TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TÒA PHÚC THẨM
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 169/2026/HC-PT
Ngày: 10 - 3 - 2026
V/v "Khiếu kiện Quyết định hành chính thuộc trường hợp bồi thường hỗ trợ tái định cư"

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 Văn Đạt;

Các Thẩm phán: Ông Dương Tuấn Vinh;

Bà Trần Thị Thu Thủy.

- Thư ký phiên tòa*:* Ông Thân Văn Nhường - 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 Đặng Quốc H - Kiểm sát viên.

Ngày 10 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 344/2025/TLPT-HC ngày 19 tháng 11 năm 2025, về *"Khiếu kiện quyết định hành chính thuộc trường hợp bồi thường hỗ trợ tái định cư"*.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 246/2025/HC-ST ngày 30 tháng 6 năm 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: 184/2026/QĐ-PT ngày 09 tháng 02 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1964 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số I đường số H, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện:

- Bà Nguyễn Thị Cẩm T, sinh năm 1989 (vắng mặt);

- Bà Nguyễn Thị Kiều D, sinh năm 1995 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Số I đường số H, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Người bị kiện: Ủy ban nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T, Thành phố Hồ Chí Minh (xin vắng mặt);

Địa chỉ: Số B đường T, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

- Bà Dương Thị Kim H1 – Phó trưởng Phòng Kinh tế xã T (có mặt);

Địa chỉ thường trú: Số B, đường A, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Trần Thị Ngọc D1 – Chuyên viên Phòng Kinh tế xã T (xin vắng mặt);

Địa chỉ thường trú: Số E, đường T, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Phạm Văn H2, sinh năm 1958;

Địa chỉ: Số I đường số H, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Thị Cẩm T, sinh năm 1989 (vắng mặt);

- Bà Nguyễn Thị Kiều D, sinh năm 1995 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Số I đường số H, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Người kháng cáo: Người khởi kiện bà Nguyễn Thị B.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Người khởi kiện bà Nguyễn Thị B có người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Kiều D trình bày:

Bà B là người đứng tên trên hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất sau:

1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BC 314022, số vào sổ cấp GCN: CH 00398 ngày 02/08/2010 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp. Thông tin thửa đất như sau:

a) Thửa đất: - Thửa đất số: 709, tờ bản đồ 117; Địa chỉ: xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh, Diện tích: 247,8m^2. Hình thức sử dụng: riêng 247,8m^2; chung: không. Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị. Thời hạn sử dụng: Lâu dài. Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

b) Nhà ở: Địa chỉ: số B ấp B, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh - Diện tích xây dựng: 164m^2; diện tích sàn: 164m^2 - Kết cấu: vách gạch+tôn, mái

tôn, cột gạch+gỗ, nhà cấp 4; số tầng:1; hoàn thành xây dựng năm 1992 (sau đây gọi chung là Thửa đất 709).

2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BB 073947 số vào sổ cấp GCN: CH 00098 ngày 05/04/2010 do Ủy ban Nhân dân huyện B cấp. Thông tin thửa đất như sau:

a) Thửa đất số: 507, tờ bản đồ 117; Địa chỉ: xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh, Diện tích: 644 m^2- Hình thức sử dụng: riêng 644m^2; chung: không. Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm; Thời hạn sử dụng: đến năm 2060; Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất

b) Nhà ở: chưa chứng nhận quyền sở hữu; Ngày 08/11/2011, Phòng T1 đã công nhận một phần thửa đất số 507 (73,3m^2) đã chuyển mục đích sử dụng thành đất ở tại đô thị (ODT). Số biến động: 27598.000856.CMĐ.VP (sau đây gọi chung là Thửa đất 507)

Liên quan đến việc xây dựng dự án đường V Thành phố Hồ Chí Minh, hai thửa đất trên của bà B bị thu hồi và giải tỏa toàn bộ theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư số 2247/PABT-HĐBT ngày 16/10/2023 đối với thửa đất 709 và số 2248/PABT-HĐBT ngày 16/10/2023 và số 197/PABT-HĐBT ngày 19/01/2024 (Phương án bổ sung của phương án 2248/PABT-HĐBT) đối với thửa đất 507. Cả hai phương án này đều chỉ đề cập đến việc bồi thường đất mà không bồi thường nhà ở cho bà B là chưa thỏa đáng; đồng thời, bà B có 2 thửa đất thổ cư như trên nhưng Ban Bồi thường chỉ hỗ trợ tái định cư cho bà B một lô đất. Việc chưa thỏa đáng được thể hiện như sau:

1. Đối với thửa đất 709: Theo đơn tường trình về nguồn gốc nhà và đất ngày 20/09/2008 thì thửa đất này từ năm 1976 là của nhà Trần Kim P, sau đó đến năm 1992 đã bán cho bà Nguyễn Thị B.

Tại đơn đề nghị cấp mới giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 20/09/2008, có khai như sau: Địa chỉ nhà ở B, ấp B, Phạm Văn H3, huyện B. Diện tích xây dựng: 164m^2. Diện tích sàn: 164m^2- Số tầng: 1. Kết cấu: tường gạch, khung, cột: gạch, mái tôn. Cấp, hạng nhà ở: 3 Năm xây dựng: 1992. Diện tích khuôn viên đất là: 247,8m^2. Sử dụng riêng: 247,8m^2. Nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất: Đất 1976 của bà Trần Thị Kim P, đến 1992 bán lại cho Nguyễn Thị B một phần, bà B tự xây dựng năm 1992 đến 2009 xin phép sửa chữa lại. Theo bản vẽ số 04T177 năm 2007 do công ty P1 lập, diện tích xây dựng là 164m^2.

