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: 359/2026/HC-PT
Ngày 30-01-2026.
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: Ông Trần Ngọc Tuấn.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hồ Tâm Tú.

Bà Trần Thị Thúy Hồng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Thị Cẩm Linh – 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 Như L – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 01 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 thụ lý số 74/2025/TLPT-HC ngày 02/10/2025 về việc *"Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực đất đai"*.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 239/2025/HC-ST ngày 09-5-2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2226/2025/QĐXX-HC ngày 25 tháng 12 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 12/2026/QĐ-PT ngày 14/01/2026, giữa các đương sự:

- *Người khởi kiện:* Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1986 và ông Doãn Thế S, sinh năm 1983; địa chỉ: khu phố V, phường P, Thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường P, tỉnh Đồng Nai);

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nông Thị Hồng H, sinh năm 1991; địa chỉ: A, khu dân cư A, phường A, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai); có mặt.

- *Người bị kiện*: Ủy ban nhân dân thành phố B (không còn hoạt động).

Kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng: UBND phường P, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Minh Q, Trưởng phòng Kinh tế Hạ tầng và Đô thị phường P (Văn bản số 1068/UBND-VP ngày 13/8/2025 của Chủ tịch UBND phường P); xin vắng mặt.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Đức T, sinh năm 1959; địa chỉ: khu phố V, phường P, Thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường P, tỉnh Đồng Nai); có mặt.

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị N, là người khởi kiện.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, người khởi kiện bà Nguyễn Thị N và ông Doãn Thế S trình bày:

Ông Bà có quyền sử dụng đất, diện tích khoảng 70m² thuộc thửa đất số 633, tờ bản đồ số 57, phường P, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Đức T (ngày 10/02/2004), giá chuyển nhượng 70.000.000 đồng. Hai bên có làm giấy chuyển nhượng viết tay. Việc mua bán đã hoàn tất, ông T đã nhận đủ tiền và bàn giao đất cho Ông Bà từ ngày 10/02/2004.

Năm 2011, Ông Bà xây nhà trên đất và sinh sống cho đến nay, đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thuế hàng năm. Việc xây nhà trên đất chưa từng bị xử phạt vi phạm hành chính. Năm 2012, Ông B đã được cấp hộ khẩu thường trú tại địa chỉ trên, ký kết hợp đồng cung cấp điện, nước để phục vụ đời sống sinh hoạt.

Ngày 02/12/2024, Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố B ban hành Quyết định số 6140/QĐ-UBND (gọi tắt là Quyết định 6140), thu hồi đất của ông Nguyễn Đức T để thực hiện dự án Thành phần 1 thuộc Dự án Đầu tư xây dựng đường bộ cao tốc Biên Hòa - V giai đoạn 1, đoạn qua thành phố B, tỉnh Đồng Nai (gọi tắt là Dự án), và ngày 24/12/2024 ban hành Quyết định số 6961/QĐ-UBND (gọi tắt là Quyết định 6961), bồi thường, hỗ trợ cho ông Doãn Thế S (sử dụng tài sản), Nguyễn Đức T (người sử dụng đất). Việc UBND thành phố B xác định ông T là người sử dụng đất, còn Ông B là người sử dụng tài sản trong hai quyết định trên là không đúng quy định của pháp luật, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ông B (không được bồi thường về đất và các chế độ bồi thường, hỗ trợ khác) nên Ông B đã nhiều lần ý kiến tới các cơ quan có thẩm quyền nhưng không được xem xét. Do đó, Ông Bà yêu cầu Tòa án giải quyết, hủy Quyết định số 6961 và Quyết định số 6140 nêu trên.

