

Bản án số: 246/2026/HC-PT
Ngày: 23 - 3 - 2026
V/v: “Khiếu kiện quyết định hành
chính trong lĩnh vực 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: Bà Phạm Thị Duyên

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thanh
Bà Bùi Thị Thu

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Yến - 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 Bùi Văn Thành - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 3 năm 2026, 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: 525/2025/TLPT- HC ngày 23 tháng 12 năm 2025 về việc “Khiếu kiện
quyết định hành chính trong lĩnh vực đất đai”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số: 87/2025/HC-ST ngày 17 tháng 9 năm
2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 142/2026/QĐ-PT ngày 26 tháng
01 năm 2026, giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Bà Trương Kim N, sinh năm 1975 (có mặt);

Địa chỉ: Số A N, tổ A, khu G, xã T, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện: Ông Nguyễn Thế H,
sinh năm 1986 (có mặt);

Địa chỉ: Số D khu phố T, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người bị kiện:

1. Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đ (xin xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: Số H Đ, phường T, tỉnh Đồng Nai.

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh Đồng Nai (xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Số A N, khu G, xã T, tỉnh Đồng Nai.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Đặng Thanh S, sinh năm
1965;

Địa chỉ: Số A N, tổ A, khu G, xã T, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông S: Ông Nguyễn Thê H, sinh năm 1986 (có mặt);

Địa chỉ: Số D khu phố T, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người kháng cáo: Người khởi kiện bà Trương Kim N.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện trình bày:

Thửa đất số 95 tờ bản đồ số 37 do vợ chồng bà N nhận chuyển nhượng từ bà nội của bà N là Lâm Thị Ngọc Y, diện tích 365,4m², được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB384374 ngày 18/01/2005. Ngày 09/01/2006, vợ chồng bà N chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông Đặng Văn Đ theo hợp đồng chuyển nhượng số 87/CN, được văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - chi nhánh huyện T xác nhận chính lý tại trang 4.

Năm 2015, do đo đạc chỉnh lý biên động, thửa đất số 95 tờ bản đồ số 7 có diện tích là 348,4m².

Ngày 14/11/2018, ông Đặng Văn Đ lập hợp đồng tặng quyền sử dụng đất nói trên cho vợ chồng bà N, được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 587077 ngày 29/11/2018 với diện tích 348,4m². Trên thửa đất số 95 tờ bản đồ số 37, ngày 04/9/21975, bà nội của bà N là bà Lâm Thị Ngọc Y đã xin phép chính quyền địa phương, xây dựng căn nhà diện tích 125m². Ngày 22/6/1977, chú ruột bà N là ông Trương Văn S1 có đơn xin chính quyền địa phương cất nhà và đã cất nhà hết phần diện tích còn lại của thửa đất để phục vụ chỗ ở cho gia đình.

Ngày 01/12/2020, Ủy ban nhân dân huyện T ban hành quyết định số 3989/QĐ-UBND thu hồi diện tích 288,7m² thuộc thửa đất số 95 tờ bản đồ 37. Ngày 21/12/2020 Ủy ban nhân dân huyện T ban hành quyết định số 4481/QĐ-UBND phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ cho vợ chồng bà N. Theo đó, bồi thường 255,3m² với giá đất ở đô thị là 15.057.000 đồng/m²; 33,4m² với giá đất nông nghiệp là 1.788.000 đồng.

Ngày 05/04/2021 và ngày 23/4/2021 bà N đã có đơn kiến nghị, trong đó khiếu nại việc thu hồi đất không đúng quy hoạch, việc bồi thường 36,9m² theo đất nông nghiệp là không hợp lý và một số nội dung khác nhưng không được xem xét giải quyết.

Ngày 17/02/2022, Ủy ban nhân dân huyện T có quyết định số 505/QĐ-UBND thu hồi 66m² thuộc thửa đất số 95 tờ bản đồ số 37 của vợ chồng ba Nga. Diện tích này bao gồm nhà chính có diện tích 24,7m², sân bê tông có diện tích 12,2m².