Ngày 13/7/2010, bà B có làm Phiếu đăng ký xây dựng công trình, xin được phép xây dựng (sửa chữa, cải tạo) 100m^2 đất cho vách xây, mái tôn, nền gạch, nâng mái và đã được UBND xã P chấp thuận vào ngày 28/7/2010. Từ khi làm hồ sơ đề nghị cấp mới giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất từ 2008 thì đến 02/08/2010, bà B mới được cấp giấy và trên giấy thể hiện phần nhà như sau:

"*Nhà ở tại địa* chỉ: Số B ấp B, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. *Diện tích xây dựng*: *164m*^{2}*;* diện tích *sàn*: *164m*^{2}. *Kết cấu: vách gạch+ tôn*, *mái tôn, cột gạch+gỗ nhà cấp 4; số tầng: 1, Năm hoàn thành xây dựng*: *1992. Thời hạn sở hữu: -/-*"

Như vậy, nhà ở của bà B tại địa chỉ B là nhà ở hợp pháp được công nhận, việc bà B có xây dựng, sửa chữa, cải tạo thêm 100m^2 đất đã được UBND xã P xác nhận cho phép xây dựng trong quá trình làm giấy chứng nhận là đúng pháp luật. Do vậy, khi nhà nước thu hồi đất làm dự án thì phải bồi thường luôn cả phần nhà ở cho bà B thì mới thỏa đáng. Tuy nhiên, tại phương án bồi thường số 2247/PABT-HĐBT ngày 16/10/2023 của Hội đồng bồi thường, thì bà B chỉ được bồi thường về đất mà không xem xét bồi thường về nhà cho bà B là thiệt thòi. (1)

2. Đối với thửa đất 507: Theo tờ tường trình nguồn gốc đất ngày 18/05/2009, Đất kinh tế mới 1976 của bà Nguyễn Thị L đến năm 1992 bà L trả đất. Ông Trần Ngọc Đ xin đất nên UBND xã P cấp cho ông Trần Ngọc D2. Đến năm 1992, ông Đ cho em là bà B sử dụng cho đến nay.

Theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số BB 073947 thì nhà nước công nhận việc chuyển mục đích 73,7m^2 thành đất đô thị (ODT) cho bà B ngày 08/11/2011 nên bà B đã xin giấy phép xây dựng và được cấp ngày 18/11/2011. Sau khi xây dựng xong thì đến 2017, bà B có làm đơn xin sửa chữa nhà vì nhà bị sụt lún và được UBND xã P xác nhận theo biên bản xác minh kiểm tra hiện trạng sửa chữa nhà. Từ khi bà B xây nhà cho đến nay, chưa từng bị nhắc nhở hay bị xử phạt vi phạm hành chính liên quan đến nhà. Bà B thấy việc xây nhà là hoàn toàn hợp pháp nên khi nhà nước thu hồi đất của bà B thì cũng phải bồi thường về nhà thì mới thỏa đáng. Tuy nhiên, theo Phương án bồi thường số 2248/PABT-HĐBT ngày 16/10/2023 thì bà B chỉ được bồi thường về đất mà không được bồi thường về nhà với lý do: xây dựng không đúng với giấy phép xây dựng là chưa thỏa đáng. (2)

3. Về việc bà B bị thu hồi 2 thửa đất thổ cư nhưng chỉ được bồi thường một nền tái định cư: Vì bà B có 2 thửa đất ở 2 địa chỉ khác nhau nêu trên, nhưng bà B chỉ được nhận bồi thường 1 nền tái định cư, nên bà B có làm đơn gửi lên UBND huyện B yêu cầu được bồi thường thêm 1 nền tái định cư, thì được UBND huyện B trả lời phúc đáp bằng văn bản số 3736/BBT ngày 05/04/2024, theo đó không chấp nhận yêu cầu của bà B.

Bà B nhận thấy Ủy ban nhân dân huyện B căn cứ quy định này là chưa phù hợp. Theo quy định của khoản 2 Điều 8 Quyết định 28 nếu trên là áp dụng cho trường hợp trong một hộ có nhiều thế hệ, nhiều cặp vợ chồng cùng chung sống trên một thửa đất, xem xét hỗ trợ bán cho mỗi hộ nếu đủ điều kiện tách hộ để được an ổn tái định cư. Còn trường hợp của bà B có Số thửa đất tách biệt, ở hai địa chỉ khác nhau thì phải căn cứ vào khoản 1 Điều 6 Nghị định 47/2014/NĐ-CP ... như sau:

"1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đang sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất tại Việt Nam khi Nhà nước thu hồi đất ở mà có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai thì việc bồi thường về đất được thực hiện như sau:

a) Trường hợp thu hồi hết đất ở hoặc phần diện tích đất ở còn lại sau thu hồi không đủ điều kiện để ở theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh mà hộ gia đình, cá nhân không còn đất ở, nhà ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất ở thu hồi thì được bồi thường bằng đất ở hoặc nhà ở tái định cư

b) Trường hợp thu hồi hết đất ở hoặc phần diện tích đất ở còn lại sau thu hồi không đủ điều kiện để ở theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh mà hộ gia đình, cá nhân còn đất ở, nhà ở khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất ở thu hồi thì được bồi thường bằng tiền. Đối với địa phương có điều kiện về quỹ đất ở thì được xem xét để bồi thường bằng đất ở.

Trường hợp của bà B là bị thu hồi toàn bộ cả hai thửa đất riêng biệt. Do vậy, khi bồi thường tái định cư cũng phải áp dụng nguyên tắc có lợi cho người dân là phải bồi thường 2 nền tái định cư khác nhau hoặc một nền với diện tích lớn (vì tổng diện tích bị thu hồi của bà B là 321,5m^2). Hiện tại, bà B chỉ được nhận một nền tái định cư với diện tích 100m là không thỏa đáng. Bà B cũng được biết huyện B có đủ quỹ đất để có thể bồi thường về đất ở. (3)

Vì vậy, theo (1), (2), (3) bằng đơn khởi kiện này, bà B kính mong Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà như sau:

1. Yêu cầu UBND huyện B hủy bỏ hành vi bồi thường đất theo phương án Bồi thường 2247/PABT-HĐBT ngày 16/10/2023 và 2248/PABT- HĐBT ngày 16/10/2023.

