TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 382/2025/HC-PT
Ngày 08 tháng 4 năm 2025
"V/v Khiếu kiện quyết định hành chính về thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyết định giải quyết khiếu nại"

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 Phạm Văn Công

Các thẩm phán: Ông Đặng Văn Ý

Ông Vương Minh Tâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Nhung - 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 Hừng - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 08 tháng 4 năm 2025 tại điểm cầu trung tâm trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và điểm cầu thành phần tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, xét xử phúc thẩm trực tuyến công khai vụ án hành chính thụ lý số 54/2025/TLPT-HC ngày 10 tháng 02 năm 2025 về *"Khiếu kiện quyết định hành chính về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyết định hành chính về việc giải quyết khiếu nại"*;

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 27/2024/HC-ST ngày 27/11/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 699/2025/QĐPT-HC ngày 25 tháng 3 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Ông **Châu Ngọc M**, sinh năm 1952 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Ấp Tâm Thọ, xã Đại Tâm, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện (Văn bản ủy quyền công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Vũ Ngân Bình, tỉnh Sóc Trăng ngày 30/10/2024):

- Anh Châu Minh N, sinh năm 1982; Địa chỉ: Ấp Tâm Thọ, xã Đại Tâm,

huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng – Có mặt;

- Ông Hồ Thanh N[1], sinh năm 1977. Địa chỉ: Ấp Thị Tứ, thị trấn Phong Điền, huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ – Có mặt;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện:

Luật sư Trương Lê Minh Trí, Văn phòng luật sư Trương Minh Sang thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đồng Nai – Có mặt;

2. Người bị kiện:

2.1. **Ủy ban nhân dân huyện M**, tỉnh S.

2.2. **Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện M**, tỉnh S.

Cùng địa chỉ: Số 27, đường Tỉnh 940, ấp Hòa Phuông, xã Hòa Tú 1, huyện M, tỉnh S;

Người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện: Ông Đào Đắc H, Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện M (Văn bản ủy quyền số 1391/UBND-VP ngày 24/10/2024) – Có yêu cầu xét xử vắng mặt;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện: Ông Ngô Minh L, Trưởng Phòng Nông nghiệp và Môi trường huyện M – Có mặt;

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

3.1. Bà Lâm Thị Bạch C, sinh năm 1958 – Có mặt;

3.2. Chị Châu Mỹ N[2], sinh năm 1979 – Có mặt;

3.3. Anh Châu Minh N, sinh năm 1982 – Có mặt;

3.4. Anh Châu Bửu X, sinh năm 1984 – Có mặt;

3.5. Chị Châu Mỹ K, sinh năm 1991 – Có mặt;

Cùng địa chỉ: Ấp Tâm Thọ, xã Đại Tâm, huyện M, tỉnh S.

3. Người kháng cáo: Người khởi kiện ông Châu Ngọc M;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 19/9/2024 cùng lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người khởi kiện ông Châu Ngọc M và người đại diện hợp pháp của ông Châu Ngọc M trình bày:

Hộ ông Châu Ngọc M được Ủy ban nhân dân huyện M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00084/D0436484 ngày 28/7/1994 gồm Thửa đất số 328, diện tích 2.500 m^2, mục đích sử dụng T (đất Thổ cư); Thửa đất số 326, diện tích 10.100 m^2, mục đích sử dụng +N+; Thửa đất số 773, diện tích 1.900 m^2, mục đích sử dụng LNK; Thửa đất số 272, diện tích 9.000 m^2, mục đích sử dụng Mùa đều thuộc Tờ bản đồ số 5 ấp Tâm Thọ, xã Đại Tâm, huyện Mỹ X, tỉnh S.