Ngày 25/02/2022, Ủy ban nhân dân huyện T có quyết định số 603/QĐ-UBND phê duyệt phương án bồi thường cho vợ chồng bà N. Theo đó bồi thường 29,1m² với giá đất ở đô thị là 15.057.000 đồng/m²; 36,9m² với giá đất nông nghiệp là 1.788.000 đồng.

Ngày 16/3/2022, bà N khiếu nại đến Ủy ban nhân dân huyện T với nội dung: Không đồng ý bồi thường diện tích 70,3m² thuộc thửa đất số 95 tờ bản đồ số 37 là đất nông nghiệp, yêu cầu bồi thường theo giá đất ở đô thị gồm có quyết định số 4481/QĐ-UBND là 33,4m² và quyết định số 683/QĐ-UBND là 36,9m².

Ngày 19/10/2022, Ủy ban nhân dân huyện T ban hành quyết định số 11288/QĐ-UBND về việc giải quyết đơn khiếu nại lần đầu (đơn ngày 16/3/2022), trong đó không công nhận nội dung khiếu nại của bà N.

Ngày 28/12/2022, Ủy ban nhân dân huyện T ban hành quyết định số 15046/QĐ-UBND về việc về việc thu hồi quyết định số 11288/QĐ-UBND. Lý giải về lý do thu hồi, Ủy ban nhân dân huyện T cho biết đơn khiếu nại của bà N không đúng quy định tại Khoản 6 Điều 11 Luật khiếu nại và thụ lý, giải quyết lại.

Ngày 10/3/2023, Ủy ban nhân dân huyện T ban hành quyết định số 11041/QĐ-UBND về việc giải quyết đơn khiếu nại lần đầu (giải quyết lại đơn ngày 16/3/2022), trong đó chỉ xem xét khiếu nại 36,9m²/70,3m² đất mà bà N yêu cầu bồi thường theo đất ở đô thị và không công nhận nội dung khiếu nại của bà N.

Sau đó bà N có đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân huyện T (đề ngày 04/4/2023, 29/5/2023). Ngày 05/7/2023, Ủy ban nhân dân huyện T ban hành thông báo không thụ lý khiếu nại đối với bà N. Bà N cũng gửi đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân tỉnh Đ (đề ngày 06/7/2023, 06/9/2023, 06/12/2023) nhưng không được xem xét, giải quyết. Bà N có đơn khiếu nại lần 2 gửi đến Ủy ban nhân dân tỉnh Đ với nội dung: Không đồng ý bồi thường 36,9m² thuộc thửa đất số 95 tờ bản đồ số 37 theo đất nông nghiệp, yêu cầu bồi thường theo giá đất ở.

Ngày 25/12/2023, Ủy ban nhân dân tỉnh Đ ban hành quyết định số 3390/QĐ-UBND về việc giải quyết đơn khiếu nại lần hai, trong đó không công nhận nội dung khiếu nại của bà N.

Bà N cho rằng, theo bản đồ quy hoạch sử dụng đất của huyện T đến năm 2020 được Ủy ban nhân dân tỉnh Đ phê duyệt tại Quyết định số 4694/QĐ-UBND ngày 26/12/2017 thì thửa đất số 95 tờ bản đồ số 37 chỉ có 282,8m²/348,4m² nằm trong quy hoạch mở đường giao thông; 65,6m² còn lại thuộc quy hoạch đất ở đô thị. Trích lục và bản vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 1046/2018, tỉ lệ 1/500 ngày 04/06/2018 của Văn phòng Đ chi nhánh T cũng thể hiện thửa đất số 95 tờ bản đồ số 37 chỉ có 282,8m²/348,4m² nằm trong quy hoạch mở đường giao thông; 65,6m² còn lại thuộc quy hoạch đất ở đô thị. Tuy nhiên, Ủy ban nhân dân huyện T ban hành 3989/QĐ-UBND ngày 01/12/2020 thu hồi một phần diện tích trong 65,6m² đất ở đô thị là không đúng quy định của pháp luật.