2. Yêu cầu UBND huyện B hủy bỏ Văn bản số 3736/BBT ngày 05/04/2024 của UBND huyện B.

3. Yêu cầu UBND huyện B xem xét bồi thường nhà ở cho bà B ở hai thửa đất 709 và 507 theo đúng quy định pháp luật.

4. Yêu cầu UBND huyện B ra quyết định hỗ trợ cho bà B thêm một nền tái định cư.

Ngày 21/4/2025, bà D trực tiếp nộp đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 19/4/2025 sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện:

1. UBND huyện B điều chỉnh phương án bồi thường số 2247/PABT-HĐBT ngày 16/10/2023 bồi thường 164m^2 nhà ở, đơn giá 3.829.859 VNĐ/m^2 (đơn giá theo Phương án bồi thường dự thảo), tỷ lệ 100%, tổng cộng 627.696.836 VNĐ.

2. UBND huyện B điều chỉnh phương án bồi thường số 2248/PABT-HDBT ngày 16/10/2023, tính toán bồi thường phần nhà hợp pháp cho bà B theo đúng quy định pháp luật.

3. Bồi thường 43,3m^2 (thuộc thửa đất 46) đất theo đúng quy định của pháp luật.

4. Bố trí 3 nền tái định cư hoặc 3 căn hộ chung cư tái định cư, hoặc bồi thường bằng tiền tương đương giá trị 3 nền tái định cư.

Người bị kiện Ủy ban nhân dân huyện B có văn bản số 1077/UBND ngày 18/03/2025 có ý kiến như sau:

1. Vị trí, nguồn gốc và quá trình sử dụng đất của bà Nguyễn Thị B bị ảnh hượng dự án:

a. Vị trí, diện tích khu đất ảnh hưởng dự án

Theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 34/2022/HĐĐĐ-BBT do Công ty TNHH T2 lập ngày 30/12/2022 (gọi tắt Công ty T2), được Ủy ban nhân dân xã P xác nhận ngày 07/02/2023 thửa 86, 87, tờ Bản đồ số 7, tài liệu 299/TTg; tương ứng thửa 709, một phần tích 486,6m^2 của bà Nguyễn Thị B bị ảnh hưởng trong Dự án thuộc một phần thửa 105, tờ bản đồ số 117, tài liệu BĐĐC.

Theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 34/2022/HĐĐĐ-BBT do Công ty T2 lập ngày 30/12/2022, được Ủy ban nhân dân xã P xác nhận ngày 27/3/2023, phần diện thửa 86 tờ Bản đồ số 7, tài liệu 299/TTg; tương ứng trọn thửa 46, một phần thửa tích 326,1m^2 của bà Nguyễn Thị B bị ảnh hưởng trong dự án thuộc một phần 507, tờ bản đồ số 117, tài liệu BĐĐC.

b. Nguồn gốc và quá trình sử dụng đất:

+ Đối với phần đất có diện tích 486,6m^2: Theo Giấy xác nhận pháp lý số 306/GXN-UBND ngày 07/02/2023, do Ủy ban nhân dân xã P xác nhận pháp lý, nguồn gốc đất, thời điểm tạo lập và sửa chữa nhà, vật kiến trúc của bà Nguyễn Thị B như sau:

Về đất: Thời điểm sử dụng: Thửa 709: có Giấy chứng nhận số CH00398 ngày 02/8/2010 cấp cho bà Nguyễn Thị B. Thửa 105-1, 105-2 sử dụng trước 01/7/2004 chưa có Giấy chứng nhận có kê khai đẳng ký loại đất TV, có kê khai theo tài liệu BĐĐC. Mục đích sử dụng: ODT, TV. Hiện do bà Nguyễn Thị B trực tiếp sử dụng. Tình trạng tranh chấp: Không.

Về nhà số: 2A79 ấp B. Nguồn gốc sử dụng: Diện tích xây dựng 164m^2 theo Giấy chứng nhận số CH00398 ngày 02/8/2010, phần diện tích còn lại do bà B tự xây dựng sau ngày 02/8/2010 (ngày cấp Giấy chứng nhận). Mục đích sử dụng: Nhà ở. Hiện do bà Nguyễn Thị B trực tiếp sử dụng. Tình trạng tranh chấp: Không.

+ Đối với phần đất có diện tích 326,1m^2: Theo Giấy xác nhận số 1924/GXN-UBND ngày 27/3/2023, Ủy ban nhân dân xã P xác nhận pháp lý,

nguồn gốc đất, thời điểm tạo lập và sửa chữa nhà, vật kiến trúc của bà Nguyễn Thị B như sau:

"Về đất: thuộc thửa 507-1, 507-2 đã được cấp giấy chứng nhận số CH00098 ngày 05/4/2010 cho Nguyễn Thị B; Thửa 46 (diện tích 43,3m^2) chưa có Giấy chứng nhận hiện trạng là lối đi chung (Nguồn gốc: đất của bà Nguyễn Thị L được cấp kinh tế mới từ năm 1976 (bà L có đăng ký sổ bộ 299/TTg, tại STT 250, trang 211, Q1). Năm 1992, chuyển nhượng cho ông Trần Ngọc Đ. Tháng 8 năm 1992, ông Đ tặng cho bà Nguyễn Thị B sử dụng cho đến nay).

