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: 123/2025/HC-PT
Ngày 04 - 9 - 2025
V/v: *"Khởi kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai"*

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: Ông Phan Đức Phương

Ông Hà Huy Cầu

- Thư ký phiên tòa*:* Bà Mai Thị Thu Trang - 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 04 tháng 9 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 139/2025/TLPT-HC ngày 24 tháng 02 năm 2025 về việc "Khởi kiện Quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai".

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 156/2024/HC-ST ngày 31 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1518/2025/QĐ-PT ngày 27 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Bà Lê Thị Thủy T, sinh 1978.

Địa chỉ: Số 64 C, phường 8, thành phố V, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (nay là số 64 C, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện: Ông Nguyễn Tâm L, sinh năm 1971;

Địa chỉ: 50/2 H, phường 7, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là 50/2 H, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) (có mặt).

2. *Người bị kiện*: Ủy ban nhân dân thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Ủy ban nhân dân phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Hà Hữu D - Phó Chủ tịch UBND phường

T (xin xét xử vắng mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: bà Phạm Thị Thanh H – Công chức Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị (có mặt)

Địa chỉ: 603 N, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người kháng cáo: Người bị kiện UBND Thành phố V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, người khởi kiện bà Lê Thị Thủy T và người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Tâm L trình bày:

Ngày 13/12/2022, Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố V ban hành Quyết định số 13666/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho ông (bà) Lê Thị Thủy T, địa chỉ 64 C, phường 8, thành phố V do Nhà nước thu hồi đất để đầu tư xây dựng công trình đường C (đoạn từ Lê Phụng Hiểu đến Lê Hồng Phong), phường 8. Theo đó, UBND thành phố V bồi thường cho gia đình bà T về đất như sau:

- Diện tích đất thu hồi: 71,8m^2

- Diện tích đất bồi thường: 56,3m^2 đất nông nghiệp

- Diện tích đất không bồi thường 15,5m^2 do nằm ngoài diện tích được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện là hẻm thuộc đất giao thông (theo điều 82 Luật Đất đai năm 2013).

Trên cơ sở hồ sơ pháp lý thửa đất và hồ sơ trích lục của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh, bà T nhận thấy việc UBND thành phố V bồi thường như vậy là chưa đầy đủ, dựa trên các căn cứ sau:

Về việc xác định loại đất bồi thường là đất nông nghiệp

Căn cứ 1. Điểm b khoản 5 Điều 24 Nghị định 43/2014/NĐ-CP.

Căn cứ 2. Khoản 2, 3 và 4 Điều 103 Luật Đất đai.

Căn cứ 3. Điểm a khoản 2 Điều 2 Quyết định 51/2014/QĐ-UBND ngày 29/10/2014 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Căn cứ 4. Cơ quan xác định loại đất là UBND thành phố V: Căn cứ điều 11 Luật đất đai 2013, được hướng dẫn bởi Điều 3 Nghị định 43/2014/NĐ-CP và được sửa đổi bởi khoản 1 điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ- CP, cụ thể điểm 4.

Theo đó, bà T cho rằng toàn bộ diện tích đất 71,8m^2 bị Nhà nước thu hồi đất để đầu tư xây dựng công trình đường C (đoạn từ Lê Phụng Hiểu đến Lê Hồng Phong), phường 8, hiện do bà Lê Thị Thủy T quản lý, sử dụng phải được xác định loại đất bồi thường là đất ở và được chi trả bồi thường theo giá đất ở.

Về diện tích đất 15,5m^2 không được bồi thường:

Căn cứ 5. Khoản 1 và 2 Điều 12 Nghị định 47/2014/NĐ-CP.

Căn cứ 6. Căn cứ Sơ đồ vị trí thửa đất do Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V lập ngày 02/02/2013 thì phần diện tích đo đạc thực tế của thửa 230 còn lại được xác lập thành 02 thửa mới là thửa số 52 và thửa số 36, trong đó thửa 52 có

diện tích 529m^2 được chỉnh lý ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn thửa 36 là phần diện tích tăng thêm chưa được chỉnh lý, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (do việc đo đạc trước đây thiếu chính xác). Đồng thời, các thửa đất đều không có hẻm thuộc đất giao thông.

Các giấy tờ bà T đã sao lục và giấy tờ hiện có đều thỏa mãn các căn cứ trên, chứng minh toàn bộ phần đất bị thu hồi 71,8m^2 (gồm 56,3m^2 đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N434772 và 15,5m^2 thuộc thửa 230 chưa được chỉnh lý, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (do việc đo đạc trước đây thiếu chính xác) đủ điều kiện xem xét bồi thường đất ở.

Do đó, bà Lê Thị Thủy T khởi kiện UBND thành phố V tại Tòa án để yêu cầu giải quyết:

- Tuyên hủy phần quyết định tại Mục A, khoản 1 Điều 1 Quyết định số 13666/QĐ-UBND ngày 13/12/2022 của UBND thành phố V về "Bồi thường giá trị quyền sử dụng đất: Đất nông nghiệp (vị trí 1, đường loại 3, đường C theo Quyết định số 2847/QĐ-UBND ngày 14/9/2022 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu) diện tích 56,3m^2.

Buộc UBND thành phố V bồi thường cho bà Lê Thị Thủy T 71,8m^2 đất ở (vị trí 1, đường loại 3, đường C theo Quyết định số 2847/QĐ-UBND ngày 14/9/2022 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu).

