

Bản án số: 334/2025/HC-PT

Ngày 28 - 3 - 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 ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tửu

Các Thẩm phán: Ông Hà Huy Cầu

Ông Lê Thành Long

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Phương Hà - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Hà Văn Hiến - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 28 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số: 1000/2024/TLPT-HC ngày 08 tháng 11 năm 2024 về việc "Khởi kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai".

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 110/2024/HC-ST ngày 28 tháng 8 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: 3723/2024/QĐ-PT ngày 30 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

**1. Người khởi kiện:** Ông Dương Đình H, sinh năm 1965 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ A, ấp T, xã C, thị xã P (nay là thành phố P, sau đây vẫn gọi theo tên cũ là thị xã P), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

**Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện:** Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1984 (có mặt);

Địa chỉ: B T, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

**2. Người bị kiện:** Ủy ban nhân dân (gọi tắt là "UBND") thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

Địa chỉ: Trung tâm hành chính thị xã P, số D đường Đ, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

**Người đại diện theo pháp luật:** Ông Nguyễn Văn T; Chức vụ: Chủ tịch UBND thị xã P (có đơn xin xét xử vắng mặt).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người bị kiện:*

- Ông Võ Mạnh H1; Chức vụ: Phó trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã P (vắng mặt).

- Ông Phạm Hoàng V; Chức vụ: Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã P (có mặt).

- Ông Phạm Doãn N; Chức vụ: Trưởng Phòng nghiệp vụ Trung tâm phát triển quỹ đất thị xã P (vắng mặt).

- Ông Nguyễn Tấn H2; Chức vụ: Chủ tịch UBND xã C (có mặt).

### **3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

3.1. Bà Lê Thị M, sinh năm 1967 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ A, ấp T, xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3.2. Bà Lê Thị L1, sinh năm 1967 và ông Nguyễn Văn H3, sinh năm 1960 (có đơn xin xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ A, ấp T, xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

### **4. Người làm chứng:**

4.1. Bà Đỗ Thị Y, sinh năm 1953 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ C, ấp T, xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

4.2. Ông Đoàn Văn V1, sinh năm 1954 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ I, ấp T, xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

4.3. Bà Dương Thị H4, sinh năm 1968 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ A, ấp T, xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- *Người kháng cáo:* Người bị kiện UBND thị xã P.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng tại Tòa án, người khởi kiện ông Dương Đình H và người đại diện hợp pháp của người khởi kiện trình bày:***

Năm 1986, vợ chồng ông Dương Đình H, bà Lê Thị M di cư vào ấp T, xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu sinh sống và có khai phá được một số thửa đất bao gồm các thửa: 194, 195, 196, 197, 198, 181, 159 và 160, tờ bản đồ 28 tại xã C. Lúc khai phá vào năm 1986, toàn bộ diện tích trên đang là rừng. Đến năm 1989, do nhu cầu cao về lương thực, vợ chồng ông H đã san lấp làm ruộng trồng lúa đồng thời đào mương dẫn nước xung quanh đất và giữa đất. Đến năm 1993, vợ chồng ông H muốn chuyển đổi cơ cấu cây trồng thành cây lâu năm nên lại tiếp tục san lấp đổ đất có độ cao như hiện tại. Cũng vào năm 1993, UBND xã C đã vận động bà con dọc tuyến hiến đất làm đường vào mỏ đá Lương Cơ, tổng chiều dài khoảng 2.000m, trong đó nhà vợ chồng ông H đã hiến chiều dài hơn 80m. Đến năm 1994, con đường trên đã được thảm nhựa với chiều rộng khoảng 8m. Cùng năm 1994, vợ chồng ông H bán cho ông Mai Văn T1 thửa đất số 198 (có mặt tiền

là con đường nhựa, sát thửa 197). Năm 2012, gia đình ông H có làm hàng rào sát đường nhựa đồng thời thông báo cho UBND xã C. Tuy nhiên, UBND xã C không có bất cứ ý kiến nào. Từ đó, gia đình ông H sử dụng ổn định các thửa đất cho đến nay.