Từ khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đến nay, hộ gia đình ông M đã sử dụng ổn định, không tranh chấp và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Vào ngày 07/5/2024, Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh S ban hành Quyết định số 1163/QĐ-UBND (Sau đây viết tắt là Quyết định số 1163) thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00084/D0436484 ngày 28/7/1994 với lý do hộ ông Châu Ngọc M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với Thửa đất số 328, diện tích 2.500 m^2, có diện tích đất thổ cư (T) vượt quá hạn mức theo quy định của Điều 54 Luật đất đai 1993 và không đúng theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 Luật đất đai 2013.

Ngày 06/6/2024, ông Châu Ngọc M có đơn khiếu nại yêu cầu thu hồi Quyết định số 1163 thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện M ban hành Quyết định số 2176/QĐ-UBND ngày 29/7/2024 (Sau đây viết tắt là Quyết định số 2176) bác khiếu nại của ông Châu Ngọc M.

Toàn bộ các thửa đất trên đã được gia đình ông M sử dụng ổn định từ trước năm 1975. Đến ngày 08/10/1993, ông M đại diện hộ gia đình có Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất. Sau khi xem xét, phê duyệt, Ủy ban nhân dân huyện M đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Châu Ngọc M, trong đó Thửa đất số 328, Tờ bản đồ số 5, diện tích 2.500 m^2, mục đích sử dụng là đất T thì từ lúc đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nay, hộ ông M không vi phạm nghĩa vụ của chủ sử dụng đất khi thực hiện nghĩa vụ đối với nhà nước để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng là đất T.

Việc Ủy ban nhân dân huyện M ban hành Quyết định số 1163 là trái với Điều 54 Luật Đất đai 1993 và không đúng theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 Luật đất đai 2013. Quyết định số 2176 cũng không đảm bảo các quy định của Luật đất đai, xâm phạm trực tiếp đến quyền lợi của gia đình ông Châu Ngọc M.

Ông Châu Ngọc M khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết:

- Hủy Quyết định số 1163/QĐ-UBND ngày 07/5/2024 của Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh S về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Hủy Quyết định số 2176/QĐ-UBND ngày 29/7/2024 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh S về việc giải quyết khiếu nại của ông Châu Ngọc M (lần đầu).

Tại Văn bản số 1489/UBND-VP ngày 13/11/2024, người bị kiện Ủy ban nhân dân huyện M và Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện M trình bày:

Ngày 19/4/2023, Ủy ban nhân dân huyện M ban hành Thông báo số 26/TB-UBND, thông báo thu hồi đất để thực hiện Dự án thành phần 4 thuộc Dự án đầu tư xây dựng đường bộ cao tốc Châu Đốc - Cần Thơ - Sóc Trăng giai đoạn

1 với nội dung thu hồi đất của hộ ông (bà) Châu Ngọc M, diện tích dự kiến thu hồi 858,1 m^2 thuộc Thửa đất số 328, Tờ bản đồ số 5, tại xã Đại Tâm, huyện M, tỉnh S; loại đất đang sử dụng theo hiện trạng ONT + CLN, loại đất theo hồ sơ địa chính ONT + CLN. Ngày 21/4/2023, Hội đồng Giải phóng mặt bằng tổ chức hướng dẫn hộ ông M kê khai thông tin đất và tài sản gắn liền với đất bị ảnh hưởng bởi dự án và tiến hành thống kê, đo đạc khảo sát theo kế hoạch thu hồi đất của Hội đồng Giải phóng mặt bằng. Qua rà soát, đối chiếu về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Hội đồng Giải phóng mặt bằng yêu cầu hộ ông M đăng ký biến động, xác định lại diện tích đất ở theo quy định, nhưng hộ ông M không đồng ý thực hiện.

Ngày 08/6/2023, Ủy ban nhân dân huyện M có Công văn số 554/UBND-VP gửi Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S xin ý kiến hướng dẫn đối với các trường hợp được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lớn hơn hạn mức giao đất ở tại địa phương, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S phúc đáp bằng Công văn số 1764/STNMT-VPĐK Ngày 02/7/2023 có nội dung yêu cầu Ủy ban nhân dân huyện M xác định diện tích đất ở phải căn cứ vào Điều 24 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai và khoản 2, Điều 8 Quyết định số 36/2020/QĐ-UBND ngày 18/12/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh S; đồng thời phải tiến hành xác minh từng trường hợp cụ thể để áp dụng.