Bên cạnh đó, thửa đất số 95 tờ bản đồ số 37 được bà nội của bà N là bà Lâm Thị Ngọc Y, chú ruột là ông Trương Văn S1 xin phép chính quyền xây nhà từ năm 1975, 1977. Căn cứ Điểm a Khoản 1 Điều 20 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai 2013 thì 70,3m² thửa đất 95, tờ bản đồ 37 phải được công nhận là đất ở đô thị.

Ngoài ra, theo quyết định số 49/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ, vị trí đất số 1 đường N đoạn từ bệnh viện huyện T đến đường T là 2.400.000 đồng; quốc lộ 20 đoạn từ Chi cục thuế đến đường P giá bồi thường là 5.000.000 đồng/m² nhưng Ủy ban nhân dân huyện T bồi thường cho vị trí số 1 đường N là 12.400.000 đồng/m². Trong khi đó nhà bà N ở mặt tiền quốc lộ B được đền bù 15.057.000 đồng/m². Bà N cho rằng mức giá bồi thường cho bà không hợp lý. Do đó cần xem xét lại mức giá bồi thường đất ở đô thị cho bà N trong quyết định số 4481/QĐ-UBND và quyết định số 603/QĐ- UBND.

Bà N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy Quyết định số 3390/QĐ-UBND ngày 25/12/2023 Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đ;

- Hủy Quyết định số 1041/QĐ-UBND ngày 10/3/2023 Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện T;

- Hủy Quyết định số 3989/QĐ-UBND ngày 01/12/2020 của Ủy ban nhân dân huyện T.

- Hủy bỏ Quyết định số 683/QĐ-UBND ngày 25/02/2022 của Ủy ban nhân dân huyện T.

Người bị kiện Ủy ban nhân dân huyện T trình bày:

Ủy ban nhân dân huyện T nhận được Văn bản số 1666/CTA ngày 23/8/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai về có văn bản trình bày ý kiến và tài liệu chứng cứ về thu hồi đất của bà Trương Kim N, cư ngụ tại khu G, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Nai, sau khi xem xét hồ sơ Ủy ban nhân dân huyện T có ý kiến như sau:

1. Về việc ban hành Quyết định số 683/QĐ-UBND ngày 25/02/2022 của Ủy ban nhân dân huyện T.

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014; Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014; Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014; Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014; Quyết định số 4694/QĐ-UBND ngày 26/12/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ về phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 của huyện T; Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND ngày 26/6/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ quy định về tiêu chuẩn và trình tự thủ tục giải quyết tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Ngày 18/3/2021, Ủy ban nhân dân huyện T ban hành Thông báo thu hồi đất (bổ sung) số 182/TB-UBND để thực hiện dự án xây dựng đường N, diện tích dự kiến thu hồi khoảng 36,9m² thuộc một phần thửa đất số 95, tờ bản đồ số 37 tại thị trấn T của ông Đặng Thanh S - bà Trương Kim N.

Theo Giấy xác nhận nguồn gốc đất ngày 10/5/2021 của Ủy ban nhân dân thị trấn T thể hiện thửa đất số 95, tờ bản đồ số 37 tại thị trấn T đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 587077 ngày 29/11/2018 cho ông Đặng Thanh S và bà Trương Kim N với diện tích 348,4m² (255,3m² đất ở tại đô thị, 93,1m² đất giao thông không được cấp) sử dụng ổn định không tranh chấp. Diện tích 36,9m² thu hồi để thực hiện dự án

nằm trong phần diện tích 93,1m² đất giao thông không được cấp tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 587077 ngày 29/11/2018 do Sở T1 cấp cho ông S và bà N (kèm theo hồ sơ kỹ thuật do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh T xác nhận ngày 15/12/2020).

Ngày 19/11/2021, Ủy ban nhân dân tỉnh B Quyết định số 4724/QĐ-UBND về phê duyệt (bổ sung) giá đất để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án đường N tại thị trấn T; theo đó, đất nông nghiệp cây lâu năm, cây hàng năm đường Q thị trấn T (vị trí A - Từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50) có đơn giá 1.788.000 đồng/m².