Năm 2020, gia đình ông H làm thủ tục hợp thửa thì mới được cơ quan đăng ký thông báo là đất không có đường đi và diện tích bị giảm rất nhiều so với thực tế sử dụng.

Đến ngày 29/08/2023, UBND thị xã P ra Quyết định số 7976/QĐ-UBND, chỉ thu hồi diện tích 13,5m<sup>2</sup> thuộc thửa 197, tờ bản đồ 28 (thửa mới 551, tờ 28); trong khi diện tích thực tế đang sử dụng của gia đình ông H bị mất là khoảng 600m<sup>2</sup>. Phần diện tích chênh lệch này bị cho là đất công (đất sông suối). Tuy nhiên, báo cáo kiểm tra tàn tích sông suối do UBND xã C tự thuê đơn vị thẩm định đã kết luận rằng: Khu vực mà UBND thị xã P gọi là đất sông suối “*không có trầm tích sông suối*”; “*đây là đất trồng lúa và đất san lấp*”. Xác nhận của UBND xã C cũng như những hộ dân sinh sống lâu đời tại khu vực này cũng khẳng định gia đình ông H khai phá toàn bộ diện tích đang sử dụng vào năm 1986, đã san lấp và sử dụng ổn định, không tranh chấp.

Cùng ngày 29/08/2023, Quyết định phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư số 7978/QĐ-UBND đã không bao gồm chiều dài hàng rào bị tháo dỡ là khoảng 25m vì UBND thị xã P cho rằng hạng mục hàng rào trên là xây dựng trái phép trên đất công.

Ngoài ra, UBND thị xã P xác định vị trí đất gia đình ông H được bồi thường là vị trí 5. Đây là một việc rất vô lý, bởi vì con đường nhựa hiện hữu (đường C) là do gia đình ông H hiến, được lấy từ phần đất liền khối, cùng kết cấu, cùng nguồn gốc. Hơn nữa, thửa đất 198, tờ bản đồ 28 mà vợ chồng ông H bán cho ông Mai Văn T1 cũng cùng kết cấu, cùng nguồn gốc, lại được tính vị trí 1. Thêm vào đó, số tiền nộp thuế đất phi nông nghiệp mà cơ quan thuế áp dụng cho gia đình ông H đối với thửa 160, tờ bản đồ 28 (liền khối với thửa 197, tờ 28) là vị trí 1 đường nhựa 8m.

Do đó ông Dương Đình H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Huỷ Quyết định 7976/QĐ-UBND ngày 29/08/2023 của UBND thị xã P.
- Huỷ Quyết định 7978/QĐ-UBND ngày 29/08/2023 của UBND thị xã P.
- Buộc UBND thị xã P phải công nhận toàn bộ diện tích 600m<sup>2</sup> bị thu hồi mà gia đình ông H đang thực tế sử dụng là đất riêng của gia đình ông H, đủ điều kiện để được bồi thường giá trị quyền sử dụng đất.
- Buộc UBND thị xã P xác định vị trí đất bị thu hồi của gia đình ông H là vị trí 1 đường nhựa 8m.
- Buộc UBND thị xã P phải hỗ trợ vật kiến trúc trên diện tích 600m<sup>2</sup> nêu trên bao gồm: 25m hàng rào, nhà 1 tầng loại 5, cùng các vật kiến trúc và cây trồng khác.

***Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho người bị kiện UBND thị xã P trình bày:***

1. Người khởi kiện yêu cầu buộc UBND thị xã P phải ban hành Quyết định thu hồi đất và Quyết định phê duyệt kinh phí bồi thường đúng với diện tích đất đã thu hồi thực tế của gia đình ông Dương Đình H là 600,0m<sup>2</sup> theo quy định pháp luật:

Đối với nội dung ông Dương Đình H đề nghị bồi thường phần diện tích 600,0m<sup>2</sup> theo hiện trạng thực tế. Qua kiểm tra hồ sơ địa chính, sổ mục kê do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã P cung cấp theo văn bản số 2874/CNVPĐK-TTLT ngày 08/7/2024 thì phần diện tích ông Dương Đình H yêu cầu bồi thường là đất Suối do UBND xã C quản lý nên không đủ điều kiện bồi thường. Tại khoản 2 Điều 8 Luật Đất đai năm 2013 quy định: “2. *Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã chịu trách nhiệm đối với việc quản lý đất sử dụng vào mục đích công cộng được giao để quản lý, đất chưa giao, đất chưa cho thuê tại địa phương*”.