Ủy ban nhân dân huyện M ban hành Quyết định số 1493/QĐ-UBND ngày 17/11/2023 về việc thu hồi đất để thực hiện Dự án thành phần 4 thuộc Dự án đầu tư xây dựng đường bộ cao tốc Châu Đốc - Cần Thơ - Sóc Trăng giai đoạn 1 (đoạn qua địa bàn xã Đại Tâm, huyện M) với nội dung thu hồi 858,1 m^2 đất, loại đất ONT 380,5 m^2 + CLN 477,6 m^2 của hộ ông Châu Ngọc M, theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc thuộc Thửa đất số 90, Tờ bản đồ số 02; theo hồ sơ địa chính thuộc một phần Thửa đất số 328, Tờ bản đồ số 5, tại ấp Tâm Thọ, xã Đại Tâm, huyện M, tỉnh S. Ủy ban nhân dân huyện M ban hành Quyết định số 1509/QĐ-UBND ngày 21/11/2023 phê duyệt dự toán chi tiết bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất (đợt 8) cho ông Châu Ngọc M tổng số tiền là 8.125.867.937 đồng.

Trước khi ban hành Quyết định số 1493/QĐ-UBND, Ủy ban nhân dân huyện M đã chỉ đạo các Phòng chuyên môn xác minh đối với trường hợp của hộ ông Châu Ngọc M được Ủy ban nhân dân huyện M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00084/D.0436484 ngày 28/7/1994, trong đó có Thửa đất số 328, Tờ bản đồ số 5, diện tích 2.500m^2 loại đất T, thời hạn sử dụng lâu dài, tọa lạc ấp Tâm Thọ, xã Đại Tâm, huyện M, tỉnh S. Ủy ban nhân dân huyện đã áp dụng hướng dẫn của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S tại Công văn số 1764/STNMT-VPĐK ngày 02/7/2023 và xác định lại diện tích đất ở được quy định tại khoản 2, Điều 8 Quyết định số 36/2020/QĐ-UBND ngày 18/12/2020

của Ủy ban nhân dân tỉnh S cho hộ ông Châu Ngọc M là 380,5 m^2 (loại đất ở nông thôn) là phù hợp với quy định hiện hành. Với các căn cứ như sau:

1. Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và kết quả xác minh tại thời điểm cấp giấy chứng nhận ngày 28/7/1994, hộ gia đình ông Châu Ngọc M có 06 nhân khẩu và có nhà ở. Áp dụng điểm a, b khoản 2 Điều 8 Quyết định số 36/2020/QĐ-UBND ngày 18/12/2020 thì diện tích đất ở được xác định công nhận lại tại khu vực nông thôn là 300 m^2 và công nhận thêm 60 m^2 x 2 = 120 m^2 đối với nhân khẩu thứ 5 và thứ 6, tổng cộng là 420 m^2;

2. Năm 2002, Nhà nước thu hồi đất của hộ gia đình ông Châu Ngọc M để thực hiện dự án khôi phục Quốc lộ 1 WB3, đoạn Cần Thơ - Cà Mau với diện tích 280,2 m^2 đất thổ cư, bị ảnh hưởng diện tích nhà là 39,5 m^2. Áp dụng khoản 4 Điều 8 Quyết định số 36/2020/QĐ-UBND ngày 18/12/2020, phải trừ lại diện tích có nhà ở là 39,5 m^2 bị ảnh hưởng trong tổng diện tích đất được công nhận là đất ở.

3. Diện tích đất ở của Thửa đất số 328, Tờ bản đồ số 5 là 380,5 m^2; phần còn lại diện tích 477,6 m^2 là đất trồng cây lâu năm.