Căn cứ Quyết định số 4724/QĐ-UBND ngày 19/11/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh về phê duyệt giá đất. Ngày 17/2/2022, Ủy ban nhân dân huyện T ban hành Quyết định số 505/QĐ-UBND về việc thu hồi đất (đợt 5) với diện tích 36,9m² đất nông nghiệp, thuộc 01 phần thửa đất số 95, tờ BĐĐC số 37 thị trấn T của hộ ông Đặng Thanh S - bà Trương Kim N. Ngày 25/02/2022 Ủy ban nhân dân huyện B Quyết định số 683/QĐ-UBND về phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ cho hộ ông S và bà N; theo đó, bồi thường diện tích 36,9m² đất nông nghiệp trồng cây lâu năm, cây hàng năm đường Q thị trấn T (vị trí A - Từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50) có đơn giá 1.788.000 đồng/m² là đúng với quy định của pháp luật.

2. Về việc ban hành Quyết định số 1041/QĐ-UBND ngày 10/3/2023 của Ủy ban nhân dân huyện T.

Căn cứ Luật khiếu nại số 02/2011/QH13 ngày 11/11/2011; Nghị định số 75/2012/NĐ-CP ngày 03/10/2012 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật khiếu nại; Thông tư số 07/2013/TT-TTCP ngày 31/10/2013 của Thanh tra Chính phủ quy định quy trình giải quyết khiếu nại hành chính; Thông tư số 02/2016/TT-TTCP ngày 20/10/2016 của Thanh tra Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều Thông tư 07/2013/TT-TTCP ngày 31/10/2013 của Thanh tra Chính phủ.

Ngày 16/3/2022, bà Trương Kim N có đơn khiếu nại với nội dung khiếu nại Quyết định số 683/QĐ-UBND ngày 25/02/2022 của Ủy ban nhân dân huyện T. Sau khi tiếp nhận đơn của bà N, Ủy ban nhân dân huyện G huyện thụ lý. Sau khi Tranh tra huyện tiến hành xác minh và báo cáo đề xuất Ủy ban nhân dân huyện T đối thoại với bà Trương Kim N. Ngày 10/3/2024 Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện T ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại (lần đầu) số 1041/QĐ-UBND không công nhận nội dung đề nghị bồi thường đối với diện tích 36,9m² đất là đất nông nghiệp, yêu cầu bồi thường theo giá đất ở đô thị VT1; giữ nguyên Quyết định số 683/QĐ-UBND ngày 25/02/2022 của Ủy ban nhân dân huyện T về phê duyệt kinh phí bồi thường (Đợt 5) cho hộ ông Đặng Thanh S và bà Trương Kim N do thu hồi đất để thực hiện dự án xây dựng đường N tại thị trấn T là đúng quy định của pháp luật.

1. Về tình hình sử dụng đất: Hộ ông Đặng Thanh S và bà Trương Kim N được cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Thửa đất số 97, tờ bản đồ số 37, diện tích 172,4m² (trong đó: 108,6m² đất ở đô thị, 63,8m² không được cấp),

số phát hành CD 534154 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/8/2018.

Thửa đất số 95, tờ bản đồ số 37, diện tích 348,4m² (trong đó: 255,3m² đất ở đô thị, 93,1m² không được cấp), số phát hành CQ 587077 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/11/2018.

2. Về diện tích thu hồi để thực hiện dự án xây dựng đường N.

Ngày 01/12/2020 Ủy ban nhân dân huyện B Quyết định số 3989/QĐ-UBND về thu hồi đất của hộ gia đình, cá nhân để thực hiện dự án xây dựng đường N tại thị trấn T thuộc thửa đất số 95, tờ bản đồ số 37. Qua đó, thu hồi 288,7m² (trong đó: 33,4m² đất nông nghiệp (nằm trong 93,1m² không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), 255,3m² đất ở đô thị).

Ngày 17/02/2022 Ủy ban nhân dân huyện B Quyết định số 505/QĐ-UBND về thu hồi đất (đợt 5) của hộ gia đình, cá nhân để thực hiện dự án xây dựng đường N tại thị trấn T thuộc thửa đất số 95, tờ bản đồ số 37. Qua đó, thu hồi bổ sung 36,9m² đất nông nghiệp (nằm trong 93,1m² không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

3. Về phê duyệt kinh phí bồi thường.

Căn cứ Quyết định số 4724/QĐ-UBND ngày 19/11/2021 và Quyết định số 3252/QĐ-UBND ngày 08/9/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ về phê duyệt giá đất để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án đường N.

