2509/QĐ-UBND ngày 26/6/2024 về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư để GPMB thực hiện dự án đường bộ cao tốc Bắc - Nam phía Đông giai đoạn 2021 - 2025 đoạn qua địa bàn thị trấn N thuộc dự án thành phần B - V, huyện B, tỉnh Quảng Bình liên quan đến việc xác định loại đất tại thửa đất 62, tờ bản đồ số 17, thị trấn N của gia đình người khởi kiện. Tuyên buộc UBND huyện B phải đền bù giá trị 200m^2 đất ở.

* *Phía* UBND huyện B *trình bày:*

Theo hồ sơ địa chính được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q phê duyệt tháng 12/2007 thì tại thửa đất số 62, Tờ bản đồ số 17 thị trấn N, diện tích 1612,0 m^2, loại đất sử dụng: đất ở tại đô thị (ODT). Theo hồ sơ địa chính thực hiện dự án hoàn thiện hệ thống hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu quản lý đất đai tại thị trấn N được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q phê duyệt tháng 12/219 thì thửa đất số 62, tờ bản đồ số 17 thị trấn N thể hiện loại đất ở tại đô thị và đất trồng cây hàng năm khác (ODT + BHK). Tuy nhiên, tại phiếu giao nhận diện tích, loại đất, chủ sử dụng đất theo hiện trạng của người khởi kiện ông Lê Văn Đ và bà Phan Thị T ký ngày 30/12/2016 thì thửa nói trên không được đo đạc, tại sổ địa chính hộ gia đình người khởi kiện không kê khai đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 26/5/2021, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B tiếp nhận hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 17 thị trấn N của ông Lê Văn Đ, bà Phan Thị T; diện tích 1.612,0 m^2, trong đó đất ở 200m^2, đất trồng cây hàng năm khác 1412,0 m^2. Sau khi tiếp nhận hồ sơ, Chi nhánh đã phối hợp với UBND thị trấn N tiến hành kiểm tra hiện trạng sử dụng đối với thửa đất nói trên. Quá trình kiểm tra nhận thấy, hiện trạng trên đất hộ gia đình đang sử dụng trồng cây cao su, không có nhà ở, chỉ có một công trình xây dựng tạm để phục vụ sản xuất nông nghiệp. Do việc sử dụng đất không đúng với mục đích đăng ký cấp giấy là đất ở và đất trồng cây hàng năm khác, ngày 21/6/2021 Chi nhánh Văn phòng Đ đã lập Phiếu trả hồ sơ cho ông Lê Văn Đ và bà Phan Thị T do không đủ điều kiện giải quyết. Hội đồng GPMB huyện B đã phối hợp với UBND thị trấn N thực hiện đo đạc kiểm kê về đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 62, tờ bản đồ địa chính số A thị trấn N do người khởi kiện đang sử dụng, tại thời điểm kiểm kê, hiện trạng tại thửa đất trên người khởi kiện đang sử dụng, gồm: Cây cao su kinh doanh ổn định từ 7 - 20 năm với số lượng 110 cây; huê đường kính từ 5 đến 10 cm với số lượng 14 cây; huê, mức, mưng, dứa trồng phân tán, mít, cam, thanh long, chuối; nhà tạm xung quanh xây đơn giản bằng gạch block, không tô trát, nền láng xi măng, mái lợp tôn với diện tích 17,1 m^2, mái che lợp tôn, nền đất có bao che xung quanh diện tích 7,1 m^2 để phục vụ sản xuất nông nghiệp). Thửa đất số 62, tờ bản đồ địa chính số 17, tại thị trấn N chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do đó căn cứ trích đo chỉnh lý địa chính do Công ty TNHH T4 đo vẽ, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q phê duyệt ngày 22/7/2022; trích đo chỉnh lý địa chính điều chỉnh ngày 11/6/2024 và theo Biên bản họp xét của các thành viên ủy ban UBND thị trấn N ngày 04/6/2024 thì thửa đất nói trên được xác nhận đất trồng cây lâu năm, nguồn gốc khai hoang năm 1992, thời điểm sử dụng năm 1992. Hội đồng GPMB huyện lập phương án bồi thường, hỗ trợ công khai, trình thẩm định và được UBND huyện thu hồi đất tại Quyết định số 2509/QĐ-UBND ngày 26/6/2024 và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ tại Quyết định số 2507/QĐ-UBND ngày 26/6/2024 với số tiền 507.384.583 đồng (Trong đó: bồi thường về đất với số tiền 59.969.000 đồng, bồi thường tài sản trên đất 134.155.075 đồng, các khoản hỗ trợ về đất 299.845.000 đồng, tiền thưởng tiến độ bàn giao mặt bằng 13.415.508 đồng).Do đó UBND huyện B đề nghị Quý Tòa căn cứ vào giấy tờ có liên quan *{Trong đó có biên bản họp Ủy ban nhân dân mở rộng ngày 28/8/2024 của UBND thị trấn N về việc xét nguồn gốc, thời điểm và mục đích sử dụng đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 17*, TDP D, thị trấn N*)* và căn cứ theo các quy định của pháp luật để giải quyết theo đúng quy định. UBND huyện sẽ căn cứ theo quyết định của Tòa án nhân dân có thẩm quyền để thực hiện.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND thị trấn N trình bày:*