Diện tích giải tỏa: 326,1m^2. Trong đó: 43,3m^2 là lối đi chung (thửa 46). 282,8m^2 (73,7m^2, đất ODT; 209,1m^2 đất CLN). Thời điểm sử dụng: Đất CLN và lối đi chung từ năm 1992 (thời điểm nhận tặng cho), đất ở năm 2011 (thời điểm chấp thuận chuyển mục đích sử dụng đất). Mục đích sử dụng: ODT, CLN, lối đi chung. Hiện do bà Nguyễn Thị B trực tiếp sử dụng, không ai tranh chấp.

Về nhà số B ấp B. Nhà và các công trình kiến trúc xây dựng không phép, chưa được cấp Giấy chứng nhận. Xây dựng sau năm 2011 (năm chuyển mục đích sử dụng đất) Mục đích sử dụng: Nhà ở. Hiện do bà Nguyễn Thị B trực tiếp sử dụng. Tình trạng tranh chấp: Không.

2. Về việc ban hành Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư:

Ngày 16/10/2023, Ủy ban nhân dân huyện B ban hành Quyết định số 9879/QĐ-UBND về phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất của bà Nguyễn Thị B (Ban hành kèm theo Phương án số 2247/PABT-HĐBT ngày 16/10/2023 của Hội đồng Bồi thường dự án), cụ thể: Bồi thường, hỗ trợ về đất: Đất ở: 247,8m^2 x 42.692.000 = 10.579.077.600 đồng. Đất nông nghiệp trồng cây lâu năm: 240,8m^2 x 5.496.000 = 1.323.436.800 đồng. Bồi thường, hỗ trợ về công trình, cấu trúc xây dựng trên đất: Không đủ điều kiện bồi thường, hỗ trợ do nhà và các công trình kiến trúc theo hiện trạng sử dụng thực tế khác với kết cấu công trình được công nhận trên giấy chứng nhận số CH00398 do Ủy ban nhân dẫn huyện B cấp ngày 02/8/2010.

+ Hỗ trợ di chuyển: 10.000.000 đồng. Tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ: 11.912.514.400 đồng.

Ngày 16/10/2023, Ủy ban nhân dân huyện B ban hành Quyết định số 9880/QĐ-UBND về phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất của bà Nguyễn Thị B (Ban hành kèm theo Phương án số 2248/PABT-HĐBT ngày 16/10/2023 của Hội đồng Bồi thường dự án).

Bồi thường, hỗ trợ về đất: Đất ở: 73,7m^2 x 23.429.900 = 1.726.783.630 đồng. Đất nông nghiệp trồng cây lâu năm: 209,1m^2 x 4.143.936 = 866.497.018 đồng. Lối đi chung: 43,3m^2 không bồi thường, hỗ trợ.

+ Bồi thường, hỗ trợ về công trình, cấu trúc xây dựng trên đất: Không đủ điều kiện bồi thường, hỗ trợ do nhà A, nhà B, nhà 3 và các công trình kiến trúc xây dựng không phép, thời điểm xây dựng sau năm 2011, trong đó có 1 phần

nhà 1, nhà 2, nhà 3 và các công trình kiến trúc xây dựng không đúng Giấy phép xây dựng số 1115/GPXD-QLĐT ngày 18/11/2011 của Phòng Quản lý đô thị huyện B. Hỗ trợ di chuyển: 10.000.000 đồng. Tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ: 2.603.280.648 đồng.

Ngày 01/4/2024, Ủy ban nhân dân huyện B ban hành Quyết định số 2706/QĐ-UBND về bố trí tái định cư đối với bà Nguyễn Thị B.

3. Ý kiến của Ủy ban nhân dân huyện B

3.1. Cơ sở pháp lý

Căn cứ khoản 1 Điều 75 Luật Đất đai năm 2013 quy định về điều kiện được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng.

Căn cứ điểm c khoản 1, Điều 11 Quyết định 28/2018/QĐ-UBND ngày 09/8/2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố quy định về hỗ trợ đối với những trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất không đủ điều kiện bồi thường về đất theo quy định tại Điều 75 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 13 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP thì căn cứ vào nguồn gốc, quá trình sử dụng đất, lý do không đủ điều kiện, thời điểm đất đó được đưa vào sử dụng để xem xét hỗ trợ theo quy định.

Căn cứ điểm a, khoản 7 Điều 11 Quyết định 28/2018/QĐ-UBND ngày 09/8/2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố quy định về xử lý đối với phần diện tích đất trong lộ giới; hành lang bảo vệ đê điều, sông, rạch và các công trình công cộng.

Căn cứ khoản 2 điều 1, Quyết định số 07/2020/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân Thành phố sửa đổi Điều 20 Quyết định số 28/2018/QĐ-UBND quy định về Bồi thường, hỗ trợ nhà ở, công trình và vật kiến trúc khác gắn liền với đất thuộc sở hữu của các hộ gia đình, cá nhân.

"2. Đối với nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân không có giấy tờ hợp pháp, hợp lệ:

d) Trường hợp xây dựng từ ngày 01/7/2006 trở về sau: Không được bồi thường, không được hỗ trợ; người có công trình xây dựng trái phép phải tự tháo dỡ hoặc phải chịu chi phí khi cơ quan chức năng của Nhà nước thực hiện phá dỡ".

Căn cứ điểm a, b khoản 2 Điều 8 Quyết định số 28/QĐ-UBND ngày 09/8/2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố quy định bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất ở như sau:

"2. Trường hợp trong hộ gia đình quy định tại Khoản 1 Điều 6 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP mà trong hộ có nhiều thế hệ, nhiều cặp vợ chồng cùng chung sống trên một thửa đất ở thu hồi nếu đủ điều kiện để tách thành từng hộ gia đình riêng theo quy định của pháp luật về cư trú hoặc có nhiều hộ gia đình có chung quyền sử dụng một (01) thửa đất ở thu hồi thì giao Ủy ban nhân dân

quận huyện căn cứ tình hình thực tế để xem xét bán cho mỗi hộ đủ điều kiện tách hộ (hoặc có chung quyền sử dụng thửa đất ở).

a) Nếu dự án có quỹ căn hộ chung cư để bố trí tái định cư: Bố trí một (01) căn hộ chung cư tái định cư trong quỹ căn hộ chung cư tái định cư phục vụ dự án theo giá tái định cư được duyệt của dự án.

b) Nếu dự án chỉ tái định cư bằng nền đất: Bố trí một (01) nền đất trong quỹ nền đất tái định cư phục vụ dự án theo giá tái định cư được duyệt của dự án nhưng tổng diện tích đất ở bố trí không vượt quá diện tích đất ở bị thu hồi".