Người bị kiện UBND thành phố B (kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là UBND phường P) do ông Bùi Minh Q, Trưởng phòng Kinh tế Hạ tầng và Đô thị phường P, đại diện theo ủy quyền, trình bày:

Về nguồn gốc sử dụng đất: Theo trích lục và bản vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 1997/2024 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ thực hiện ngày 03-5-2024, thì thửa đất số 633, tờ bản đồ số 57 (mới), có diện tích 187,7m^2, thuộc một phần thửa đất số 709, tờ bản đồ số 09 (cũ), phường P, do ông Đỗ Văn L1 sử dụng từ trước ngày 15/10/1993, đến ngày 09/9/2000 chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Đức T. Ông T chưa đăng ký quyền sử dụng đất trên và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCNQSD) đất, sử dụng ổn định, không tranh chấp, không nằm trong danh sách đất công do UBND phường quản lý. Diện tích đất bị thu hồi là 187,7m^2, loại đất CLN. rà soát sổ bộ địa chính cũ lưu trữ tại địa phương, ông Đỗ Văn L1 chưa kê khai đăng ký thửa đất số 709, tờ bản đồ số 9 (cũ), phường P.

Ông T chuyển nhượng một phần diện tích đất cho ông Doãn Thế S sử dụng theo viết giấy tay đề ngày 10/02/2004. Hiện ông S, sử dụng đất ổn định, không có ai tranh chấp. Tuy nhiên, qua rà soát hồ sơ, UBND phường nhận thấy tại giấy tay chuyển nhượng giữa ông T và ông S thể hiện thời điểm chuyển nhượng ông S đã cư ngụ tại ấp Đ (nay là KP V) và được viết trên giấy có nhãn hiệu "Meizan". Do đó, việc chuyển nhượng đất vào năm 2004 là không đảm bảo. Ngoài ra, ông S và bà N không cung cấp được các giấy tờ khác có liên quan để chứng minh việc sử dụng đất trong khoảng thời gian từ năm 2004 đến năm 2008. Nguồn gốc nhà và tài sản, vật kiến trúc do ông S tạo lập năm 2011 trên một phần thửa đất số 633, tờ bản đồ số 57. Thời điểm tạo lập không bị lập biên bản xử lý vi phạm hành chính. Hiện ông S sử dụng ổn định, không có ai tranh chấp.

Về quá trình thực hiện công tác thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư:

Thực hiện Quyết định số 233/QĐ-UBND ngày 15/02/2023 của UBND tỉnh Đ (gọi tắt là Quyết định 233) về việc phê duyệt Dự án, ngày 15/4/2023, UBND thành phố B ban hành Văn bản số 5131/UBND-KTN về việc phê duyệt Kế hoạch và bàn hành Thông báo thu hồi đất thực hiện Dự án, đến ngày 21/4/2023, ban hành Thông báo số 1283/TB-UBND thu hồi đất đối với thửa đất số 633, tờ bản đồ địa chính số E, phường P, diện tích dự kiến thu hồi khoảng 187,7m^2.

Ngày 07/11/2023, Ban Quản lý Dự án Bồi thường , giải phóng mặt bằng và hỗ trợ tái định cư tỉnh Đ (nay là Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh) chủ trì, phối hợp cùng với các đơn vị có liên quan, UBND phường P tổ chức kiểm đếm về đất đai, thống kê nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất. Kết quả thực hiện có lập Biên bản có sự tham gia và ký tên xác nhận của ông Nguyễn Đức T và ông Doãn Thế S, trong đó ghi nhận đầy đủ diện tích đất thu hồi (kiểm đếm cho ông Nguyễn Đức T) và nhà cửa, vật kiến trúc, cây trồng trên đất (kiểm đếm cho ông Doãn Thế S). Tại Biên bản ghi nhận kiểm đếm về đất đai, thống kê nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất, ông Nguyễn Đức T và ông Doãn thế S cũng có ý kiến đồng ý việc bồi thường về đất cho ông T và bồi thường hỗ trợ về nhà nhà cửa, vật kiến trúc, cây trồng trên đất cho ông S.

Ngày 24/11/2023, UBND thành phố B ban hành Quyết định số 3098/QĐ-UBND, phê duyệt giá đất để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án, đến ngày 04/11/2024, ban hành Quyết định số 5720/QĐ-UBND (gọi tắt là Quyết định 5720), bồi thường, hỗ trợ cho ông Nguyễn Đức T do thu hồi đất để thực hiện Dự án.