Ngày 21/12/2020 Ủy ban nhân dân huyện T ban hành Quyết định số 4481/QĐ-UBND về phê duyệt kinh phí bồi thường cho hộ ông Đặng Thanh S và bà Trương Kim N theo diện tích thu hồi 288,7m² (bao gồm 255,3m² đất ở đô thị, 33,4m² đất nông nghiệp).

Ngày 25/02/2022 Ủy ban nhân dân huyện B Quyết định số 683/QĐ-UBND về phê duyệt kinh phí bồi thường cho hộ ông Đặng Thanh S và bà Trương Kim N theo diện tích thu hồi 36,9m² đất nông nghiệp.

4. Về việc giao đất tái định cư.

Hộ bà Trương Kim N có đất thu hồi thuộc thửa đất số 95 và 97, tờ bản đồ số 37 để thực hiện dự án xây dựng đường N tại thị trấn T, trên đất có nhà ở xây dựng năm 1976. Ủy ban nhân dân huyện T đã phê duyệt cho hộ bà N 02 lô tái định cư (hộ phụ) tại Quyết định số 01/QĐ-UBND ngày 04/01/2021 và Quyết định số 937/QĐ-UBND ngày 25/3/2022 của Ủy ban nhân dân huyện T.

5. Về việc giải quyết khiếu nại: Hộ ông Đặng Thanh S và bà Trương Kim N không đồng ý với Quyết định thu hồi đất và quyết định phê duyệt kinh phí bồi thường nên có đơn khiếu nại.

Ngày 10/3/2023 Ủy ban nhân dân huyện T ban hành Quyết định số 1041/QĐ-UBND về giải quyết đơn khiếu nại của bà Trương Kim N.

Ngày 25/12/2023 Ủy ban nhân dân tỉnh B Quyết định số 3390/QĐ-UBND về giải quyết đơn khiếu nại của bà Trương Kim N (lần 2).

Từ những nội dung trên, nhận thấy việc thu hồi đất, phê duyệt kinh phí bồi thường, bố trí tái định cư và giải quyết khiếu nại được thực hiện theo đúng các văn bản quy định của pháp luật.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số: 87/2025/HC-ST ngày 17 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã quyết định:

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trương Kim N về việc:

- Hủy Quyết định số 3390/QĐ-UBND ngày 25/12/2023 Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đ;

- Hủy Quyết định số 1041/QĐ-UBND ngày 10/03/2023 Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện T;

- Hủy Quyết định số 3989/QĐ-UBND ngày 01/12/2020 của Ủy ban nhân dân huyện T.

- Hủy bỏ Quyết định số 683/QĐ-UBND ngày 25/02/2022 của Ủy ban nhân dân huyện T.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 29/9/2025 người khởi kiện bà Trương Kim N kháng cáo Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người khởi kiện bà Trương Kim N (có ông Nguyễn Thế H là đại diện theo ủy quyền) vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện, hủy các quyết định hành chính bị kiện. Người bị kiện xin xét xử vắng mặt.

Trong phần tranh luận:

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện trình bày: Nguồn gốc thửa đất do bà N nhận chuyển nhượng từ bà nội của bà N. Năm 2006 vợ chồng bà N chuyển nhượng thửa đất cho ông Đ. Năm 2015 qua đo đạc chỉnh lý biên động diện tích đất còn lại 348,4m², sau đó ông Đ tặng cho vợ chồng bà N diện tích đất vẫn là 348,2m². Bà nội bà N đã xin xây nhà trên đất với diện tích hơn 125m², sau đó chủ bà N tiếp tục có đơn xin xây dựng tiếp tục công trình trên đất. Tháng 12/2020 Ủy ban nhân dân huyện T thu hồi 288,7m² thuộc thửa đất này, ban hành quyết định bồi thường cho bà N với diện tích đất ở 255,3m², phần đất còn lại 33,4m² bồi thường theo giá đất nông nghiệp. Năm 2022 Ủy ban nhân dân huyện tiếp tục thu hồi lần 2, bà N có khiếu nại đề nghị bồi thường toàn bộ 70,3m² theo đất thổ cư.