2. Người khởi kiện yêu cầu buộc UBND thị xã P xác định vị trí đất bị thu hồi của gia đình ông Dương Đình H là vị trí 1 đường nhựa 8m:

Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã P có Văn bản số 2874/CNVPĐK-TTLT ngày 08/7/2024 về việc cung cấp hồ sơ địa chính, Sổ mục kê liên quan đến nội dung khởi kiện của ông Dương Đình H và vợ là bà Lê Thị M thuộc dự án Đường C - Vũng Tàu giai đoạn 1, xã C.

Căn cứ điểm b, khoản 3, Điều 1 Quyết định số 25/2022/QĐ-UBND ngày 14/12/2022 của UBND tỉnh B về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định 38/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 quy định bảng giá các loại đất định kỳ 5 năm (01/01/2020 - 31/12/2024) trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu quy định: “... *Trong trường hợp thửa đất không có lối ra hợp pháp (thửa đất bị bao quanh bởi các thửa đất khác đã được nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất hoặc đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không cùng sử dụng đất đến đường chính thì vị trí đất được xác định là vị trí 5 của đường chính gần nhất (có khoảng cách ngắn nhất tính từ tâm thửa đất đến đường đó) nhưng có mức giá không cao hơn mức giá vị trí 5 thấp nhất tính theo các thửa đất có lối ra hợp pháp liền kề trực tiếp với thửa đất này...*”. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (gọi tắt là “GCN.QSDD”) số DC 627091, số vào sổ cấp GCN: CS12948 do Sở T2 cấp ngày 20/7/2021; Theo Trích lục bản đồ địa chính do Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đ ký xác nhận ngày 15/7/2021; Theo Mạnh xử lý nội nghiệp bản đồ địa chính số 143/2021 do Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đ ký xác nhận ngày 19/5/2021, thể hiện thửa đất số 551(197) tờ bản đồ địa chính số 28 không tiếp giáp với đường giao thông (có một mặt giáp Suối). Do đó, vị trí bồi thường cho ông Dương Đình H được xác định là vị trí 5 là đúng theo quy định.

3. Buộc UBND thị xã P bồi thường cho gia đình ông Dương Đình H 25m hàng rào:

Căn cứ khoản 1 Điều 6 Luật Đất đai năm 2013 quy định:

*“Điều 6. Nguyên tắc sử dụng đất*

*1. Đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và đúng mục đích sử dụng đất”.*

Căn cứ khoản 2 Điều 92 Luật Đất đai năm 2013 quy định:

*“Điều 92. Trường hợp Nhà nước thu hồi đất không được bồi thường tài sản gắn liền với đất.*

...

*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”.*

Hàng rào ông Dương Đình H xây dựng trên đất công (đất Suối) do UBND xã C quản lý nên không đủ điều kiện bồi thường.

4. Từ những căn cứ nêu trên, UBND thị xã P đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Dương Đình H và bà Lê Thị M.

***Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 110/2024/HC-ST ngày 28 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã quyết định:***

Áp dụng: Điều b khoản 2 Điều 193 Luật Tố tụng hành chính; Điều 66, 69, 75, 101 Luật Đất đai năm 2013; Điều 4 Quyết định số 38/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 và Quyết định số 25/2022/QĐ-UBND ngày 14/12/2022 của UBND tỉnh B; 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 ông Dương Đình H:

- Hủy Quyết định 7976/QĐ-UBND ngày 29/8/2023 của UBND thị xã P về việc thu hồi đất của ông Dương Đình H đang sử dụng đất tại xã C;

- Hủy Quyết định số 7978/QĐ-UBND ngày 29/8/2023 của UBND thị xã P về việc phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho ông Dương Đình H;

- Buộc UBND thị xã P ban hành lại quyết định thu hồi đất đối với tổng diện tích đất mà thực tế gia đình ông Dương Đình H đang sử dụng bị thu hồi (bao gồm phần diện tích đất thuộc thửa 551, tờ bản đồ số 28 và phần diện tích đất thuộc thửa 463 (số mới 546), tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại xã C, thị xã P nằm tiếp giáp với đường nhựa 8m) để thực hiện dự án: Thành phần 3 thuộc Dự án đầu tư xây dựng đường bộ Cao tốc B.

- Buộc UBND thị xã P ban hành lại quyết định phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với tổng diện tích đất mà thực tế gia đình ông Dương Đình H đang sử dụng bị thu hồi để thực hiện dự án: Thành phần 3 thuộc Dự án đầu tư xây dựng đường bộ Cao tốc B (bao gồm phần diện tích đất thuộc thửa 551, tờ bản đồ số 28 và phần diện tích của thửa 463 (số mới 546), tờ bản đồ

số 28 tọa lạc tại xã C, thị xã P nằm tiếp giáp với đường nhựa 8m mà gia đình ông H đang sử dụng bị thu hồi) theo đúng quy định của pháp luật.

- Ngày 22/9/2024, người bị kiện UBND thị xã P do ông Nguyễn Văn T là người đại diện theo pháp luật của UBND thị xã P có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với nội dung kháng cáo:

UBND thị xã P đã có ý kiến và cung cấp hồ sơ, chứng cứ liên quan đến nội dung khởi kiện của của ông Dương Đình H tại Văn bản số 5348/UBND-TNMT ngày 07/8/2024 về việc có ý kiến và cung cấp hồ sơ, chứng cứ liên quan đến nội dung khởi kiện của ông Dương Đình H và bà Lê Thị M (BL 150, 151).

Qua rà soát hồ sơ, UBND thị xã P giữ nguyên quan điểm đã giải quyết tại Văn bản số 5348/UBND-TNMT ngày 07/8/2024, Quyết định số 7976/QĐ-UBND ngày 29/8/2023 và Quyết định số 7978/QĐ-UBND ngày 29/8/2023 của UBND thị xã P.

Vì thế, UBND thị xã P kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, chấp nhận kháng cáo của người bị kiện, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Dương Đình H.

#### ***Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:***

- *Người kháng cáo có đơn xin xét xử vắng mặt, những người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện trình bày:* Người bị kiện giữ nguyên yêu cầu kháng cáo theo nội dung đơn kháng cáo ngày 22/9/2024 và trình bày của người bị kiện tại Văn bản số 5348/UBND-TNMT ngày 07/8/2024. Yêu cầu Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo, sửa án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu của người khởi kiện.

- *Bà Nguyễn Thị L là người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện trình bày:* Giữ nguyên yêu cầu và trình bày của người khởi kiện theo nội dung án sơ thẩm đã nêu, đồng ý với nhận định và quyết định của án sơ thẩm, không đồng ý nội dung kháng cáo của người bị kiện, yêu cầu Hội đồng xét xử bác kháng cáo, giữ nguyên án sơ thẩm.

- *Bà Lê Thị M đồng ý với lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện vừa nêu trên.*

- *Những người làm chứng bà Đỗ Thị Y, ông Đoàn Văn VI, bà Dương Thị H4 đều xác nhận:* Ông Dương Đình H sử dụng đất thửa 463 và thửa 551 từ năm 1986 đến khi đất bị thu hồi, ông H sử dụng liên tục ổn định, không ai tranh chấp, đất ông H sử dụng không có dòng suối như người bị kiện trình bày.

#### ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:***

- *Về tố tụng:* Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án, từ khi thụ lý đến thời điểm hiện nay thấy rằng Thẩm phán; Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Luật Tố tụng hành chính, không có vi phạm.

- *Về nội dung:* Người bị kiện ban hành các Quyết định số 7976/QĐ- UBND và Quyết định số 7978/QĐ-UBND liên quan đến phần đất diện tích 13,5m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 551 là nằm trong GCN.QSĐĐ của ông Dương Đình H được cấp nên là đúng trình tự thủ tục. Vì thế, đề nghị chấp nhận phần kháng cáo của người bị kiện không hủy các Quyết định số 7976/QĐ-UBND và Quyết định số 7978/QĐ-UBND của người bị kiện. Đối với phần đất ông H sử dụng thuộc thửa 463 nằm ngoài GCN.QSĐĐ của ông H được cấp, tuy nhiên ông H sử dụng liên tục từ năm 1986, có xây dựng công trình trên đất, không bị xử phạt vi phạm hành chính nên đủ điều kiện để xem xét bồi thường nhưng người bị kiện không ban hành quyết định thu hồi đất là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện, vì thế đề nghị Hội đồng xét xử bác phần kháng cáo này của người bị kiện, giữ nguyên án sơ thẩm phần liên quan đến thửa đất 463 của ông H sử dụng chưa được cấp GCN.QSĐĐ.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận thấy:*

[1] Đơn kháng cáo của người bị kiện còn trong hạn luật định và hợp lệ được xem xét tại cấp phúc thẩm theo quy định tại Điều 206 Luật Tố tụng hành chính năm 2015.

- Người bị kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt. Vì vậy, căn cứ Điều 225 Luật Tố tụng hành chính năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt là đúng quy định.

[2] Tòa án cấp sơ thẩm xác định đối tượng khởi kiện, thẩm quyền giải quyết và thời hiệu khởi kiện là đúng theo quy định tại Điều 30, Điều 32, Điều 116 Luật Tố tụng hành chính năm 2015.

[3] Đối với kháng cáo của người bị kiện, xét:

[3.1.] Đối với yêu cầu của người khởi kiện của ông Dương Đình H về việc hủy Quyết định 7976/QĐ-UBND ngày 29/8/2023 và Quyết định 7978/QĐ-UBND ngày 29/8/2023 của UBND thị xã P, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[3.1.1] Về thẩm quyền ban hành các quyết định bị kiện:

Ngày 29/8/2023, UBND thị xã P ban hành Quyết định số 7976/QĐ-UBND về việc thu hồi 13,5m<sup>2</sup> đất tại xã C, thị xã P do ông Dương Đình H đang sử dụng thuộc một phần thửa 551, tờ bản đồ số 28 để đầu tư xây dựng dự án: Thành phần 3 thuộc Dự án đầu tư xây dựng đường bộ cao tốc B giai đoạn 1, đoạn qua xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (đợt 69). Cùng ngày, UBND thị xã P ban hành Quyết định số 7978/QĐ-UBND về việc phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho ông H đối với diện tích đất thu hồi 13,5m<sup>2</sup> đất.

Đối chiếu 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: “*Ủy ban nhân dân 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”* và điểm a khoản 2 Điều 66 Luật Đất đai năm 2013 quy định về thẩm quyền thu hồi đất như sau: “*Ủy ban nhân dân 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*” với các quy định trên thì UBND thị xã P ban hành Quyết định số 7976/QĐ-UBND và Quyết định số 7978/QĐ-UBND cùng ngày 29/8/2023 là đúng thẩm quyền.