Căn cứ điểm a, b khoản 1, Điều 36 Quyết định số 28/QĐ-UBND ngày 09/8/2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố quy định về tổ chức tái định cư như sau:

"1. Đối tượng, điều kiện tái định cư: Hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất ở đủ điều kiện bồi thường quy định tại Điều 75 Luật Đất đai năm 2013 (trừ trường hợp hộ gia đình, cá nhân không có nhu cầu tái định cư) thì được bố trí tái định cư trong các trường hợp sau:

a) Trường hợp thu hồi không đủ điều kiện về diện tích đất ở để cấp phép xây dựng (bao gồm a) Trường hợp thu hồi hết đất ở hoặc phần diện tích đất ở còn lại sâu thu cả trường hợp cấp phép xây dựng có thời hạn) theo quy định mà hộ gia đình, cá nhân không còn đất ở, nhà ở nào khác trong địa bàn phường - xã - thị trấn nơi có đất ở thu hồi.

b) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở nằm trong hành lang an toàn khi xây dựng công trình công cộng có hành lang bảo vệ an toàn phải di chuyển chỗ ở mà không có chỗ ở nào khác trong địa bàn phường - xã - thị trấn".

3.2. Về hồ sơ bồi thường, hỗ trợ đối với phần diện tích đất 488,6m:

** Về đất: Đối với phần diện tích 247,8m thuộc thửa 709 tờ bản đồ số 117, tài liệu BĐĐC đã được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00398 loại đất ở tại đô thị, do đó đủ điều kiện bồi thường về đất ở theo Điều 75 Luật đất đai năm 2013.*

+ Đối với phần diện tích 52m^2 thuộc một phần thửa 105, tờ bản đồ số 117, tài liệu BĐĐC có nguồn gốc bà Nguyễn Thị B sử dụng trước ngày 01/7/2004 có đăng ký Bản đồ địa chính, chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do thuộc ranh quy hoạch (theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CH00398), do đó không đủ điều kiện bồi thường về đất theo Điều 75 Luật Đất đai năm 2013 mà chỉ đủ điều kiện tính hỗ trợ về đánh đất bằng 100% giá đất nông nghiệp để tính bồi thường theo điểm c khoản 1 Điều 11 Quyết định 28/2018/QĐ- UBND ngày 09/8/2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

+ Đối với phần diện tích 188,8m^2 thuộc một phần thửa 105 tờ bản đồ số 117, tài liệu BĐĐC chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có nguồn gốc bà Nguyễn Thị B sử dụng trước ngày 01/7/2004, có đăng ký Bản đồ địa chính; bà Nguyễn Thị B đã tự ý chuyển mục đích sử dụng đất sang đất phi

nông nghiệp (Hiện trạng trên đất có công trình nhà và sân trong xây dựng sau ngày 02/8/2010). Do đó, không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 20 Nghị định 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ nên không đủ điều kiện để bồi thường về đất theo Điều 75 Luật Đất đai năm 2013 mà chỉ đủ điều kiện tính hỗ trợ về đất bằng 100% giá đất nông nghiệp để tính bồi thường theo điểm c khoản 1 Điều 11 Quyết định 28/2018/QĐ-UBND ngày 09/8/2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

* *Về vật kiến trúc:* + Phần diện tích 150m^2 có kết cấu cột gạch, vách tường + ốp gạch một phần, mái tôn, trần thạch cao, nền ceramic có kết cấu công trình theo hiện trạng sử dụng thực tế, tự xây dựng sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không đủ điều kiện bồi thường, hỗ trợ.

+ Phần diện tích 249,6m^2 có kết cấu cột gạch, vách tường + ốp gạch một phần, mái tôn, trần thạch cao, nền ceramic; gác gỗ diện tích 149,49m^2; sân bê tông diện tích 88m^2 và hàng rào gạch 12,1m^2 tự xây dựng không phép ngày 02/8/2010 (sau ngày 01/7/2006) do đó không đủ điều kiện bồi thường, trợ theo khoản 2 Điều 1 Quyết định số 07/2020/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân Thành phố.

3.3. Về hồ sơ bồi thường, hỗ trợ đối với phần diện tích đất 326,1m:

* Về đất:

+ Đối với phần diện tích 73,7m^2 thuộc một phần thửa 507, tờ bản đồ số 117, tài liệu BĐĐC đã được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00098 loại đất trồng cây lâu năm, đã cập nhật biến động chuyển mục đích sử dụng đất thành đất ở tại đô thị, do đó đủ điều kiện bồi thường về đất ở theo Điều 75 Luật đất đai năm 2013.

+ Đối với phần diện tích 209,1m^2 thuộc một phần thửa 507, tờ bản đồ số 117, tài liệu BĐĐC đã được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00098 loại đất trồng cây lâu năm do đó đủ điều kiện bồi thường theo loại đất nông nghiệp trồng cây lâu năm theo Điều 75 Luật

Đất đai năm 2013.

+ Đối với phần diện tích 43,3m^2 thuộc một phần thửa 46, tờ bản đồ số 117, tài liệu BĐĐC chưa có Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, có hiện trạng là lối đi chung do đó không đủ điều kiện bồi thường, hỗ trợ theo Điều 75 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 11 Quyết định số 28/2018/QĐ-UBND.