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể, xin rút đối với yêu cầu buộc UBND thành phố V bồi thường cho bà Lê Thị Thủy T diện tích 15,5m^2 đất bị thu hồi (không nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) theo giá đất ở.

2. Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện trình bày:

2.1. Nguồn gốc, quá trình sử dụng đất:

Tổng phần diện tích đất bị thu hồi của bà Lê Thị Thủy T là 71,8m^2 = 70,0m^2 + 1,8m^2, trong đó:

Phần diện tích 56,3m^2 (55,0m^2 + 1,8m^2) thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 434772 được UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 01/04/1999 cho hộ bà Trần Thị H với diện tích 1.222m^2 (gồm 230,0m^2 đất ở và 992,0m^2 đất nông nghiệp).

Ngày 10/04/2000 bà Trần Thị H chuyển nhượng lại cho bà Lê Thị Ngọc Luyến 226m^2 (gồm 80m^2 đất ở và 146m^2 đất nông nghiệp). Diện tích còn lại là 996m^2 (gồm 150m^2 đất ở và 846m^2 đất nông nghiệp). Ngày 12/8/2002, bà H chuyển nhượng cho ông Lê Bá Sơn 244,0m^2 (gồm 40m^2 đất ở và 204m^2 đất nông nghiệp). Diện tích còn lại là 752m^2 (gồm 110m^2 đất ở và 642m^2 đất nông nghiệp).

Ngày 04/9/2003, bà H chuyển nhượng quyền sử dụng đất một phần diện tích cho bà Lê Thị Thủy T với diện tích 223,0m^2 đất nông nghiệp. Diện tích còn lại là 529m^2 (gồm 110m^2 đất ở và 419m^2 đất nông nghiệp). Ngày 02/02/2013, bà H tặng cho bà Lê Thị Thủy T toàn bộ phần diện tích còn lại được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất xác nhận.

Phần diện tích 15,5m^2 nằm ngoài diện tích được cấp Giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất, thể hiện là hẻm thuộc đất giao thông.

2.2. Quá trình thu hồi, bồi thường:

Ngày 07/03/2022, UBND thành phố V ban hành Thông báo số 1863/TB-UBND về việc thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình Cải tạo, nâng cấp đường C (đoạn từ Lê Phụng Hiểu đến Lê Hồng Phong), Phường 8.

Đến ngày 14/09/2022, UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành Quyết định số 2847/QĐ-UBND về việc phê duyệt giá đất cụ thể để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình Cải tạo, nâng cấp đường C (đoạn từ Lê Phụng Hiểu đến Lê Hồng Phong), Phường 8.

Ngày 13/12/2022, UBND thành phố V ban hành Quyết định số 13626/QĐ-UBND về việc thu hồi 71,8m^2 đất tại Phường 8 do bà Lê Thị Thủy T đang sử dụng để đầu tư xây dựng công trình Cải tạo, nâng cấp đường C (đoạn từ Lê Phụng Hiểu đến Lê Hồng Phong), Phường 8.

Đồng thời, ngày 13/12/2022, UBND thành phố V ban hành Quyết định số 13666/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho bà Lê Thị Thủy T, địa chỉ: 64 C, Phường 8, thành phố V do Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình Cải tạo, nâng cấp đường C (đoạn từ Lê Phụng Hiểu đến Lê Hồng Phong), Phường 8. Theo đó, tổng diện tích thu hồi là 71,80m^2 đất thì bồi thường 56,30m^2 đất nông nghiệp (vị trí 1, đường loại 3, đường C Theo Quyết định số 2847/QĐ-UBND ngày 14/9/2022 của UBND tỉnh); Không bồi thường phần diện tích 15,50m^2 đất do nằm ngoài diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thể hiện là hẻm thuộc đất giao thông.

Ngày 08/08/2023, UBND thành phố V tiếp tục ban hành Quyết định số 4672/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ (bổ sung) cho bà Lê Thị Thủy T, địa chỉ 64 C, Phường 8, thành phố V do Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình Cải tạo, nâng cấp đường C (đoạn từ Lê Phụng Hiểu đến Lê Hồng Phong), Phường 8. Theo đó, bồi thường bổ sung nhà, vật kiến trúc cho bà Lê Thị Thủy T, do ngày 31/03/2023, UBND tỉnh đã ban hành Quyết định số 14/2023/QĐ-UBND về việc ban hành quy định về giá nhà, giá vật kiến trúc trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Không đồng ý với Quyết định trên, bà Lê Thị Thủy T đã có đơn khiếu nại không ghi ngày, tháng 8 năm 2023. Nội dung khiếu nại: *"Yêu cầu UBND thành phố V giải quyết: Bồi thường phần diện tích đất, phần vật kiến trúc nằm trong diện tích đất 15,5m^2 chưa được tính bồi thường; Bồi thường phần diện tích đất 56,3m^2 đã bồi thường là đất nông nghiệp sang bồi thường theo giờ đến ván ở"*. Cùng ngày 24/08/2023, UBND thành phố V ban hành Thông báo số 1813/TB-UBND về việc thụ lý giải quyết khiếu nại "lần đầu" và Quyết định số 5303/QĐ-UBND về việc giao nhiệm vụ xác minh nội dung giải quyết khiếu nại. Tuy nhiên, ngày 02/10/2023, UBND thành phố V ban hành Quyết định số 6126/QĐ-UBND về việc thu hồi, hủy bỏ Quyết định số 5302/QĐ-UBND ngày 24/08/2023 và Thông báo số 1813/TB-UBND của UBND thành phố V. Như vậy, đơn khiếu nại của bà Lê Thị Thủy T không được UBND thành phố V ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu do hết thời hiệu, thời hạn giải quyết theo quy định tại khoản 6 Điều 11, Luật khiếu nại năm 2011.