[3.1.2] Xét tính có căn cứ tại Quyết định 7976/QĐ-UBND và Quyết định 7978/QĐ-UBND cùng ngày 29/8/2023:

- Theo hồ sơ địa chính, sổ mục kê, theo GCN.QSDĐ số DC 627091, số vào sổ cấp GCN: CS12948 do Sở T2 cấp ngày 20/7/2021 (BL 33); Theo Trích lục bản đồ địa chính do Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã P ký xác nhận ngày 15/7/2021 (BL 105); Theo Mảnh xử lý nội nghiệp bản đồ địa chính số 143/2021 do Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã P ký xác nhận ngày 19/5/2021 (BL 102), thể hiện thửa đất số 551 (197) tờ bản đồ địa chính số 28 không tiếp giáp với đường giao thông (có một mặt giáp Suối). Đất Suối do UBND xã C quản lý nên không đủ điều kiện bồi thường. Tại khoản 2 Điều 8 Luật Đất đai năm 2013 quy định: “*2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã chịu trách nhiệm đối với việc quản lý đất sử dụng vào mục đích công cộng được giao để quản lý, đất chưa giao, đất chưa cho thuê tại địa phương.*”

- Ông Dương Đình H được UBND huyện T (nay là thị xã P) cấp GCN.QSDĐ số N218945 ngày 26/10/1998 (BL 32). Ngày 19/5/2021, Ông H có đơn đề nghị cấp đổi GCN.QSDĐ (BL 104). Ngày 20/7/2021, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T2 cấp GCN.QSDĐ số DC 627091, số vào sổ cấp GCN: CS12948, tại khoản 6 Mục II trang 2 Giấy chứng nhận thể hiện: “*6. Ghi chú: Cấp đổi từ giấy chứng nhận số N218945 cấp ngày 26/10/1998, thửa đất không tiếp giáp đường giao thông hiện hữu*”. Tại Mục III trang 3 Giấy chứng nhận thể hiện: “*hình thể thửa đất có một mặt tiếp giáp suối, các mặt còn lại tiếp giáp thửa đất số 204, 549, 550*”. Như vậy, từ khi ông H được cấp GCN.QSDĐ lần đầu (năm 1998) đến khi ông H có đơn xin cấp đổi GCN.QSDĐ năm 2021, cơ quan quản lý đất đai đã tiến hành đo đạc, giải thửa, ông H ký đồng ý không thắc mắc, khiếu nại gì liên quan, đã thừa nhận sử dụng đất theo đúng hồ sơ đã cấp.

- Ông H khởi kiện yêu cầu bồi thường phần diện tích ngoài GCN.QSDĐ số DC 627091, số vào sổ cấp GCN: CS12948 ngày cấp 20/7/2021 (phần đất giáp thửa đất số 551 tờ bản đồ số 28). Như vậy, phần diện tích UBND thị xã P đã thu hồi 13,5m<sup>2</sup> đất nông nghiệp thuộc thửa đất số 551 tờ bản đồ số 28 là đã đúng theo ranh giới của thửa đất số 551. Tại cấp sơ thẩm, người khởi kiện đồng ý rằng: UBND thị xã P đã thu hồi đúng và đủ theo GCN.QSDĐ đối với diện tích 13,5m<sup>2</sup>, phần diện tích đang khởi kiện nằm ngoài GCN.QSDĐ số DC 627091, số vào sổ cấp GCN: CS12948 ngày cấp 20/7/2021. Do đó, Tòa sơ thẩm hủy hai Quyết định số 7976/QĐ-UBND ngày 29/8/2023 và Quyết định số 7978/QĐ-UBND ngày 29/8/2023 của UBND thị xã P là không đúng.

- Trong trường hợp công nhận phần diện tích đất của người khởi kiện đủ



điều kiện bồi thường thì chỉ phải tính phần thu hồi, bồi thường bổ sung (ngoài hai Quyết định số 7976/QĐ-UBND ngày 29/8/2023 và Quyết định số 7978/QĐ-UBND cùng ngày 29/8/2023 của UBND thị xã P). Tại Biên bản kiểm đếm ngày 03/01/2023 ông H ký đồng ý diện tích thu hồi 13,5m<sup>2</sup> (BL 132) và tại Phiếu đóng góp về phương án bồi thường, hỗ trợ, ông H ký ngày 11/4/2023 (BL 81-82), ông H ghi ý kiến như sau: *“Tôi đồng ý với phương án này và đồng ý bàn giao mặt bằng. Tuy nhiên, phần diện tích khoảng 420m<sup>2</sup> tiếp giáp với đường nhựa là đất của gia đình tôi khai phá từ năm 1986 đến năm 1993 gia đình tôi hiến đất làm đường có chiều rộng là 8m x 86m, đất còn lại là của gia đình tôi. Đề nghị xác minh làm rõ phần diện tích tôi chưa được cấp giấy chứng nhận để gia đình được hưởng bồi thường thêm”*.