Việc bồi thường của Ủy ban nhân dân huyện là không đúng vì: Diện tích đất thu hồi trong quyết định không đúng với quy hoạch, trong khi tại thời điểm này Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh C phê duyệt có quyết định quy hoạch năm 2021; Trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều ghi nhận đây là đất ở đô thị; Thửa đất của bà N nằm mặt tiền Quốc lộ B nhưng giá bồi thường hơn 15.000.000 đồng/m², trong khi thửa đất phía sau giá bồi thường đã là 12.000.000 đồng/m²; Ủy ban nhân dân huyện T khi bồi thường chỉ căn cứ diện tích đất trong quy hoạch là không phù hợp Nghị định 43/2014/NĐ-CP; Ủy ban nhân dân tỉnh C1 vào việc lấy ý kiến 4 vị cao niên tại địa phương để bác khởi

kiện là không đúng vì qua các lần điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều xác nhận đây là đất thổ cư; diện tích công trình nằm trên thửa đất thì phải tính hết diện tích đất là đất ở. Ngoài ra, Bản án sơ thẩm căn cứ vào ranh giới là không đúng, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện.

Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa 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: Bản án sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ. Người khởi kiện có kháng cáo nhưng không có tài liệu, chứng cứ mới để chứng minh. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của người khởi kiện và giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, người bị kiện xin xét xử vắng mặt. Căn cứ quy định tại Điều 225 Luật Tố tụng hành chính, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

[2] Nguồn gốc thửa đất số 95 tờ bản đồ số 37 là do vợ chồng bà Trương Kim N, ông Đặng Thanh S nhận chuyển nhượng từ bà Lâm Thị Ngọc Y (bà nội bà N), được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB384374 ngày 18/01/2005 với diện tích 365,4m².

Ngày 09/01/2006, vợ chồng bà N chuyển nhượng cho ông Đặng Văn Đ theo hợp đồng chuyển nhượng số 87/CN, được văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - chi nhánh huyện T xác nhận chính lý tại trang 4. Năm 2015, do đo đạc chính lý biến động, thửa đất số 95 tờ bản đồ số 7 có diện tích là 348,4m².

Ngày 14/11/2018, ông Đ lập hợp đồng tặng quyền sử dụng đất trên cho vợ chồng bà N, được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 587077 ngày 29/11/2018 với diện tích 348,4m² (255,3m² đất ở tại đô thị; 93,1m² đất giao thông không được cấp).

Trên thửa đất số 95 tờ bản đồ số 37, ngày 04/9/1975, bà nội của bà N là bà Lâm Thị Ngọc Y đã xin phép chính quyền địa phương, xây dựng căn nhà diện tích 125m². Ngày 22/6/1977, chú ruột bà N là ông Trương Văn S1 có đơn xin chính quyền địa phương cất nhà và đã cất nhà hết phần diện tích còn lại của thửa đất để phục vụ chỗ ở cho gia đình. Theo Biên bản kiểm đếm đất đai, thống kê nhà ở tài sản khác gắn liền với đất ngày 12/6/2020 do Trung tâm phát triển quỹ đất huyện T lập, thể hiện, diện tích đất xây dựng nhà ở và các công trình phục vụ đời sống của hộ ông bà Đặng Thanh S, Trương Kim N là 173,9m² (nhà chính 121,4m²; nhà bên 44,5m²; nhà vệ sinh 8m²) được xây dựng năm 1975 và năm 1976.

[3] Quá trình thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất của Ủy ban nhân dân huyện T đối với phần đất thuộc thửa 95, tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Nai như sau:

Ngày 01/12/2020, Ủy ban nhân dân huyện T ban hành Quyết định số 3989/QĐ-UBND thu hồi diện tích 288,7m² thuộc thửa đất số 95 tờ bản đồ 37. Ngày 21/12/2020 Ủy ban nhân dân huyện T ban hành quyết định số 4481/QĐ-UBND phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ cho vợ chồng bà N. Theo đó, bồi thường 255,3m² với giá đất ở đô thị là 15.057.000 đồng/m²; 33,4m² với giá đất nông nghiệp là 1.788.000 đồng/m².