Mặt khác theo khoản b Điều 35 Luật đất đai năm 1987 thì mức đất ở khu vực Trung du, Đông Nam Bộ và Đồng bằng sông Cửu Long là 300 m^2 và tại Điều 54 Luật đất đai năm 1993 quy định căn cứ vào quỹ đất đai của địa phương, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định mức đất mà mỗi hộ gia đình ở nông thôn được sử dụng để ở theo quy định của Chính phủ đối với từng vùng nhưng không quá 400 m^2; đối với những nơi có tập quán nhiều thế hệ cùng chung sống trong một hộ hoặc có điều kiện tự nhiên đặc biệt, thì mức đất ở có thể cao hơn, nhưng tối đa không vượt quá hai lần mức quy định đối với vùng đó.

Từ quy định trên, người bị kiện cho rằng việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00084/D.0436484 đối với Thửa đất số 328, Tờ bản đồ số 5, diện tích 2.500 m^2, loại đất T, thời hạn sử dụng lâu dài, tọa lạc tại ấp Tâm Thọ, xã Đại Tâm, huyện M, tỉnh S cho hộ ông Châu Ngọc M là chưa đúng với quy định pháp luật tại thời điểm cấp giấy chứng nhận (do cấp đại trà).

Theo Đơn yêu cầu độc lập, bà Lâm Thị Bạch C trình bày:

Bà Lâm Thị Bạch C là vợ của ông Châu Ngọc M đồng thời là thành viên hộ gia đình tại thời điểm được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình sử dụng đất kể từ khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ gia đình bà sử dụng ổn định, không tranh chấp với các hộ xung quanh và thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có xác nhận của Hội đồng đăng ký đất đai xã Đại Tâm. Phần đất này hộ gia đình bà có tên trong Sổ đăng ký ruộng đất năm 1991; Sổ mục kê ruộng đất năm 1991 và được thể hiện trên bản đồ địa chính là

phù hợp với quy định tại khoản 2 và 3 Mục II của Thông tư số 302/TT/ĐKTK ngày 28/10/1989 của Tổng cục quản lý ruộng đất.

Khi bà C yêu cầu trích lục hồ sơ địa chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00084/D0436484 đứng tên hộ ông Châu Ngọc M do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 28/7/1994 và Thửa đất 328, Tờ bản đồ số 05, diện tích 2.500 m^2, loại đất T, tại ấp Tâm Thọ, xã Đại Tâm, huyện M, tỉnh S thì Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cho biết qua kiểm tra, rà soát tài liệu, Sổ mục kê ruộng đất hoặc các giấy tờ khác, từ thời điểm năm 1993 trở về trước, Văn phòng đăng ký đất đai không lưu trữ Sổ mục kê ruộng đất này tên Châu Ngọc M hoặc các tài liệu có liên quan.

Bà Lâm Thị Bạch C yêu cầu Tòa án hủy Quyết định số 1163/QĐ-UBND ngày 07/5/2024 của Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh S.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là: Châu Mỹ N[2], Châu Minh N, Châu Bửu X, Châu Mỹ K trình bày: Thống nhất với ý kiến và yêu cầu khởi kiện của ông Châu Ngọc M.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 27/2024/HC-ST ngày 27/11/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh S đã quyết định:

Căn cứ khoản 1 Điều 30, khoản 3 Điều 32, điểm a khoản 2 Điều 193, Điều 194, khoản 1 Điều 348 của Luật tố tụng hành chính; Điều 54 Luật Đất đai năm 1993; điểm d khoản 2, khoản 3 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013; Điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 15 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.

- Bác yêu cầu khởi kiện của ông Châu Ngọc M về việc yêu cầu:

Hủy Quyết định số 1163/QĐ-UBND ngày 07/5/2024 của Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh S về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Quyết định số 2176/QĐ-UBND ngày 29/7/2024 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh S về việc giải quyết khiếu nại của ông Châu Ngọc M (lần đầu).