2.3. Nhận xét:

a. Đối với nội dung yêu cầu tuyên hủy một phần quyết định tại Mục A, khoản 1 điều 1 Quyết định số 13666/QĐ-UBND ngày 13/12/2022 của UBND thành phố V: "Bồi thường giá trị quyền sử sụng đất: Đất nông nghiệp (vị trí 1, đường loại 3, đường C theo Quyết định số 2847/QĐ-UBND ngày 14/9/2022 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu) diện tích 56,3m^2:

Việc xác định loại đất để tính bồi thường giá trị quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Thủy T là 56,30m^2 đất nông nghiệp tại Mục A, khoản 1 điều 1 Quyết định số 13666/QĐ-UBND ngày 13/12/2022 của UBND thành phố V được căn cứ theo khoản 1 Điều 11 Luật Đất đai 2013, theo đó: *"Việc xác định loại đất theo một trong các căn cứ sau đây: 1. Giấy chứng nhận quyền sử đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đã được cấp trước ngày 10/12/2009; Giấy chứng nhận quyền sử dụng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất."*. Vì vậy, UBND thành phố V bồi thường 56,30m^2 đất nông nghiệp căn cứ trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 434772 được UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 01/04/1999 là đúng theo quy định pháp luật.

Mặt khác, việc bồi thường giá trị quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Thủy T tại Quyết định số 13666/QĐ-UBND ngày 13/12/2022 đã được UBND thành phố V áp dụng theo giá đất cụ thể tại Quyết định số 2847/QĐ-UBND ngày 14/9/2022 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét duyệt, thông qua.

Như vậy, việc bồi thường giá trị quyền sử dụng đất, áp dụng giá đất cụ thể cho bà Lê Thị Thủy T tại Quyết định số 13666/QĐ-UBND ngày 13/12/2022 của UBND thành phố V căn cứ theo Quyết định số 2847/QĐ-UBND ngày 14/9/2022 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu được thực hiện đúng trình tự thủ tục, đúng quy định của Luật Đất đai năm 2013, Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Do đó, việc bà Lê Thị Thủy T yêu cầu hủy một phần quyết định tại Mục A, khoản 1 điều 1 Quyết định số 13666/QĐ-UBND ngày 13/12/2022 của UBND thành phố V là không có cơ sở giải quyết.

b. Đối với nội dung yêu cầu buộc UBND thành phố V bồi thường cho bà Lê Thị Thủy T 71,8m^2 đất ở (vị trí 1, đường loại 3, đường C theo Quyết định số 2847/QĐ-UBND ngày 14/9/2022 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu):

Qua đối chiếu bản đồ giải thửa năm 1989 và xác minh trong tổng phần diện tích 1.222m^2 đã được UBND tỉnh Bà Rịa –Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 434772 ngày 01/04/1999 cho hộ bà Trần Thị H gồm 230,0m^2 đất ở và 992,0m^2 đất nông nghiệp. Từ phần diện tích 1.222m^2 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên: Ngày 10/04/2000, bà H chuyển nhượng cho bà Lê Thị Ngọc Luyến 226m^2 (gồm 80m^2 đất ở và 146m^2 đất nông nghiệp); Ngày 12/08/2002, bà H tiếp tục chuyển nhượng cho ông Lê Bá Sơn 244,0m^2 (gồm 40,0m^2 đất ở và 204,0m^2 đất nông nghiệp).

Đến ngày 04/09/2003, bà H chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Thủy T với diện tích 223,0m^2 đất nông nghiệp; Ngày 02/02/2013, bà H tặng cho bà Lê Thị Thủy T toàn bộ phần diện tích còn lại là 529m^2 (gồm 110m^2 đất ở và 419m^2 đất nông nghiệp) được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất xác nhận. Trong

tổng phần diện tích thu hồi là 71,8m^2 bà Lê Thị Thủy T đang sử dụng, chỉ có 56,8m^2 thuộc Giấy chứng nhận đã được cấp, do đó đủ điều kiện bồi thường; Phần diện tích 15,0m^2 nằm ngoài Giấy chứng nhận, thể hiện là hẻm thuộc đất giao thông nên không đủ điều kiện bồi thường theo Điều 82 Luật Đất đai năm 2013. Như vậy, việc bà Lê Thị Thủy T cho rằng diện tích đất bị thu hồi là 71,8m^2 của bà thuộc thửa đất vườn ao và đề nghị xác định lại loại đất là đất ở, nhưng bà T không cung cấp được các chứng cứ chứng minh nào mới so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã nộp trước đây.

Đồng thời, căn cứ Trích biên bản phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư ngày 09/05/2022 của UBND Phường 8 xác nhận:

"Tổng phần diện tích đất bị thu hồi là 71,8m^2=(70,0m^2 + 1,8m^2), trong đó:

Phần diện tích 56,8m^2 (55,0m^2 + 1,8m^2) nằm trong diện tích đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 434772 được UBND tỉnh Bà Rịa –Vũng Tàu cấp ngày 01/04/1999 cho hộ bà Trần Thị H với diện tích 1.222m^2 gồm 230,0m^2 đất ở và 992,0m^2 đất nông nghiệp. Ngày 10/04/2000 hộ bà Trần Thị H chuyển nhượng cho bà Lê Thị Ngọc Luyến 226m^2 gồm 80m^2 đất ở và 146m^2 đất nông nghiệp. Diện tích còn lại là 996m^2 gồm 150m^2 đất ở và 846m^2 đất nông nghiệp. Ngày 12/8/2002, bà H đã chuyển nhượng cho ông Lê Bá Sơn 244,0m^2 gồm 40,0m^2 đất ở và 204,0m^2 đất nông nghiệp. Diện tích còn lại là 752,0m^2 gồm 110m^2 đất ở và 642m^2 đất nông nghiệp.