Ngày 18/3/2021, Ủy ban nhân dân huyện T ban hành Thông báo thu hồi đất (bổ sung) số 182/TB-UBND để thực hiện dự án xây dựng đường N, diện tích dự kiến thu hồi khoảng 36,9m² thuộc một phần thửa đất số 95, tờ bản đồ số 37 tại thị trấn T của ông Đặng Thanh S, bà Trương Kim N.

Ngày 19/11/2021, Ủy ban nhân dân tỉnh B Quyết định số 4724/QĐ-UBND về phê duyệt (bổ sung) giá đất để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án đường N tại thị trấn T;

Ngày 17/02/2022, Ủy ban nhân dân huyện T ban hành Quyết định số 505/QĐ-UBND về việc thu hồi đất (đợt 5) với diện tích 36,9m² đất nông nghiệp, thuộc 01 phần thửa đất số 95, tờ BĐDC số 37 thị trấn T của hộ ông Đặng Thanh S, bà Trương Kim N.

Ngày 25/02/2022 Ủy ban nhân dân huyện T ban hành Quyết định số 683/QĐ-UBND về phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ cho hộ ông S và bà N, theo đó bồi thường diện tích 36,9m² đất nông nghiệp cây lâu năm, cây hàng năm đường Q thị trấn T (vị trí A - Từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50) có đơn giá 1.788.000 đồng/m².

[4] Bà N khiếu nại yêu cầu được bồi thường phần diện tích 70,3m² (bao gồm 33,4m² thu hồi năm 2020 và 36,9m² thu hồi năm 2022) theo giá đất ở đô thị.

Hội đồng xét xử xét thấy:

[4.1] Đối với lần thu hồi đất vào năm 2020:

Ngày 21/12/2020 Ủy ban nhân dân huyện T ban hành quyết định số 4481/QĐ-UBND phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ cho vợ chồng bà N. Theo đó, bồi thường 255,3m² với giá đất ở đô thị là 15.057.000 đồng/m²; 33,4m² với giá đất nông nghiệp là 1.788.000 đồng/m². Tại thời điểm thu hồi đất vào năm 2020 thì bà N không có ý kiến khiếu nại, khởi kiện đối với Quyết định số 3989/QĐ-UBND ngày 01/12/2020 và Quyết định 4481/QĐ-UBND ngày 21/12/2020. Ngày 16/3/2022 bà N có đơn khiếu nại liên quan đến nội dung Quyết định số 4481/QĐ-UBND là quá thời hiệu khiếu nại theo quy định tại Điều 9 Luật Khiếu nại. Do đó, Quyết định số 3989/QĐ-UBND ngày 01/12/2020 về việc thu hồi đất và Quyết định số 4481/QĐ-UBND ngày 21/12/2020 về việc bồi thường, hỗ trợ diện tích 255,3m² theo giá đất ở đô thị và diện tích 33,4m² với giá đất nông nghiệp là 1.788.000 đồng/m² là có hiệu lực pháp luật.

[4.2] Đối với lần thu hồi đất vào năm 2022:

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 587077 ngày 29/11/2018 do Sở T1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà N thể hiện trong diện tích 348,4m² có 255,3m² đất ở tại đô thị và 93,1m² đất giao thông không được cấp. Phần diện tích đất được cấp giấy chứng nhận (255,3m²) đã bị thu hồi năm 2020 nên có cơ sở xác định phần diện tích 36,9m² thu hồi năm 2022 thuộc phần diện tích 93,1m² đất giao thông không được cấp giấy chứng nhận.