- Bác yêu cầu độc lập của bà Lâm Thị Bạch C về việc yêu cầu hủy Quyết định số 1163/QĐ-UBND ngày 07/5/2024 của Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh S về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí hành chính sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 06/12/2024, người khởi kiện ông Châu Ngọc M có đơn kháng cáo yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông.

Ngày 06/12/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Thị Bạch C có đơn kháng cáo yêu cầu hủy Bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

Anh Châu Minh N giữ nguyên kháng cáo của ông Châu Ngọc M với các lý do đã nêu rõ trong Đơn kháng cáo ngày 06/12/2024; đồng thời còn có các lý do sau đây: Quyết định số 1163 được ban hành khi chưa có kết luận thanh tra hay kết luận của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nào; Gia đình ông M không có nhu cầu cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng lại bị thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng quy định tại điểm a khoản 2 Điều 8 Quyết định số 36/2020/QĐ-UBND ngày 18/12/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh S; Gia đình ông M đang khởi kiện việc thu hồi đất (Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đang thụ lý phúc thẩm) chưa có kết quả giải quyết nhưng Ủy ban nhân dân huyện M lại ra quyết định thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thực hiện quy trình ngược; Tại Biên bản xác định mốc giới ngày 12/4/2002 có đầy đủ các ban ngành huyện và Ủy ban nhân dân huyện đều ký xác nhận là đất thổ cư trước khi ông M nhận tiền bồi thường; Tại khoản 4 Điều 2 Quyết định số 1163 có nội dung cập nhật đất thổ cư của ông M từ năm 1994 nên đề nghị Tòa án cập nhật dữ liệu thông tin về đất đai; Ông M có yêu cầu Tòa án trưng cầu giám định chữ ký của ông M tại Đơn đăng ký quyền sử dụng đất ngày 08/10/1993 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không thực hiện; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông M có trang đăng ký biến động ngày 18/12/2018 nhưng Ủy ban nhân dân huyện M cung cấp cho Tòa án lại không có trang đăng ký biến động này là không đúng sự thật; Tại mục 2 trang 13 của Biên bản phiên tòa sơ thẩm thể hiện khi Hội thẩm nhân dân hỏi thì ông T trả lời Sổ mục kê đã được chỉnh sửa lại, đề nghị Tòa án xác minh thêm tình tiết này; Đất của ông M đã có một trong các giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 100 Luật đất đai năm 2013 thì đương nhiên được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không phải nộp tiền sử dụng đất nhưng Ủy ban nhân dân huyện M lại căn cứ vào Điều 54 Luật đất đai năm 1993 là không đúng. Vì vậy, yêu cầu chấp nhận kháng cáo của ông M, sửa Bản án sơ thẩm, hủy Quyết định số 1163 và hủy Quyết định số 2176;

Ông Hồ Thanh N[1] nhất trí lời trình bày của anh Châu Minh N, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Thửa đất số 328, diện tích 2.500 m^2 đất thổ là đúng quy định tại các khoản 2, 3, 4 Điều 24 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ;

Bà Lâm Thị Bạch C giữ nguyên kháng cáo vì phần diện tích 858,1 m^2 là nơi gia đình bà sinh sống ổn định từ trước năm 1975 đến nay, khi đối thoại thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện M hứa sẽ tách hộ gia đình bà ra thành 03 hộ để bồi thường toàn bộ 858,1 m^2 đất ở, nhưng sau đó lại không thực hiện lời hứa mà chỉ bồi thường 380,5 m^2 đất ở, phần còn lại thì bồi thường đất nông nghiệp nên không đủ tiền để gia đình bà tạo lập chỗ ở khác; Trước đây toàn thể các ban ngành và Ủy ban nhân dân huyện M đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

cho gia đình bà công nhận là đất thổ cư, nay lại nói cấp sai là không đúng. Vì vậy, đề nghị hủy Bản án sơ thẩm để xét xử lại.