Ngày 04/9/2003, bà H chuyển nhượng quyền sử dụng đất một phần diện tích cho Lê Thị Thủy T với diện tích 223,0m^2 đất nông nghiệp. Diện tích còn lại là 529,0m^2 trong đó 110,0m^2 đất ở và 419m^2 đất nông nghiệp. Ngày 02/02/2013, bà H tặng cho bà Lê Thị Thủy T toàn bộ phần diện tích còn lại được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất xác nhận. Đủ điều kiện bồi thường 56,8m^2 đất nông nghiệp theo quy định.

Phần diện tích 15,0m^2 nằm ngoài diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện là hẻm thuộc đất giao thông không đủ điều kiện bồi thường"

Do đó, việc bà Lê Thị Thủy T yêu cầu Tòa án buộc UBND thành phố V bồi thường cho bà Lê Thị Thủy T 71,8m^2 đất ở (vị trí 1, đường loại 3, đường C theo Quyết định số 2847/QĐ-UBND ngày 14/9/2022 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu) là không có cơ sở để giải quyết.

Từ những viện dẫn trên, căn cứ hồ sơ vụ việc, UBND thành phố V đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu: Bác toàn bộ nội dung đơn khởi kiện của bà Lê Thị Thủy T; Giữ nguyên Quyết định số 13666/QĐ-UBND ngày 13/12/2022 của UBND thành phố V.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 156/2024/HC-ST ngày 31 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, quyết định:

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

Hủy Quyết định 13666/QĐ-UBND ngày 13/12/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố V về nội dung: Bồi thường giá trị quyền sử dụng đất.

Buộc Ủy ban nhân dân thành phố V phải phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư bổ sung đối với diện tích đất thu hồi 15,50m^2 do bà Lê Thị Thủy T

đang sử dụng thuộc một phần thửa 442 tờ bản đồ số 36 bản đồ địa chính phường 8, thành phố V (thửa đất số 105, 105/1 tờ bản đồ thu Hồi đất) để đầu tư xây dựng công trình cải tạo, nâng cấp đường C (đoạn từ Lê Phụng Hiểu đến Lê Hồng Phong), Phường 8 cho bà Lê Thị Thủy T theo quy định của pháp luật.

Buộc Ủy ban nhân dân thành phố V phải phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với diện tích đất thu hồi 56,3m^2 là đất ở do bà Lê Thị Thủy T đang sử dụng thuộc một phần thửa 442 tờ bản đồ số 36 bản đồ địa chính phường 8, thành phố V (thửa đất số 105, 105/1 tờ bản đồ thu hồi đất) để đầu tư xây dựng công trình cải tạo, nâng cấp đường C (đoạn từ Lê Phụng Hiểu đến Lê Hồng Phong), Phường 8 cho bà Lê Thị Thủy T theo đúng quy định của pháp luật.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Thủy T về việc buộc Ủy ban nhân dân thành phố V phải ban hành quyết định bồi thường diện tích đất 15,50m^2 là loại đất ở.

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

Ngày 20/11/2024, người bị kiện UBND thành phố V kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và yêu cầu cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và phát biểu quan điểm bảo vệ như sau:

Theo bản đồ địa chính năm 2002, năm 2015 thể hiện hiện trạng khu đất có diện tích 529m^2 (gồm 110m^2 đất ở và 419m^2 đất nông nghiệp) mà bà Lê Thị Thủy T đang sử dụng có căn nhà được xây dựng với diện tích khoảng 128,5m^2 lớn hơn diện tích đất ở được công nhận tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N434772 ngày 01/9/2022 và nằm ngoài ranh thu hồi dự án Cải tạo, nâng cấp đường C.

Tại Biên bản kiểm kê ngày 04/04/2022 do Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố V lập thể hiện nhà chính nằm ngoài giải tỏa và Nhà có kích thước (11,9 x 8,7)m = 103,53m^2; DTGT (11,9 x 4,85)m = 57,72m^2. Phần diện tích này, nằm trong chỉ giới quy hoạch giao thông, do đó UBND thành phố V đã ban hành Quyết định số 13666/QĐ-UBND ngày 13/12/2022 bồi thường 56,3m^2 đất nông nghiệp theo Điều 75, Điều 77 Luật Đất đai năm 2013 là đúng quy định.