* Về vật kiến trúc có hiện trạng và kết cấu xây dựng không đúng theo Giấy phép xây dựng số 1115/GPXD-QLĐT ngày 18/11/2011 của Phòng Quản lý đô thị huyện B; một phần diện tích còn lại có thời điểm xây dựng năm 2011 (sau ngày 01/7/2006), do đó không đủ điều kiện bồi thường, hỗ trợ theo Khoản 2 Điều 1 Quyết định số 07/2020/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân Thành phố.

3.4 Về bố trí tái định cư:

Bà Nguyễn Thị B có tổng diện tích đất ở thu hồi 321,5m^2 đủ điều kiện bồi thường theo Điều 75 Luật Đất đai năm 2013, không còn đất ở, nhà ở nào khác trên địa bàn xã P do đó đủ điều kiện bố trí tái định cư theo Điều 36 Quyết định số 28/2018/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân Thành phố.

Theo Sổ Hộ khẩu số 31160055730 do Công an huyện B cấp ngày 04/9/2012 cho bà Nguyễn Thị B, thường trú tại F ấp F, xã L, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh trong hộ bà Nguyễn Thị B gồm có 05 nhân khẩu thường trú. Qua rà soát, căn nhà tại địa chỉ số B ấp B, và căn nhà tại địa chỉ B ấp B, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh bà Nguyễn Thị B đang cho thuê.

Như vậy, trường hợp của bà Nguyễn Thị B không thuộc trường hợp hộ có nhiều thế hệ, nhiều cặp vợ chồng cùng chung sống trên một thửa đất ở thu hồi nếu đủ điều kiện để tách thành từng hộ gia đình riêng theo quy định của pháp luật về cư trú hoặc có nhiều hộ gia đình có chung quyền sử dụng một (01) thửa đất ở thu hồi nên trường hợp của bà Nguyễn Thị B chỉ đủ điều kiện bố trí một nền đất tái định cư theo Quyết định số 2706/QĐ-UBND ngày 01/4/2024 của Ủy ban nhân dân huyện B.

3.5. Về nội dung Công văn số 3736/BBT ngày 05/4/2024 về phúc đáp Đơn kiến nghị của bà Nguyễn Thị B.

Ngày 28/3/2024, Văn phòng H4 có Phiếu chuyển số 25- PC/PHU về chuyển đơn kiến nghị của bà Nguyễn Thị B có nội dung: *"Bà Nguyễn Thị B có nhà, đất bị ảnh hưởng bởi dự án đường V với tổng diện tích xây dựng 321,5m^2 nhưng chỉ nhận một nền tái định cư, do đó bà đề nghị xem xét bố trí thêm 01 nền tái định cư"*.

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Thường trực Huyện ủy H4 tại Phiếu chuyển số 25-PC/VPHU ngày 28/3/2024, trên cơ sở kết quả rà soát và quy định pháp luật có liên quan, Ban Bồi thường, giải phóng mặt bằng huyện B đã có Công văn số 3736/BBT ngày 05/4/2024 về phúc đáp đơn kiến nghị của bà Nguyễn Thị B theo đó không chấp nhận yêu cầu của bà B.

Từ những cơ sở trên, Ủy ban nhân dân huyện B kiến nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh không công nhận các nội dung khởi kiện của bà Nguyễn Thị B và giữ nguyên các Quyết định bồi thường, hỗ trợ, tái định cư số số 9879/QĐ-UBND ngày 16/10/2023, Quyết định số 9880/QĐ-UBND ngày 16/10/2023 và Quyết định số 2706/QĐ- UBND ngày 01/4/2024 của Ủy ban nhân dân huyện B.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Văn H2 có người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Kiều D trình bày: Thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà B, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà B.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 246/2025/HC-ST ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32; điểm a khoản 2 Điều 116; điểm b khoản 1 Điều 143; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 158; khoản 2 Điều 165, điểm a khoản 2 Điều 193; Điều 206 Luật tố tụng hành chính.

Căn cứ Điều 68, Điều 69, Điều 70, Điều 75 Luật Đất đai 2013.

Căn cứ điểm a, b Khoản 2 Điều 8; Điều 11; a, b Khoản 1 Điều 36 Quyết định số 28/2018/QĐ-UBND ngày 09/8/2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố về hỗ trợ đối với những trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất không đủ điều kiện bồi thường về đất.

Căn cứ điểm a, b Khoản 2 Điều 1 Quyết định số 07/QĐ-UBND ngày 18/3/2020 về sửa đổi bổ sung một số điều của Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh ban hành kèm theo Quyết định số 28/2018/QĐ-UBND ngày 09/8/2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

Căn cứ điểm a, b khoản 2 Điều 32 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B gồm các yêu cầu sau:

- Huỷ một phần Quyết định số 9879/QĐ-UBND ngày 16/10/2023 và một phần Quyết định số 9880/QĐ-UBND ngày 16/10/2023 của Ủy ban nhân dân huyện B.

- Yêu cầu Ủy ban nhân dân huyện B hủy bỏ hành vi bồi thường đất theo phương án Bồi thường 2247/PABT-HĐBT ngày 16/10/2023 và 2248/PABT-HĐBT ngày 16/10/2023.

- Ủy ban nhân dân huyện B ra quyết định hỗ trợ cho bà Nguyễn Thị B thêm một nền tái định cư.

- Ủy ban nhân dân huyện B điều chỉnh phương án Bồi thường số 2247/PABT-HĐBT ngày 16/10/2023 bồi thường 164m^2 nhà ở, đơn giá 3.829.859 VNĐ/m^2 (đơn giá theo Phương án bồi thường dự thảo), tỷ lệ 100%, tổng cộng 582.874.582 VNĐ.