Chị Châu Mỹ N^2 trình bày Quyết định 1163 là sai, vì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1994 đã công nhận Thửa đất số 328 là đất thổ. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông T trình bày từ năm 1995 đã phát hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Thửa đất số 328, diện tích 2.500 m^2 đất thổ nhưng các ban ngành và Ủy ban nhân dân huyện không có động thái gì, mãi cho đến nay giá đất tăng lên hàng trăm lần thì mới nói là cấp sai thì không biết tin vào ai. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Thửa đất số 328, diện tích 2.500 m^2 đất thổ là đúng quy định tại khoản 2 Điều 48 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP của Chính phủ, Điều 103 Luật đất đai năm 2013, điểm a khoản 5 Điều 24 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Anh Châu Mỹ X và chị Châu Bửu K thống nhất lời trình bày của các đương sự: Lâm Thị Bạch C, Châu Minh N, Hồ Thanh N^1, Châu Mỹ N^2.

Luật sư Trương Lê Minh Trí yêu cầu đại diện Ủy ban nhân dân huyện M phải có mặt tại phiên tòa để tranh luận, gia đình ông M vừa mới tìm được Tờ bán đứt đất thổ trạch năm 1921 nhưng chỉ là bản photocopy nên đề nghị hoãn phiên tòa để người khởi kiện đến Trung tâm lưu trữ quốc gia tại Thành phố Hồ Chí Minh xin sao lục văn bản này, đồng thời yêu cầu phiên tòa phải có mặt đại diện Ủy ban nhân dân huyện M tham dự. Quyết định số 1163 có 02 nội dung: Một là thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do vượt hạn mức đất ở, hai là thu hồi toàn bộ đất thì chủ sử dụng đất không còn quyền sử dụng đất nữa. Theo văn tự bán đất năm 1921 thể hiện là đất thổ trạch, tức là đất thổ cư nên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông M năm 1994 Thửa đất số 328, diện tích 2.500 m^2 đất thổ là đúng quy định và đã qua quy trình chặt chẽ, có ý kiến thống nhất của Hội đồng xét cấp giấy chứng nhận, Ủy ban nhân dân xã, các ban ngành có liên quan đều thống nhất và chính Ủy ban nhân dân huyện M đã đồng ý cấp 2.500 m^2 đất thổ, nên không thể tùy tiện thu hồi. Đây là công nhận quyền sử dụng đất, không phải là giao đất nên không áp dụng hạn mức đất ở, mà là căn cứ vào nguồn gốc đất, pháp luật không cấm việc công nhận diện tích đất ở lớn hơn hạn mức đất ở; Gia đình ông M đã sinh sống ổn định tại đây từ trước năm 1975, việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi chưa có kết luận của thanh tra, không đo đạc thực tế, không tổ chức lấy ý kiến nhân dân là không đúng quy định của pháp luật; Bản án sơ thẩm không đề cập việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M năm 1994 trên cơ sở xét duyệt của Hội đồng xét cấp giấy chứng nhận và trích lục địa chính, đã áp dụng luật đất đai năm 2013 để nhận định hồi tố đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1994 là trái quy định tại khoản 1 Điều 152 Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật. Trước đây đã có lần thu hồi đất của ông M, đã phát hiện ông M được cấp 2.500 m^2 đất thổ nhưng các ban ngành huyện và Ủy ban nhân dân huyện M không có ý kiến gì, chứng tỏ đã thừa nhận việc cấp 2.500 m^2 đất thổ là đúng quy định của

pháp luật. Nếu sai do lỗi của Ủy ban nhân dân thì phải chỉnh sửa chứ không được thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đề nghị hoãn phiên tòa.