Tại Bản án sơ thẩm số 156/2024/HC-ST ngày 31/10/2024 nhận định việc UBND thành phố V bồi thường 56,3m^2 đất nông nghiệp là xâm phạm đến quyền tự định đoạt của người sử dụng đất là không đúng, bởi lẽ:

Theo quy định tại Điều 158 Bộ luật Dân sự 2015 quy định về quyền sở hữu như sau: *"Quyền sở hữu bao gồm quyền chiếm hữu, quyền sử dụng và quyền định đoạt tài sản của chủ sở hữu theo quy định của luật*." Tại Điều 4 Luật Đất đai 2013 quy định về Sở hữu đất đai *"Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất theo quy định của Luật này*. Như vậy, chỉ có Nhà nước với vai trò đại diện chủ sở hữu đất đai mới có quyền định đoạt đất đai bằng các biện pháp pháp lý như: Nhà nước quyết định mục đích sử dụng của từng loại đất thông qua việc quyết

định, xét duyệt quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất; quy định về hạn mức giao đất và thời hạn sử dụng đất, quyết định giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; Định giá đất. Người sử dụng đất không được tự ý thay đổi mục đích sử dụng đất trong quá trình sử dụng đất. Nếu có nhu cầu thay đổi mục đích sử dụng đất thì phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất hoặc cho thuê đất. Các tổ chức hộ gia đình và cá nhân là người sử dụng đất được Nhà nước bảo hộ các quyền của người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai và không có quyền định đoạt đất đai.

Theo Quyết định số 2847/QĐ-UBND ngày 14/9/2022 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Cải tạo, nâng cấp đường C (đoạn từ Lê Phụng Hiểu đến Lê Hồng Phong) phường 8, thành phố V thể hiện giá đất ở bồi thường đường C là 48.743.000 triệu đồng/m^2 trong khi giá đất tính tiền sử dụng đất phải nộp: đất ở tại đô thị thuộc vị trí 1- đường C: 26.878.000 đồng/m^2 (chênh 21.865.000 đồng/m^2).

Như vậy, khi người dân chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở thì phải thực hiện nghĩa vụ tài chính cho Nhà nước theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 5 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP được xác định với đơn giá là: 26.878.000 đồng/m^2 *(Giá đất tại Số thứ tự 13 -Mục I.1. Phụ lục kèm theo Quyết định số 25/2022/QĐ-UBND ngày 14/12/2022 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu).* Nếu thực hiện bồi thường phần diện tích đất thu hồi 56,3m^2 (nằm trong chỉ giới quy hoạch giao thông) thì phải bồi thường với đơn giá là 48.743.000 đồng/m^2 *(Giá đất* áp *dụng theo Quyết định số 2847/QĐ-UBND ngày 14/9/2022 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu)*. Việc phải bồi thường đất ở sẽ gây thất thoát Ngân sách Nhà nước.

Trên cơ sở đó đề nghị Hội đồng xét xử sửa Bản án số 156/2024/HC-ST ngày 31/10/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu,theo hướng bác yêu cầu khởi kiện.

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện phát biểu tranh luận: Tòa sơ thẩm xét xử là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của UBND thành phố V, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đầy đủ thủ tục theo quy định của Luật tố tụng hành chính.

Về nội dung: Xét yêu cầu được bồi thường diện tích 71,8m^2 đất thu hồi theo đơn giá đất ở của bà T là không cơ sở chấp nhận bởi lẽ sau: Căn cứ vào hồ sơ thực hiện thu hồi, bồi thường xác định phần diện tích 71,8m^2 đất có nguồn gốc của bà Trần Thị H, được UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số N434772, số vào sổ 01344/QSDĐ/1269/QĐ-UB ngày 01/4/1999, với tổng diện tích là 1.222 m^2 thuộc thửa đất số 230, tờ bản đồ số 06; trong đó có 230m^2 là đất ở và 992 m^2 là đất nông nghiệp. Ngày 10/4/2000, bà H chuyển nhượng cho bà Lê Thị Ngọc Luyến diện tích 226 m^2 (80 m^2 đất ở, 146 m^2 đất nông nghiệp); đến ngày 12/8/2002 bà H tiếp tục chuyển nhượng cho ông Lê Bá Sơn diện tích 244m^2 (40m^2 đất ở, 204m^2 đất nông nghiệp). Năm 2003, bà H chuyển

nhượng tiếp một phần đất nông nghiệp cho bà T là 223m^2; đến ngày 02/02/2013, bà H lập thủ tục tặng cho bà T toàn bộ diện tích đất còn lại trên GCNQSDĐ của bà. Căn cứ vào Biên bản kiểm đếm thống kê, nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất do Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố V lập ngày 04/4/2022, xác định căn nhà 1 (nhà chính) nằm ngoài ranh giải tỏa; căn nhà 2 là căn bị giải tỏa có kích thước (11,9 x 8,7)m = 103,53 m^2, trong đó phần diện tích (11,9 x 4,85)m = 57,72 m^2 nằm trong ranh thu hồi và nằm trong chỉ giới quy hoạch giao thông (không đủ điều kiện bồi thường đất ở). Do đó, căn cứ vào quy định về giá đất bồi thường của dự án tại Quyết định số 2847/QĐ-UBND ngày 14/9/2022 của UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu; UBND thành phố V đã áp dụng đơn giá đất nông nghiệp, xác định theo đường C, đường Lê Phụng Hiểu (đường loại 3, vị trí 1), đơn giá là 9.922.000 đồng/m^2, là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật. Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Triệu, hủy Quyết định số 13666; buộc UBND thành phố V phê duyệt phương án bồi thường hỗ trợ, tái định cư bổ sung đối với diện tích thu hồi 15,50 m^2 và diện tích 56,3 m^2 theo đơn giá đất ở cho bà T, là không đúng quy định pháp luật, nên kháng cáo của UBND thành phố V là có căn cứ chấp nhận. Căn cứ điểm a, khoản 2, Điều 241 Luật Tố tụng hành chính năm 2015; Chấp nhận kháng cáo của UBND thành phố V; Sửa Bản án sơ thẩm số 156/2024/HC-ST ngày 31/10/2024 của TAND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của bà T.