- Ủy ban nhân dân huyện B điều chỉnh phương án Bồi thường số 2248/PABT-HĐBT ngày 16/10/2023 tính toán bồi thường phần nhà hợp pháp cho bà B theo đúng quy định pháp luật.

- Yêu cầu Ủy ban nhân dân huyện B xem xét bồi thường nhà ở cho bà B ở hai thửa đất 709 và 507 theo đúng quy định pháp luật.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện về việc hủy bỏ Văn bản số 3736/BBT ngày 05/04/2024 của Ủy ban nhân dân huyện B và bồi thường 43,3m^2 (thuộc thửa đất 46) đất theo đúng quy định pháp luật.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng

cáo theo luật định.

Ngày 16/7/2025, bà Nguyễn Thị B kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người khởi kiện giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo, cụ thể đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B về việc Ủy ban nhân dân huyện B ra quyết định hỗ trợ cho bà Nguyễn Thị B thêm một nền tái định cư. Bởi vì bà B bị thu hồi hai thửa đất ở (hai thửa đất 709 và 507) theo hai quyết định bồi thường riêng biệt (phương án Bồi thường 2247/PABT-HĐBT ngày 16/10/2023 và 2248/PABT-HĐBT ngày 16/10/2023). Căn cứ theo quy định pháp luật Điều 75 Luật đất đai thì bà B đủ điều kiện để được bố trí tái định cư cho mỗi thửa đất bị thu hồi.

Việc từ chối hỗ trợ tái định cư với lý do gia đình bà B đang cho thuê cả hai căn nhà 2A79 và 2B75, bà B không sinh sống tại các căn nhà này nên không đủ điều kiện để được bố trí tái định cư cho mỗi thửa đất bị thu hồi là không phù hợp.

Gia đình bà B thuộc ba thế hệ gồm vợ chồng bà B (chồng bà B là con liệt sĩ); hai con của bà B; cháu của bà B. Trường hợp gia đình bà B tách hộ khẩu thì ba hộ bị thu hồi hơn 321,5m^2 đất ở nhưng chỉ bố trí một nền tái định cư 100m^2 là không đảm bảo quyền lợi cho bà B.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà B, hủy phần bản án sơ thẩm liên quan phần bác yêu cầu hỗ trợ tái định cư.

Ủy ban nhân dân huyện B ra quyết định hỗ trợ cho bà Nguyễn Thị B thêm một nền tái định cư đối với thửa đất 507.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của N bị kiện là bà Dương Thị Kim H1 trình bày: căn cứ vào các quy định pháp luật và ý kiến của Người bị kiện tại Công văn số 192/UBND ngày 20/01/2026 của Ủy ban nhân dân xã T. Tại phiên tòa hôm nay, người khởi kiện không xuất trình được chứng cứ mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý, cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào các chứng cứ tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì thấy, bà B đã được bồi thường một nền tái định cư theo đúng quy định pháp luật và bà B đã nhận bố trí một nền tái định cư 100m^2 là đảm bảo quyền lợi cho bà B. Xét thấy, hộ gia đình phải có nhiều người, có nhiều hộ gia đình, đủ điều kiện để tách thành nhiều hộ khẩu mới thì mới có thể xem xét cấp thêm nền tái định cư, trường hợp của bà B là không đủ điều kiện. Bản án sơ thẩm xét xử là

có căn cứ. Tại phiên tòa hôm nay, người khởi kiện không xuất trình được chứng cứ mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên toà, kết quả tranh tụng tại phiên toà, ý kiến của Kiểm sát viên, các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị B là trong thời hạn, nên được Hội đồng xét xử xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Về thẩm quyền, trình tự, thủ tục ban hành quyết định:

Các Quyết định số 9879/QĐ-UBND ngày 16/10/2023, Quyết định số 9880/QĐ-UBND ngày 16/10/2023 và Văn bản số 3736/BBT ngày 05/04/2024 của Ủy ban nhân dân huyện B và được ban hành đúng trình tự, thủ tục và thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai, Luật Tổ chức chính quyền địa phương.

[2.2]. Về căn cứ ban hành:

[2.2.1]. Quyết định số 9879/QĐ-UBND ngày 16/10/2023:

Quyết định số 9879/QĐ-UBND ngày 16/10/2023 được ban hành kèm theo phương án Bồi thường 2247/PABT-HĐBT ngày 16/10/2023 của Ủy ban nhân dân huyện B đã bồi thường, hỗ trợ công trình trên đất cho bà B. Tổng số tiền bồi thường hỗ trợ là 11.912.514.400 đồng.

Việc bồi thường, hỗ trợ về công trình, cấu trúc xây dựng trên đất không đủ điều kiện do nhà và các công trình kiến trúc theo hiện trạng sử dụng thực tế khác với kết cấu công trình được công nhận trên giấy chứng nhận số CH00398 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 02/8/2010.

Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét và bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B đối với yêu cầu Huỷ một phần Quyết định số 9879/QĐ-UBND ngày 16/10/2023 của Ủy ban nhân dân huyện B là có căn cứ.

[2.2.2]. Quyết định số 9880/QĐ-UBND ngày 16/10/2023

Quyết định số 9880/QĐ-UBND ngày 16/10/2023 được ban hành kèm theo phương án 2248/PABT-HĐBT ngày 16/10/2023 của Ủy ban nhân dân huyện B đã bồi thường, hỗ trợ về đất cho bà B. Số tiền bồi thường đất ở là 1.7262.783.630 đồng; Số tiền bồi thường đất nông nghiệp trồng cây lâu năm là 866.497.018 đồng.

Lối đi chung không bồi thường.