Ông Ngô Minh L trình bày vào ngày 27/02/2024 Ủy ban nhân dân huyện đã có văn bản số 236 giao cho Thanh tra huyện tiến hành thanh tra, sau khi thanh tra thì Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện và Thanh tra huyện đã có Kết luận số 01 ngày 29/02/2024 đề nghị nên Ủy ban nhân dân huyện ban hành Quyết định số 1163 là đúng quy định tại Điều 54 Luật đất đai năm 1993, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 và Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ nên đề nghị bác kháng cáo của ông Châu Ngọc M và bà Lâm Thị Bạch C, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến Hội đồng xét xử và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Luật tố tụng hành chính; Đơn kháng cáo hợp lệ về hình thức. Về nội dung đề nghị bác kháng cáo, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của ông Châu Ngọc M và đơn kháng cáo của bà Lâm Thị Bạch C đảm bảo thời hạn, đủ điều kiện để xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Tại khoản 4 Điều 225 Luật tố tụng hành chính năm 2015 quy định: *"Trường hợp người tham gia tố tụng có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt thì Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt họ".* Người bị kiện đã có văn bản yêu cầu xét xử vắng mặt, nên không có căn cứ để chấp nhận việc luật sư và đương sự yêu cầu hoãn phiên tòa để có mặt người bị kiện.

Hạn mức đất ở đã được quy định tại Điều 54 Luật đất đai năm 1993 (Luật có hiệu lực tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0436484, vào sổ cấp GCN QSDĐ số 00084 QSDĐ ngày 28/7/1994 cho ông Châu Ngọc M), nên không có căn cứ để chấp nhận việc luật sư và đương sự yêu cầu hoãn phiên tòa để đương sự đến Trung tâm lưu trữ quốc gia tại Thành phố Hồ Chí Minh xin sao lục Tờ bán đứt đất thổ trạch năm 1921;

[2] Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đối tượng khởi kiện, thẩm quyền giải quyết, thời hiệu khởi kiện là đúng quy định tại Điều 6, khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32, điểm a khoản 2 Điều 116 Luật tố tụng hành chính.

[3] Về thẩm quyền, trình tự, thủ tục ban hành: Quyết định số 1163 được ban hành đúng quy định tại Điều 106 Luật đất đai năm 2013; Quyết định số 2176 được ban hành đúng quy định tại Điều 18 và Mục II của Luật khiếu nại năm 2011;

[4] Tại Điều 54 Luật đất đai năm 1993 (Luật có hiệu lực tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0436484, vào sổ cấp GCN QSDĐ số 00084 QSDĐ ngày 28/7/1994 cho ông Châu Ngọc M) quy định: *"Căn cứ vào quỹ đất đai của địa phương, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định mức đất mà mỗi hộ gia đình ở nông thôn được sử dụng để ở theo quy định của Chính phủ đối với từng vùng nhưng không quá 400 m^2; đối với những nơi có tập quán nhiều thế hệ cùng chung sống trong một hộ hoặc có điều kiện tự nhiên đặc biệt, thì mức đất ở có thể cao hơn, nhưng tối đa không vượt quá hai lần mức quy định đối với vùng đó."*

Tại Điều 3 và khoản 1 Điều 7 Quyết định số 13/2008/QĐ-UBND ngày 28/4/2008 của Ủy ban nhân dân tỉnh S quy định: *"Đối với khu vực nông thôn không quá 300 m^2/hộ. Trường hợp thửa đất lớn hơn 300 m^2 nhưng có diện tích và kích thước cạnh không đủ tách thành hai (02) thửa theo quy định tại Điều 6, Quy định này thì được giao cả thửa đất"; "Đối với các trường hợp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do một số địa phương đã cấp trước đây có diện tích đất ở lớn hơn nhiều lần hạn mức quy định theo Luật Đất đai và Quy định này thì được xử lý theo Điều 21, Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2007 của Chính phủ."*

Hộ ông Châu Ngọc M sử dụng 04 thửa đất tại ấp Tâm Thọ, xã Đại Tâm, huyện M, tỉnh S từ trước năm 1975 và được Ủy ban nhân dân huyện M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0436484, vào sổ cấp GCN QSDĐ số 00084 QSDĐ ngày 28/7/1994, trong đó có Thửa đất số 328, được cấp diện tích 2.500 m^2 mục đích sử dụng là đất T (thổ cư), là đã vượt hạn mức đất ở theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh S, là không đúng mục đích sử dụng đất;