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, sau khi nghe Đại diện Viện công tố phát biểu ý kiến; sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của UBND thành phố V đúng về hình thức, nội dung và được nộp trong hạn luật định nên là kháng cáo hợp lệ.

[1.2] Về đối tượng khởi kiện, quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết vụ án và thời hiệu khởi kiện.

Ngày 21/7/2023 bà Lê Thị Thủy T nộp đơn khởi kiện yêu cầu hủy Quyết định 13666/QĐ-UBND ngày 13/12/2022 của UBND thành phố V về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho ông (bà) Lê Thị Thủy T, địa chỉ 64 C, phường 8, thành phố V – nay là 64 C, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây được ghi theo địa chỉ cũ) do Nhà nước thu hồi đất để đầu tư xây dựng công trình đường C (đoạn từ Lê Phụng Hiểu đến Lê Hồng Phong), phường 8. Quyết định nói trên tác động trực tiếp đến quyền lợi của người khởi kiện nên là đối tượng khởi kiện trong vụ án.

Tòa sơ thẩm xác đơn khởi kiện còn thời hiệu và xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là "Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực đất đai thuộc trường hợp thu hồi đất và bồi thường, hỗ trợ, tái định cư" và thụ lý giải quyết là đúng quy định Điều 30, Điều 32 và Điều 116 Luật Tố tụng Hành chính.

[1.3] Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa đều có người đại diện theo ủy quyền tham gia phiên tòa hoặc có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, căn cứ Điều 225 Luật Tố tụng hành chính, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt họ.

[2] Về nội dung kháng cáo, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Xét tính hợp pháp và tính có căn cứ của Quyết định 13666/QĐ-UBND ngày 13/12/2022 của UBND thành phố V.

[2.1.1] Về thẩm quyền ban hành Quyết định 13666/QĐ-UBND ngày 13/12/2022:

Ngày 13/12/2022, UBND thành phố V ban hành quyết định số 13626/QĐ-UBND về việc thu hồi 71,8m^2 đất tại Phường 8, thành phố V do bà Lê Thị Thủy T đang sử dụng thuộc một phần thửa 442 tờ bản đồ số 36 bản đồ địa chính phường 8 (thửa đất số 105, 105/1 tờ bản đồ thu hồi đất) để đầu tư xây dựng công trình cải tạo, nâng cấp đường C (đoạn từ Lê Phụng Hiểu đến Lê Hồng Phong), Phường 8.

Cùng ngày, UBND thành phố V ban hành Quyết định 13666/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho bà Lê Thị Thủy T.

Căn cứ vào điểm a khoản 3 Điều 69 Luật Đất đai năm 2013 quy định về việc quyết định thu hồi đất, phê duyệt và tổ chức thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được quy định như sau: "*UBND cấp có thẩm quyền quy định tại Điều 66 của Luật này quyết định thu hồi đất, quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trong cùng một ngày"*. Đồng thời căn cứ điểm a khoản 2 Điều 66 Luật Đất đai năm 2013 quy định về thẩm quyền thu hồi đất "*UBND cấp huyện quyết định thu hồi đất trong các trường hợp sau đây: a, Thu hồi đất đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư".*

Do đó UBND thành phố V ban hành Quyết định 13666/QĐ-UBND ngày 13/12/2022 là đúng thẩm quyền.

[2.1.2] Về tính có căn cứ của Quyết định 13666/QĐ-UBND ngày 13/12/2022 của UBND thành phố V:

[2.1.2.1] Đối với yêu cầu của người khởi kiện về buộc buộc UBND thành phố V phải ban hành quyết định bồi thường diện tích đất 15,50m^2 là loại đất ở.

Xét thấy:

Tại Quyết định 13666/QĐ-UBND ngày 13/12/2022 của UBND thành phố V phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư cho bà T thể hiện: Diện tích đất thu hồi 71,80m^2; diện tích đất được bồi thường 56,30m^2 và diện tích đất không bồi thường là 15,50m^2. Lý do không bồi thường 15,50m^2 do nằm ngoài diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thể hiện là hẻm thuộc đất giao thông.

Hội đồng xét xử nhận thấy:

Tại Biên bản xém xét, thẩm định tại chỗ ngày 18/10/2024 của Tòa án thể hiện: Vị trí diện tích đất 15,50m^2 gia đình bà T là người trực tiếp sử dụng diện tích đất này vào phục vụ sinh hoạt để ở, không phải là một phần của lối đi công cộng, không phải là đường hẻm.

Về nguồn gốc diện tích đất phải thu hồi nêu trên có nguồn gốc của hộ bà Trần Thị H (mẹ của bà Lê Thị Thuỷ Triều) là chủ sở hữu, sử dụng nhà đất tại số 48/60A đường Lê Hồng Phong, phường 8, thành phố V (số 64 C, phường 8, thành phố V), được Sở Xây dựng Đặc khu Vũng Tàu - Côn Đảo cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đất số 30/CNSH ngày 16/7/1988 và được UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 434772 ngày 01/4/1999 thửa đất số 230, tờ bản đồ số 6 (bản đồ cũ), diện tích 1.222,0m^2, gồm 230,0m^2 đất ở và

992,0m^2 đất nông nghiệp.

Ngày 10/04/2000, hộ bà Trần Thị H chuyển nhượng cho bà Lê Thị Ngọc Luyến diện tích 226,0m^2 (gồm 80m^2 đất ở và 146m^2 đất nông nghiệp), được UBND thành phố V xác nhận. Diện tích còn lại 996,0m^2, gồm 150,0m^2 đất ở và 846,0m^2 đất nông nghiệp.