[3.1.3] Về yêu cầu bồi thường phần diện tích của thửa 463 (số mới 546), tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại xã C, thị xã P của người khởi kiện, xét:

- Về quyền sử dụng đất, ranh giới đất đai của ông H sử dụng đã được Nhà nước xác lập từ năm 1998 (thời điểm cấp GCN.QSĐĐ cho ông H lần đầu), sau đó ông H tự ý san lấp, làm thay đổi mục đích sử dụng đất đã xác lập, xây dựng công trình vật kiến trúc trên đất công là hành vi lấn chiếm, vi phạm quy định của pháp luật về đất đai, vi phạm quy định tại khoản 25 Điều 3 và khoản 1, khoản 3, khoản 4 Điều 12 Luật Đất đai năm 2013, cụ thể như sau:

Hủy hoại đất theo quy định tại khoản 25 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013: *“25. Hủy hoại đất là hành vi làm biến dạng địa hình, làm suy giảm chất lượng đất, gây ô nhiễm đất, làm mất hoặc giảm khả năng sử dụng đất theo mục đích đã được xác định.”*

Vi phạm quy định tại khoản 1, khoản 3, khoản 4 Luật Đất đai năm 2013 như sau:

*“Điều 12. Những hành vi bị nghiêm cấm*

*1. Lấn, chiếm, hủy hoại đất đai.*

*2. ...*

*3. Không sử dụng đất, sử dụng đất không đúng mục đích.*

*4. Không thực hiện đúng quy định của pháp luật khi thực hiện quyền của người sử dụng đất.”*

Hộ dân sử dụng đất không bị xử lý vi phạm về xây dựng, về sử dụng đất sai mục đích không đồng nghĩa với việc sử dụng đất của hộ dân là hợp pháp, mọi hành vi lấn chiếm, sử dụng đất sai mục đích, xây dựng không xin phép là trái quy định pháp luật. Ông H thừa nhận việc xây dựng công trình từ khoảng những năm gần đây, việc xây dựng công trình nằm ngoài GCN.QSĐĐ, chưa được công nhận quyền sử dụng đất mà ông H đã tự ý xây dựng là vi phạm pháp luật khoản 1, khoản 3, khoản 4 Điều 12 Luật Đất đai năm 2013 như nêu trên.

- Theo hiện trạng sử dụng đất, theo bản đồ địa chính, theo Trích lục bản đồ địa chính do Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã P ký xác nhận ngày 15/7/2021, theo Mạnh xử lý nội nghiệp bản đồ địa chính số 143/2021

do Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã P ký xác nhận ngày 19/5/2021, thì hiện trạng sử dụng đất từ trước đến nay có một dòng suối chảy dài theo chiều dài đất của ông H và các hộ dân lân cận, việc có dòng chảy liên thông, chảy liên tục khắp khu vực lân cận với đất ông H là dòng chảy tự nhiên phục vụ thoát nước, tưới tiêu của toàn bộ dân cư khu vực, ông H cũng thừa nhận sau khi san lấp có lắp đặt cống thoát nước rộng 1,5m đã chứng minh có dòng chảy lớn tại khu vực đất. Với độ rộng cống 1,5m thì dòng chảy là khá lớn. Ông H yêu cầu bồi thường phần diện tích của thửa 463 (số mới 546), tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại xã C, thị xã P nhưng không cung cấp được các tài liệu chứng cứ chứng minh về quyền sử dụng đất, thực tế ông cũng không kê khai, đăng ký và thực hiện nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất với Nhà nước. Theo quy định tại khoản 1 Điều 75, khoản 2 Điều 101 Luật Đất đai năm 2013, ông H sử dụng đất có nguồn gốc lấn chiếm đất công, không có GCN.QSDD và không đủ điều kiện được cấp GCN.QSDD. Vì vậy, ông H không đủ điều kiện bồi thường theo quy định tại khoản 1 Điều 82 Luật Đất đai năm 2013.