Việc bồi thường, hỗ trợ về công trình, cấu trúc xây dựng trên đất không đủ điều kiện do nhà và các công trình kiến trúc xây dựng không phép sau năm

2011, trong đó có 1 phần nhà 1, nhà 2, nhà 3 và các công trình kiến trúc xây dựng không đúng giấy phép xây dựng số 1115/GPXD-QLĐT ngày 18/11/2011 của Phòng Quản lý đô thị huyện B. Hỗ trợ di chuyển là 10.000.000 đồng. Tổng số tiền bồi thường hỗ trợ là 2.603.280.648 đồng.

Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét và bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B đối với yêu cầu Huỷ một phần Quyết định số 9880/QĐ-UBND ngày 16/10/2023 của Ủy ban nhân dân huyện B là có căn cứ.

[2.2.3]. Văn bản số 3736/BBT ngày 05/04/2024

Ngày 28/3/2024, Văn phòng H4 có Phiếu chuyển số 25- PC/PHU về chuyển đơn kiến nghị của bà Nguyễn Thị B có nội dung: "*Bà Nguyễn Thị B có nhà*, *đất bị ảnh hưởng bởi dự án đường V với tổng diện tích xây dựng 321,5m^2 nhưng* chỉ *nhận một nền* tái *định* cư, *do đó bà đề nghị xem xét bố* trí *thêm 01 nền tái định cư"*.

Trên cơ sở kết quả rà soát và quy định pháp luật có liên quan, Ban Bồi thường, giải phóng mặt bằng huyện B đã có Công văn số 3736/BBT ngày 05/4/2024 về phúc đáp đơn kiến nghị của bà Nguyễn Thị B theo đó không chấp nhận yêu cầu của bà B là có căn cứ.

[2.2.4]. Về yêu cầu giao thêm 01 lô đất tái định cư:

Bà Nguyễn Thị B có tổng diện tích đất ở thu hồi 321,5m^2 đủ điều kiện bồi thường theo Điều 75 Luật Đất đai năm 2013, không còn đất ở, nhà ở nào khác trên địa bàn xã P do đó đủ điều kiện bố trí tái định cư theo Điều 36 Quyết định số 28/2018/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân Thành phố.

Theo Sổ Hộ khẩu số 31160055730 do Công an huyện B cấp ngày 04/9/2012 cho bà Nguyễn Thị B, thường trú tại F ấp F, xã L, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh trong hộ bà Nguyễn Thị B gồm có 05 nhân khẩu thường trú. Qua rà soát, căn nhà tại địa chỉ số B ấp B, và căn nhà tại địa chỉ B ấp B, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh bà Nguyễn Thị B đang cho thuê.

Như vậy, trường hợp của bà Nguyễn Thị B không thuộc trường hợp hộ có nhiều thế hệ, nhiều cặp vợ chồng cùng chung sống trên một thửa đất ở bị thu hồi nếu đủ điều kiện để tách thành từng hộ gia đình riêng theo quy định của pháp luật về cư trú hoặc có nhiều hộ gia đình có chung quyền sử dụng một (01) thửa đất ở bị thu hồi nên trường hợp của bà Nguyễn Thị B chỉ đủ điều kiện bố trí một nền đất tái định cư theo Quyết định số 2706/QĐ-UBND ngày 01/4/2024 của Ủy ban nhân dân huyện B.

Bà B được bồi thường bằng đất ở với diện tích khoảng 100m^2 là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 79 Luật đất đai 2013 và Điều 6 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ. Do đó, việc bà B yêu cầu giao thêm 01 lô đất tái định cư là không có cơ sở.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà B.

[3]. Đề nghị Kiểm sát viên tại phiên tòa được chấp nhận.

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

[5]. Về án phí hành chính phúc thẩm: bà Nguyễn Thị B được miễn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 241, Điều 242 Luật tố tụng hành chính;

Căn cứ Điều 32, Điều 33, Điều 34 của 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, giữ quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị B.

2. Giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 246/2025/HC-ST ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B gồm các yêu cầu sau:

- Huỷ một phần Quyết định số 9879/QĐ-UBND ngày 16/10/2023 và một phần Quyết định số 9880/QĐ-UBND ngày 16/10/2023 của Ủy ban nhân dân huyện B.

- Yêu cầu Ủy ban nhân dân huyện B hủy bỏ hành vi bồi thường đất theo phương án Bồi thường 2247/PABT-HĐBT ngày 16/10/2023 và 2248/PABT-HĐBT ngày 16/10/2023.

- Ủy ban nhân dân huyện B ra quyết định hỗ trợ cho bà Nguyễn Thị B thêm một nền tái định cư.

- Ủy ban nhân dân huyện B điều chỉnh phương án Bồi thường số 2247/PABT-HĐBT ngày 16/10/2023 bồi thường 164m^2 nhà ở, đơn giá 3.829.859 VNĐ/m^2 (đơn giá theo Phương án bồi thường dự thảo), tỷ lệ 100%, tổng cộng 582.874.582 VNĐ.

- Ủy ban nhân dân huyện B điều chỉnh phương án Bồi thường số 2248/PABT-HĐBT ngày 16/10/2023 tính toán bồi thường phần nhà hợp pháp cho bà B theo đúng quy định pháp luật.

- Yêu cầu Ủy ban nhân dân huyện B xem xét bồi thường nhà ở cho bà B ở hai thửa đất 709 và 507 theo đúng quy định pháp luật.

4. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện về việc hủy bỏ Văn bản số 3736/BBT ngày 05/04/2024 của Ủy ban nhân dân huyện B và bồi thường 43,3m^2 (thuộc thửa đất 46) đất theo đúng quy định pháp luật.

5. Các quyết định khác của bản án hành chính sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

6. Về án phí hành chính phúc thẩm: bà Nguyễn Thị B được miễn.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VCTVKSXXPT tại TP.HCM;
- TAND TP.HCM;
- Thi hành án DS TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP (TVN).

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

Trần Văn Đạt