Năm 2021 ông Lê Văn Đ làm hồ sơ kê khai cấp GCNQSDĐ, lấy ý kiến khu dân cư; văn phòng đăng ký sử dụng đất huyện B xem xét thẩm định và có văn bản trả hồ sơ đo không đủ điều kiện cấp GCNQSDĐ theo đề nghị của ông Lê Văn Đ. UBND thị trấn N đã chủ trì họp lấy ý kiến khu dân cư 27/6/2024 xem xét báo cáo cơ quan chuyên môn thì thây chưa đủ căn cứ xác định đất ở, thành phần gồm: Hội

đồng giải phóng mặt bằng, các tổ chức đoàn thể, các hộ dân sinh sống lâu năm; nguồn gốc đúng là bố mẹ ông Đ khai hoang trồng hoa màu và giao lại cho ông Lê Văn Đ; sau đó giao lại cho ông Đ, có làm nhà tạm để (lán, trại); thời gian từ 2013 đến 2017 có san mặt bằng trồng cây cao su; năm 2020-2021 ông Đ có làm lại một ngôi nhà nhỏ; xem xét thì chủ yếu trồng cây lâu năm, cây cao su; không sử dụng thường xuyên để ở. Biên bản họp ngày 11/8/2024 với chủ trì của Ban giải phóng mặt bằng xác định ngôi nhà của ông Đ xây bờ lô; để phục vụ sản xuất che mưa nắng. Thống nhất bàn giao mặt bằng và chỉ có việc xác định đất ở hay trồng cây lâu năm trình cấp thẩm quyền xem xét.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 03/2025/HC-ST ngày 25/3/2025, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình quyết định:

Căn cứ khoản 4 Điều 32, điểm a khoản 2 Điều 116, khoản 1 Điều 158, điểm a khoản 2 Điều 193, Điều 204, Điều 206 và khoản 1 Điều 348 của Luật Tố tụng hành chính; Điều 96 và Điều 99 Luật Đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Toà án, xử:

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn Đ, bà Phan Thị T về yêu cầu hủy một phần Quyết định số 2507/QĐ-UBND và một phần Quyết định số 2509/QĐ-UBND ngày 26/6/2024 của Ủy ban nhân dân huyện B về việc thu hồi đất, bồi thường đất và tài sản trên đất, tại thửa đất số 62, Tờ bản đồ số 17 thị trấn N, huyện B, tỉnh Quảng Bình; buộc Ủy ban nhân dân huyện B phải đền bù giá trị đối với 200m^2 đất nhà ở.

2. Ông Lê Văn Đ, bà Phan Thị T phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính sơ thẩm, được trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai số 0005178 ngày 25/11/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Bình; ông Đ, bà T đã nộp đủ án phí vụ kiện.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 01/4/2025 người khởi kiện ông Lê Văn Đ và bà Phan Thị T kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông, bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Đại diện theo ủy quyền của ông Lê Văn Đ và bà Phan Thị T giữ nguyên kháng cáo.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu:

+ Về việc tuân theo pháp luật: Từ khi thụ lý vụ án đến nay, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, Hội đồng xét xử phúc thẩm và Thư ký Tòa án đã thực hiện đúng quy định của Luật Tố tụng hành chính.

+ Về nội dung vụ án: đề nghị bác kháng cáo, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

- Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của Kiểm sát viên;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Tại tờ bản đồ số 17 thị trấn N được phê duyệt năm 2007 và Sổ theo dõi đất đai thể hiện thửa đất số 62 có diện tích 1.612m^2 đất, là đất ở tại đô thị (ODT). Tại tờ bản đồ số 17 thị trấn N được phê duyệt năm 2019 và sổ theo dõi đất đai thể hiện thửa đất số 62 có diện tích 1.61 l,5m^2 đất, trong đó có 200m^2 đất ở và 1.411,5m^2 đất trồng cây hàng năm (bút lục số 198, 199 và 200).