[4] Với những nhận định nêu trên, Tòa sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dương Đình H là không đúng quy định của pháp luật. Vì thế, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần đề nghị của đại diện Viện kiểm sát; chấp nhận kháng cáo của người bị kiện UBND thị xã P; sửa án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu của người khởi kiện ông Dương Đình H.

[5] Về án phí hành chính sơ thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên tính lại án phí hành chính sơ thẩm, ông Dương Đình H phải nộp 300.000 đồng án phí, được khấu trừ từ tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000191 ngày 11/01/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, nên đã nộp xong.

[6] Về chi phí tố tụng: Ông Dương Đình H chịu toàn bộ và đã nộp xong.

[7] Về án phí hành chính phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên UBND thị xã P không phải chịu án phí hành chính phúc thẩm, hoàn trả UBND thị xã P 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000699 ngày 03/10/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 241, điểm b khoản 2 Điều 193; các điều 30, 32, 116, 206, 225 Luật Tố tụng hành chính 2015;

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013; 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. Chấp nhận kháng cáo của Ủy ban nhân dân thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, sửa Bản án hành chính sơ thẩm số 110/2024/HC-ST ngày 28 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

**2. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Dương Đình H về các yêu cầu:**

2.1. Hủy Quyết định 7976/QĐ-UBND ngày 29/8/2023 của Ủy ban nhân dân thị xã P về việc thu hồi đất của ông Dương Đình H đang sử dụng đất tại xã C;

2.2. Hủy Quyết định số 7978/QĐ-UBND ngày 29/8/2023 của Ủy ban nhân dân thị xã P về việc phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho ông Dương Đình H;

2.3. Buộc Ủy ban nhân dân thị xã P ban hành lại quyết định thu hồi đất đối với tổng diện tích đất mà thực tế gia đình ông Dương Đình H đang sử dụng bị thu hồi (bao gồm phần diện tích đất thuộc thửa 551, tờ bản đồ số 28 và phần diện tích đất thuộc thửa 463 (số mới 546), tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại xã C, thị xã P nằm tiếp giáp với đường nhựa 8m) để thực hiện dự án: Thành phần 3 thuộc Dự án đầu tư xây dựng đường bộ Cao tốc B;

2.4. Buộc Ủy ban nhân dân thị xã P ban hành lại quyết định phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với tổng diện tích đất mà thực tế gia đình ông Dương Đình H đang sử dụng bị thu hồi để thực hiện dự án: Thành phần 3 thuộc Dự án đầu tư xây dựng đường bộ Cao tốc B (bao gồm phần diện tích đất thuộc thửa 551, tờ bản đồ số 28 và phần diện tích của thửa 463 (số mới 546), tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại xã C, thị xã P nằm tiếp giáp với đường nhựa 8m mà gia đình ông H đang sử dụng bị thu hồi) theo đúng quy định của pháp luật.

**3. Án phí hành chính sơ thẩm:** Ông Dương Đình H phải nộp 300.000 đồng, được khấu trừ từ tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000191 ngày 11/01/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, nên đã nộp xong.

**4. Án phí hành chính phúc thẩm:** Ủy ban nhân dân thị xã P không phải nộp, hoàn trả Ủy ban nhân dân thị xã P 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000699 ngày 03/10/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

**5. Chi phí tố tụng:** Ông Dương Đình H nộp toàn bộ và đã nộp xong.

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

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;
- VKSND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;
- Cục THADS tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;
- Các đương sự;
- Lưu VT (5), HS (2), 15b, (TK-PH).

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

**Nguyễn Văn Tửu**