Về thời điểm, diện tích xây dựng nhà và công trình trên diện tích 36,9m² (nằm trong diện tích 93,1m²): Theo bà N trình bày gia đình bà N đã xây dựng nhà và các công trình phụ khác từ năm 1975 và được Ủy ban nhân dân xã P thời điểm đó cấp giấy phép cất nhà (kèm theo đơn xin cất nhà ngày 04/9/1975 và ngày 22/6/1977), nhưng Ủy ban nhân dân thị trấn không xác định được thời điểm gia đình bà N xây dựng nhà và các công trình trên đất. Tại biên bản kiểm tra hiện trạng ngày 15/9/2023 thể hiện: Hiện trạng trên diện tích 36,9m² (trong diện tích 93,1m²) đất có sân bê tông với diện tích 12,2m² và nhà chính với diện tích 24,7m² hiện nay gia đình bà N sử dụng thành cửa hàng bán quần áo. Bà N chỉ khai nhận không nhớ thời điểm sửa chữa, không có đơn phép sửa chữa nâng cấp, chỉ có đến Ủy ban nhân dân thị trấn T báo cáo việc sửa chữa nhà và cho rằng hàng xóm là những người mới về địa phương sinh sống, vì vậy không biết được thời điểm sửa chữa nhà của bà N và không đưa ra được chứng cứ chứng minh. Do đó, phần diện tích thu hồi 36,9m² không có cơ sở xem xét bồi thường theo giá đất ở.

[5] Về giá bồi thường: Căn cứ Quyết định số 4724/QĐ-UBND ngày 19/11/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh về phê duyệt giá đất. Ngày 17/2/2022, Ủy ban nhân dân huyện T ban hành Quyết định số 505/QĐ-UBND về việc thu hồi đất (đợt 5) với diện tích 36,9m² đất nông nghiệp, thuộc 01 phần thửa đất số 95, tờ BĐĐC số 37 thị trấn T của hộ ông Đặng Thanh S, bà Trương Kim N. Ngày 25/2/2022 Ủy ban nhân dân huyện B Quyết định số 683/QĐ-UBND về phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ cho hộ ông S và bà N; theo đó, bồi thường diện tích 36,9m² đất nông nghiệp trồng cây lâu năm, cây hàng năm đường Q thị trấn T (vị trí A - Từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50) có đơn giá 1.788.000 đồng/m² là đúng với quy định của pháp luật.

[6] Do Quyết định số 683/QĐ-UBND ngày 25/02/2022 là có căn cứ, nên Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện T có Quyết định số 1041/QĐ-UBND ngày 10/3/2023 (giải quyết khiếu nại lần 1), Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đ có Quyết định số 3390/QĐ-UBND ngày 25/12/2023 (giải quyết khiếu nại lần 2) bác yêu cầu khiếu nại của bà N là đúng quy định pháp luật.

[7] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá đầy đủ tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án, nhận định và quyết định là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Người khởi kiện có kháng cáo nhưng không có tài liệu, chứng cứ mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo nên không có cơ sở để chấp nhận. Do vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận quan điểm của đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa; Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người khởi kiện và giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[8] Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[9] Án phí hành chính phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên bà N phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật Tổ tụng hành chính,

Bác yêu cầu kháng cáo của người khởi kiện bà Trương Kim N (có ông Nguyễn Thế H là đại diện theo ủy quyền);

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 87/2025/HC-ST ngày 17/9/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Áp dụng Áp dụng khoản 1 Điều 75 Luật đất đai 2013, khoản 2 và khoản 5 Điều 19 Nghị định 43/2014/NĐ-CP; Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014; Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014; Luật khiếu nại 2011, Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014; 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, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trương Kim N về việc:

- Hủy Quyết định số 3390/QĐ-UBND ngày 25/12/2023 Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đ;

- Hủy Quyết định số 1041/QĐ-UBND ngày 10/03/2023 Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện T;

- Hủy Quyết định số 3989/QĐ-UBND ngày 01/12/2020 của Ủy ban nhân dân huyện T.

- Hủy bỏ Quyết định số 683/QĐ-UBND ngày 25/02/2022 của Ủy ban nhân dân huyện T.

2. Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

3. Án phí hành chính phúc thẩm: Bà Trương Kim N phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được trừ vào 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0003260 ngày 14/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện Công tố và KSXXPT tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;

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

- THADS tỉnh Đồng Nai;
- NKK (1);
- NBK (3);
- NLQ (1);
- Lưu (10) 20b (ÁnTTKY).

Phạm Thị Duyên