[2] Tại phiên tòa sơ thẩm ông Đ thừa nhận năm 1992 đến năm 2009 ông Đ đã kê khai xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 17 thị trấn N, nhưng không được chấp nhận, bởi lẽ năm 2009 ông Đ đã kê khai và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất ở tại thửa đất 39 (nay là thửa 100), tờ bản đồ số 19 thị trấn N. Ngày 31/12/2020 ông Đ làm đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 17 thị trấn N, diện tích 1.611,5m^2 đất (200m^2 đất ở và 1.411,5m^2 đất trồng cây hàng năm khác), hồ sơ được UBND thị trấn N xác nhận, tuy nhiên tại Văn bản số 10147/BPTNTKQ ngày 21/6/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B đã từ chối tiếp nhận giải quyết hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ của người khởi kiện tại thửa đất số 62, tờ bản đồ số 17 thị trấn N, huyện B với lý do: *"Chưa sử dụng vào mục đích đăng ký là đất ở và đất vườn ao liền kề. Hiện trạng thửa đất không có nhà ở"* (bút lục số 176, 179).

[3] Tại biên bản kiểm kê đất đai, tài sản bị thiệt hại do giải phóng mặt bằng lập ngày 14/8/2023 xác định trên thửa đất số 62, tờ bản đồ số 17 thị trấn N có 01 nhà tạm xây bờ lô không tô trát, nền láng xi măng lợp tôn rộng 17,15m^2; 01 mái che lợp tôn, nền đất xung quanh che bằng ván ghép rộng 7,13m^2; trên diện tích đất còn lại là cây cao su kinh doanh từ 7 đến 20 năm và một số loại cây khác (bút lục số 78).

[4] Tại phiên tòa sơ thẩm người khởi kiện thừa nhận từ năm 1995 (thời điểm kết hôn với bà Phan Thị T) cho đến nay vợ chồng ông Đ làm nhà ở sinh sống tại tiểu khu D, thị trấn N và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở tại thửa đất 39 (nay là thửa 100), tờ bản đồ số 19 thị trấn N (diện tích đất nhà ở gần thửa đất số 62, tờ bản đồ số 17). Việc người khởi kiện trình phù hợp với các tài liệu, hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất 39 (nay là thửa 100), tờ bản đồ số 19 thị trấn N của ông Đ (bút lục số 251 và 242).

[5] Quá trình thu thập chứng cứ xác định người khởi kiện có làm nhà tạm rộng 17,15m^2 trên thửa đất số 62, tờ bản đồ số 17 thị trấn N để chứa vật liệu liên quan đến khai thác mủ cao su và canh tác cây trồng trên đất; người khởi kiện không sinh sống trên thửa đất này.

[6] Từ các mục trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy vợ chồng ông Lê Văn Đ không sinh sống tại thửa đất số 62, tờ bản đồ số 17 thị trấn N mà trên thửa đất này vợ chồng ông Đ chỉ trồng cây cao su lấy mủ và có xây dựng 01 nhà tạm diện tích 17,15m^2 dùng chứa vật tư. Tuy thửa đất số 62, tờ bản đồ số 17, trước đây thị trấn N có đề xuất quy hoạch 200m^2 đất ở, nhưng quá trình sử dụng đất từ năm 1991 đến nay vợ chồng ông Đ chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2020 vợ chồng ông Đ có kê khai xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với 200m^2 đất ở, nhưng không được các cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền chấp nhận. Vì vậy, UBND huyện B ban hành Quyết định số

2507/QĐ-UBND và Quyết định số 2509/QĐ-UBND ngày 26/6/2024 về việc thu hồi đất, bồi thường đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 62, tờ bản đồ số 17 thị trấn N, huyện B là đất trồng cây hàng năm khác, không chấp nhận bồi thường 200m^2 đất ở là có căn cứ, đúng pháp luật; do đó, Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Lê Văn Đ là đúng nên cấp phúc thẩm bác kháng cáo của vợ chồng ông Đ, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm. Ông Lê Văn Đ và bà Phan Thị T kháng cáo không được chấp nhận phải chịu án phí hành chính phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 241, Điều 242 và Điều 348, 349 của Luật Tố tụng hành chính năm 2015, giữ nguyên quyết định của Bản án hành chính sơ thẩm số 03/2025/HC-ST ngày 25/3/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình (nay là TAND tỉnh Quảng Trị).

Án phí hành chính phúc thẩm: ông Lê Văn Đ và bà Phan Thị T phải chịu 300.000 đồng, trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu số 0005345 ngày 08/4/2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Bình (*nay là Cục Thi hành án dân sự Quảng Trị*).

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

Nơi nhận:
- Vụ giám đốc kiểm tra IV-TANDTC;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị;
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị;
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị (để thi hành);
- Lưu: Phòng lưu trữ; hồ sơ vụ án.

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

Đặng Kim Nhân