Ngày 02/12/2024, UBND thành phố B ban hành Quyết định số 6140, thu hồi đất của ông Nguyễn Đức T để thực hiện Dự án, đến ngày 02/12/2024, ban hành Quyết định số 6961, bồi thường, hỗ trợ cho ông Doãn Thế S (sử dụng tài sản), ông Nguyễn Đức T (người sử dụng đất). Theo các quy định của pháp luật về đất đai và Quyết định số 41/2019/QĐ-UBND ngày 16/10/2019 của UBND tỉnh Đ (quy định về việc ban hành quy định về việc phối hợp thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai), thì việc UBND thành phố B ban hành Quyết định số 5720/QĐ-UBND ngày 04/11/2024, bồi thường, hỗ trợ cho ông Nguyễn Đức T do thu hồi đất để thực hiện Dự án; Quyết định số 6140, thu hồi đất của ông Nguyễn Đức T để thực hiện Dự án; và Quyết

định số 6961, bồi thường, hỗ trợ cho ông Doãn Thế S (sử dụng tài sản), ông Nguyễn Đức T (người sử dụng đất) để thực hiện Dự án là đúng trình tự, thủ tục.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức T trình bày:

Ngày 10/02/2004, Ông có chuyển nhượng cho vợ chồng bà N, ông S 01 thửa đất có kích thước, chiều rộng mặt trước 7m, chiều rộng mặt sau 1m, chiều dài 19m, diện tích khoảng 70m², thuộc một phần của thửa đất số 633, tờ bản đồ số 57, phường P, với giá 70.000.000 đồng. Ông đã nhận đủ tiền chuyển nhượng và bàn giao đất cho vợ chồng ông S, bà N kể từ ngày 10/02/2004.

Thời điểm Nhà nước kiểm kê tài sản trên đất, để ủng hộ tốc độ của Dự án nên Ông và ông S có ký vào biên bản sẽ nhận tiền đất giúp ông S (lúc đó không có bà N ở nhà), bản thân ông cũng không hề biết việc ký nhận tiền thay sẽ tổn hại tới quyền lợi của gia đình ông S, bà N, do đó, Ông không đại diện vợ chồng ông S, bà N đối với phần đất đã chuyển nhượng nêu trên, và không liên quan đến quyền lợi, ích của ông S, bà N đối với phần đất này.

Tại bản án hành chính sơ thẩm số 72/2025/HC-ST ngày 09-9-2025 của Toà án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã tuyên xử (tóm tắt):

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N và ông Doãn Thế S về việc yêu cầu Tòa án hủy Quyết định số 6961/QĐ-UBND ngày 24/12/2024 và Quyết định số 6140/QĐ-UBND ngày 02/12/2024 của UBND thành phố B (nay là Ủy ban nhân dân phường P, tỉnh Đồng Nai).

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 23/9/2025, người khởi kiện bà Nguyễn Thị N kháng cáo Bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu của Người khởi kiện.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của người khởi kiện có ý kiến tranh luận: Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông L2 là người mua đất của ông T vào tham gia tố tụng là thiếu sót, không thu thập hồ sơ thu hồi, bồi thường đất và tài sản trên đất cho ông T và ông S nên không có cơ sở để giải quyết vụ án.

Đề nghị hủy Bản án sơ thẩm để giải quyết sơ thẩm lại.

Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Từ khi Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý vụ án cho đến khi xét xử, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và đương sự đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của Luật Tố tụng hành chính.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ trong hồ sơ vụ án, xét xử không chấp nhận yêu cầu của Người khởi kiện đối với N1 bị kiện là có căn cứ pháp luật. Người khởi kiện kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới làm thay đổi nội dung vụ án nên đề nghị không chấp nhận yêu cầu 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 và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của người khởi kiện bà Nguyễn Thị N làm trong hạn luật định, đủ điều kiện để thụ lý, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Người bị kiện vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm, nhưng có yêu cầu xét xử vắng mặt nên Tòa án xét xử vắng mặt Người bị kiện.

[2] Xét kháng cáo của Người khởi kiện, thấy rằng, tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của Người khởi kiện đề nghị hủy Bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng (đưa thiếu người tham gia tố tụng và chưa thu thập đủ tài liệu, chứng cứ để làm cơ sở giải quyết vụ án), nhưng không đưa ra được chứng cứ, chứng minh cho đề nghị của mình nên không có cơ sở chấp nhận.