Ủy ban nhân dân tỉnh S đã ban hành Văn bản số 860/CTUBND-HC ngày 17/6/2008 giao cho Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp Ủy ban nhân dân các huyện về việc thu hồi, điều chỉnh những giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp trước đây có diện tích đất ở vượt hạn mức, nhưng qua thực hiện Văn bản số 860/CTUBND-HC ngày 17/6/2008 nêu trên, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông Châu Ngọc M ngày 28/7/1994 vẫn chưa được thu hồi để cấp lại cho đúng hạn mức đất ở.

Ngày 29/02/2024, Chánh Thanh tra huyện M ban hành Kết luận thanh tra số 01/KL-TTr xác định có sai sót việc trong cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Châu Ngọc M vì diện tích đất thổ cư tại Thửa đất số 328, diện tích 2.500 m^2 là vượt quá hạn mức quy định. Đồng thời, kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện M thu hồi giấy chứng nhận.

[5] Điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013 quy định Nhà nước thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trong trường hợp: "*Giấy chứng nhận đã cấp không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích đất, không đủ điều kiện được cấp, không đúng mục đích sử dụng đất hoặc*

thời hạn sử dụng đất hoặc nguồn gốc sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai, trừ trường hợp người được cấp Giấy chứng nhận đó đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai".

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0436484, vào sổ cấp GCN QSDĐ số 00084 QSDĐ ngày 28/7/1994 được cấp không đúng mục đích sử dụng đất đối với Thửa đất số 328 và người được cấp giấy chứng nhận (ông Châu Ngọc M) cũng chưa thực hiện chuyển quyền sử dụng đất cho ai. Do đó, Ủy ban nhân dân huyện M ban hành Quyết định số 1163/QĐ-UBND ngày 07/5/2024 là có cơ sở, đúng quy định tại Điều 54 Luật Đất đai năm 1993 và điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013.

[6] Do Quyết định số 1163 được ban hành đúng quy định của pháp luật, nên Quyết định số 2176 không chấp nhận khiếu nại của ông Châu Ngọc M là phù hợp.

[7] Ông Châu Ngọc M và bà Lâm Thị Bạch C không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo là có căn cứ và hợp pháp, nên không có căn cứ để chấp nhận, giữ nguyên Bản án sơ thẩm theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp.

[8] Do không được chấp nhận kháng cáo nên người kháng cáo phải chịu án phí hành chính phúc thẩm, nhưng do ông M và bà C đều là người cao tuổi nên được miễn.

[9] Quyết định của Bản án sơ thẩm về án phí hành chính sơ thẩm, không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật Tố tụng hành chính; Điều 12 và Điều 34 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;

2. Không chấp nhận kháng cáo của ông Châu Ngọc M và không chấp nhận kháng cáo của bà Lâm Thị Bạch C; Giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 27/2024/HC-ST ngày 27/11/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh S;

- Không chấp nhận khởi kiện của ông Châu Ngọc M yêu cầu hủy Quyết định số 1163/QĐ-UBND ngày 07/5/2024 của Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh S về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không chấp nhận yêu cầu hủy Quyết định số 2176/QĐ-UBND ngày 29/7/2024 của Chủ tịch Ủy ban nhân

dân huyện M, tỉnh Sóc T về việc giải quyết khiếu nại của ông Châu Ngọc M (lần đầu).

- Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lâm Thị Bạch C về việc yêu cầu hủy Quyết định số 1163/QĐ-UBND ngày 07/5/2024 của Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh S về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Ông Châu Ngọc M và bà Lâm Thị Bạch C được miễn án phí hành chính phúc thẩm

4. Quyết định của Bản án sơ thẩm về án phí hành chính sơ thẩm, không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- Tòa án nhân dân tỉnh S;
- VKSND tỉnh S;
- Cục THADS tỉnh S;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP, NTHN.

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

Phạm Văn Công