Ngày 12/08/2002, hộ bà Trần Thị H chuyển nhượng cho ông Lê Bá Sơn diện tích 244,0m^2 (gồm 40,0m^2 đất ở và 204,0m^2 đất nông nghiệp), được UBND thành phố V xác nhận. Diện tích còn lại 752,0m^2 (gồm 110,0m^2 đất ở và 642,0m^2 đất nông nghiệp)

Ngày 04/09/2003, hộ bà Trần Thị H chuyển nhượng cho bà Lê Thị Thủy T diện tích 223,0m^2 đất nông nghiệp, được UBND thành phố V xác nhận. Diện tích còn lại 529,0m^2 (gồm 110,0m^2 đất ở và 419,0m^2 đất nông nghiệp).

Ngày 02/02/2013, hộ bà Trần Thị H tặng cho bà Lê Thị Thủy T toàn bộ phần diện tích còn lại là 529,0m^2 (gồm 110,0m^2 đất ở và 419,0m^2 đất nông nghiệp), được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố V xác nhận.

Trên thực tế thì phần đất trên hộ bà Trần Thị H tặng cho bà Lê Thị Thủy T (ngày 02/02/2013) có diện tích là 637,0m^2 (gồm 110,0m2 đất ở và 527,0m2 đất nông nghiệp), tăng 108,0m^2 so với diện tích ghi nhận trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên nhân là do hộ bà Trần Thị H sử dụng 02 thửa đất liền kề nhau gồm thửa đất số 230, tờ bản đồ số 6 (bản đồ cũ), diện tích 1.222,0m^2 và thửa đất số 229, tờ bản đồ số 6 (bản đồ cũ), diện tích 586,0m^2. Khi chuyển nhượng cho bà Lê Thị Ngọc Luyến diện tích 226,0m^2 (gồm 80m^2 đất ở và 146m^2 đất nông nghiệp) thì trên thực tế chỉ có 118,0m^2 thuộc thửa đất số 230, tờ bản đồ số 6 và 108,0m^2 thuộc thửa đất số 229, tờ bản đồ số 6, nhưng UBND thành phố V lại trừ toàn bộ diện tích 226,0m^2 trong Giấy chứng nhận đã được cấp (số N 434772 ngày 01/4/1999, thửa đất số 230, tờ bản đồ số 6), dẫn đến diện tích 108,0m^2 nêu trên chưa được ghi nhận trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau này cấp cho bà Lê Thị Thủy T.

Như vậy có căn cứ để xác định: Diện tích đất 15,50m^2 trước đây thuộc thửa 230, tờ bản đồ số 6 (cũ) được UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 434772 cho bà Trần Thị H vào ngày 01/4/1999; sau đó, bà H giao lại cho con gái là bà Lê Thị Thủy T quản lý, sử dụng. Ranh giới thửa số 230 không thay đổi và bà T sử dụng phần diện tích đất 15,50m^2 không thuộc trường hợp lấn chiếm đất, sử dụng ổn định, không có tranh chấp.

Do vậy theo quy định tại khoản 2 Điều 12 Nghị định 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 về bồi thường, hỗ trợ về đất khi Nhà nước thu hồi đất đối với trường hợp diện tích đo đạc thực tế khác với diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất như sau:

"Trường hợp thu hồi đất mà diện tích đo đạc thực tế khác với diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các Khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật Đất đai và Điều 18 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai (sau đây gọi là Nghị định số 43/2014/NĐ-CP) thì được bồi thường theo quy định sau đây:

...

2. Nếu diện tích đo đạc thực tế nhiều hơn diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất do việc đo đạc trước đây thiếu chính xác hoặc do khi kê khai đăng ký trước đây người sử dụng đất không kê khai hết diện tích nhưng toàn bộ ranh giới thửa đất đã được xác định là không thay đổi, không có tranh chấp với những người sử dụng đất liền kề, không do lấn, chiếm thì bồi thường theo diện tích đo đạc thực tế".

Như vậy, đối chiếu nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất của bà Lê Thị Thủy Triệu với quy định của pháp luật thì có căn cứ để xác định phần diện tích đất 15,50m^2 này thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà T, đủ điều kiện để được bồi thường khi nhà nước thu hồi đất.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của UBND thành phố V cũng đã xác định: Diện tích đất 15,50m^2 đủ điều kiện để bồi thường vì sau khi xem xét lại hồ sơ và thực tế sử dụng thì UBND thành phố V đã thấy được sai sót trong việc xác định diện tích đất 15,50m^2 là đất hẻm, đất giao thông.

Như vậy, UBND thành phố V căn cứ vào Điều 82 Luật Đất đai để không bồi thường diện tích đất 15,50m^2 cho gia đình bà T là không có cơ sở. Tuy nhiên, UBND thành phố V chưa có văn bản nào xác định 15,50m^2 đất đủ điều kiện bồi thường loại đất là đất nông nghiệp hay là đất ở. Đồng thời tại phiên tòa sơ thẩm người khởi kiện rút yêu cầu buộc UBND thành phố V phải ban hành quyết định bồi thường diện tích đất 15,50m^2 là loại đất ở cho bà T. Do đó Tòa sơ thẩm đình chỉ đối với yêu cầu này của bà T là đúng quy định tại khoản 2 Điều 173 Luật Tố tụng hành chính.

[2.1.2.2] Đối với yêu cầu bồi thường xác định diện tích 56,3m^2 là loại đất ở.