[3] Phần đất bị thu hồi để thực hiện Dự án là thửa đất số 633, tờ bản đồ số 57 (mới), diện tích 187,7m^2, loại đất CLN, thuộc một phần thửa đất số 709, tờ bản đồ số 09 (cũ) phường P, do ông Đỗ Văn L1 sử dụng trước ngày 15-10-1993, đến ngày 09/9/2000 thì chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đức T, nhưng ông T1 chưa đăng ký và chưa được cấp GCNQSD đất (ông Đỗ Văn L1 cũng chưa kê khai đăng ký thửa đất số 709 nêu trên).

[4] Theo giấy viết tay đề ngày 10/02/2004, thì ông T chuyển nhượng một phần diện tích đất thuộc thửa 633 cho ông Doãn Thế S, diện tích khoảng 70m^2, nhưng cũng không đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất. Thực tế vợ chồng ông Doãn Thế S và bà Nguyễn Thị N chỉ bắt đầu xây nhà và các công trình trên phần đất nhận chuyển nhượng vào năm 2011, nhưng không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép và không phù hợp quy hoạch sử dụng đất.

[5] Ngày 07/11/2023, các cơ quan chức năng tổ chức kiểm đếm về đất đai, thống kê nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất đối với trường hợp của ông Nguyễn Đức T và ông Doãn Thế S với sự có mặt của hai ông, kết quả ghi nhận đầy đủ diện tích đất thu hồi (kiểm đếm cho ông Nguyễn Đức T), và nhà cửa, vật kiến trúc, cây trồng trên đất (kiểm đếm cho ông Doãn Thế S); ông T và ông S cũng có ý kiến đồng ý việc bồi thường về đất cho ông T và bồi thường hỗ trợ về nhà nhà cửa, vật kiến trúc, cây trồng trên đất cho ông S và ký tên vào biên bản kiểm đếm. Trên cơ sở đó, ngày 04/11/2024, UBND thành phố B ban hành Quyết định 5720, bồi thường, hỗ trợ cho ông Nguyễn Đức T do thu hồi đất để thực hiện Dự án; cùng ngày 02/12/2024, ban hành Quyết định 6140, thu hồi đất của ông Nguyễn Đức T để thực hiện Dự án; và ban hành Quyết định 6961, bồi thường, hỗ trợ cho ông Doãn Thế S (sử dụng tài sản), ông Nguyễn Đức T (người sử dụng đất) là đúng quy định của pháp luật.

[6] Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Người khởi kiện đối với N1 bị kiện là có căn cứ, do đo, ý kiến của đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm đề nghị không chấp nhận kháng cáo của Người khởi kiện, giữ nguyên Bản án sơ thẩm là phù hợp nên chấp nhận.

[7] Các 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.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của bà Nguyễn Thị N không được chấp nhận nên bà N phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 241 của Luật Tố tụng hành chính,

Không chấp nhận kháng cáo của người khởi kiện bà Nguyễn Thị N. Giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 72/2025/HC-ST ngày 09-9-2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Áp dụng Điều 66, điểm a khoản 3 Điều 69 Luật Đất đai 2013Điều 49, Điều 52, Điều 53 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ; Điều 34 Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về Án phí và lệ phí tòa án,

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N và ông Doãn Thế S về việc yêu cầu Tòa án hủy Quyết định số 6961/QĐ-UBND ngày 24/12/2024 và Quyết định số 6140/QĐ-UBND ngày 02/12/2024 của UBND thành phố B (nay là Ủy ban nhân dân phường P), tỉnh Đồng Nai.

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 Nguyễn Thị N phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai số 0002300 ngày 06/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai. Bà N đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện CT&KSXXPT tại Tp. HCM;
- TAND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- THADS tỉnh Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu VP, HSVA, TTCL.

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

Trần Ngọc Tuấn

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trần Thị Thúy Hồng **Nguyễn Hồ Tâm Tú** **Trần Ngọc Tuấn**