Hội đồng xét xử nhận thấy:

Phần diện tích 56,3m^2 (55,0m^2 + 1,8m^2) thu hồi thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 434772 được UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 01/04/1999 cho hộ bà Trần Thị H trong tổng diện tích 1.222m^2 (gồm 230,0m^2 đất ở và 992,0m^2 đất nông nghiệp).

Căn cứ vào việc đăng ký biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 434772 thì bà Lê Thị Thủy T là chủ sử dụng hợp pháp diện tích 529m^2 (trong đó có 110m^2 đất ở và 419m^2 đất nông nghiệp) thuộc thửa 230 tờ bản đồ số 6 (thửa 442 tờ bản đồ số 36), tọa lạc tại Phường 8, thành phố V.

Trên phần diện tích 56,3m^2 thu hồi có căn nhà 01 tầng loại 1 (11,9 x 8,7) m = 103,53m^2 được thể hiện tại Biên bản kiểm kê ngày 04/4/2022 và tại Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ (bổ sung) số 4672/QĐ-UBND ngày 08/8/2023 của UBND thành phố V.

Diện tích đất của gia đình bà T sử dụng có nhà trên đất thể hiện trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đất số 30/CNSH ngày 16/7/1988 của Sở Xây dựng Đặc khu Vũng Tàu - Côn Đảo. Đồng thời, diện tích đất ở 110,0m^2 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 434772 không xác định nằm ở vị trí nào trong thửa đất số 230, tờ bản đồ số 6. Do đó, bà T yêu cầu UBND thành phố V phải phê duyệt kinh phí bồi thường 56,3m^2 loại đất ở và điều chỉnh giảm diện tích đất ở trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 434772 là có căn cứ và đảm bảo quyền tự định đoạt của người sử dụng đất, phù hợp với Công văn số 887/TCQLĐĐ-CĐKĐĐ ngày 24/4/2020 của Tổng cục quản lý đất đai, Bộ Tài nguyên và Môi trường nêu

"Trường hợp ranh giới giữa phần diện tích đất ở và đất nông nghiệp chưa được xác định cụ thể trên giấy chứng nhận thì người sử dụng đất tự xác định ranh giới của phần diện tích đất ở trên nguyên tắc không vượt quá diện tích đã được công nhận"

Do đó, Tòa sơ thẩm xác định Quyết định 13666/QĐ- UBND ngày 13/12/2022 của UBND thành phố V được ban hành chưa đảm bảo đúng quy định của pháp luật nên hủy Quyết định 13666/QĐ-UBND ngày 13/12/2022 và buộc UBND thành phố V phải phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ đối với diện tích đất thu cũng như loại đất là có căn cứ.

[3] Ý kiến phát biểu của đại diện Viện công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

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

[5] Về án phí hành chính phúc thẩm: Do yêu kháng cáo không được chấp nhận nên UBND thành phố V phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

[1] Bác yêu cầu kháng cáo của người bị kiện Uỷ ban nhân dân thành phố V (nay là Ủy ban nhân dân phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 156/2024/HC-ST ngày 31 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Áp dụng: Điều 30, 32, 116, 158, điểm b khoản 2 Điều 193 Luật Tố tụng hành chính; Điều 66, 69, 79, 100, 103 Luật Đất đai năm 2013; Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

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

Hủy Quyết định 13666/QĐ-UBND ngày 13/12/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố V về nội dung: Bồi thường giá trị quyền sử dụng đất.

Buộc Ủy ban nhân dân thành phố V (nay là Ủy ban nhân dân phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) phải phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư bổ sung đối với diện tích đất thu hồi 15,50m^2 do bà Lê Thị Thủy T đang sử dụng thuộc một phần thửa 442 tờ bản đồ số 36 bản đồ địa chính phường 8, thành phố V (thửa đất số 105, 105/1 tờ bản đồ thu Hồi đất) để đầu tư xây dựng công trình cải tạo, nâng cấp đường C (đoạn từ Lê Phụng Hiểu đến Lê Hồng Phong), Phường 8 cho bà Lê Thị Thủy T theo quy định của pháp luật.

Buộc Ủy ban nhân dân thành phố V (nay là Ủy ban nhân dân phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) phải phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với diện tích đất thu hồi 56,3m^2 là đất ở do bà Lê Thị Thủy T đang sử dụng thuộc một phần thửa 442 tờ bản đồ số 36 bản đồ địa chính phường 8, thành phố V (thửa đất số 105, 105/1 tờ bản đồ thu hồi đất) để đầu tư xây dựng công trình cải tạo, nâng cấp đường C (đoạn từ Lê Phụng Hiểu đến Lê Hồng Phong), Phường 8 cho bà

Lê Thị Thủy T theo đúng quy định của pháp luật.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Thủy T về việc buộc Ủy ban nhân dân thành phố V (nay là Ủy ban nhân dân phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) phải ban hành quyết định bồi thường diện tích đất 15,50m^2 là loại đất ở.

[2] Các phần khác của Bản án hành chính 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: UBND thành phố V (nay là Ủy ban nhân dân phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí theo Biên lai tạm ứng án phí số 0002250 ngày 06/12/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao; (1)
- VCTVKSXXPT tại TP Hồ Chí Minh; (1)
- Tòa án nhân dân TP Hồ Chí Minh; (1)
- VKSND TP Hồ Chí Minh; (1)
- Cục THADS TP Hồ Chí Minh; (1)
- Các đương sự (2)
- Lưu (MT). (5)

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

Lê Thành Long