

**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: 369/2026/HC-PT

Ngày: 13 - 4 - 2026

V/v: “Khiếu kiện hành vi hành chính về việc bồi thường, thu hồi đất của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch là trái pháp luật”.

**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 13 tháng 4 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: 479/2025/TLPT-HC ngày 19 tháng 12 năm 2025 về việc “Khiếu kiện hành vi hành chính về việc bồi thường, thu hồi đất của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện N là trái pháp luật”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số: 113/2025/HC-ST ngày 25 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 141/2026/QĐ-PT ngày 26 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Ông Trần Văn E, sinh năm 1952 (vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ A, ấp B, xã P, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện: Bà Lý Quỳnh Quân N, sinh năm 2002 (có mặt);

Địa chỉ: B đường D, KDC Saca Bắc R, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho người khởi kiện: Luật sư Phạm Thị Kim T1 thuộc Đoàn luật sư Thành phố H (có mặt).

- *Người bị kiện*: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã N, tỉnh Đồng Nai (vắng mặt).

Địa chỉ: Số A P, ấp X, xã N, tỉnh Đồng Nai.

- *Người kháng cáo*: Người khởi kiện ông Trần Văn E.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo nội dung đơn khởi kiện, các bản tự khai của ông Trần Văn E trình bày:

Ngày 25/5/2006, ông Trần Văn E có nhận được giấy mời của Ủy ban nhân dân xã P thông báo về việc thu hồi diện tích đất nhà ở của ông để thực hiện Dự án Xây dựng Đường D9 đoạn nối dài đến H, xã L và xã P, huyện N.

Sau khi nhận được phương án đền bù giải tỏa và bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất để làm đường, (Theo Quyết định số 5745/QĐ-UBND ngày 26/12/2005 Ủy ban nhân dân tỉnh Đ ban hành bản quy định giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai năm 2006, trong đó đất ở nông thôn Hương lộ 19 đoạn qua xã P với đơn giá 300.000 đồng và đất trồng cây lâu năm hạng 4 với đơn giá là 52.000 đồng), ông Trần Văn E không đồng ý với phương án đền bù này. Bởi lẽ, giá đất bồi thường này là không đúng, chưa thỏa đáng cụ thể như sau:

- Về giá đất đền bù khi thu hồi đất:

Đất của ông Trần Văn E thuộc loại: Đất ở tại nông thôn, vị trí mặt tiền, thuộc trục đường giao thông chính đường H - xã P. Mức giá đất phải lớn hơn 300.000 đồng/m². (Theo Quyết định số 95/2006/UB của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ ngày 29/12/2006).

Tuy nhiên, bảng chiết tính giá trị bồi thường của Hội đồng bồi thường Ủy ban nhân dân huyện NTrạch ngày 08/12/2006 thì diện tích 227m² bị thu hồi của ông Trần Văn E lại được tính là: 200m² là đất thuộc đường H, xã P có giá là 300.000 đồng/m² và 27m² là đất nông nghiệp hạng IV: giá 52.000 đồng/m². Tổng tiền bồi thường đất là 61.404.000 đồng là không thỏa đáng. Việc áp giá của Hội đồng bồi thường là không đúng, cần phải áp giá đền bù theo Quyết định số 95/QĐ-UBND mới đúng thực tế.

Vì vậy, ông Trần Văn E đã khiếu nại rất nhiều lần kể từ ngày 02/02/2007 nhưng không được xem xét giải quyết. Việc khiếu nại đã kéo dài suốt 15 năm vẫn chưa được xem xét giải quyết dứt điểm. Ngày 02/06/2022, ông Trần Văn E lại tiếp tục khiếu nại để được giải quyết dứt điểm việc này. Ngày 20/9/2022, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện N đã ra văn bản giải quyết nội dung Đơn khiếu nại của ông Trần Văn E, không xem xét lại yêu cầu về giá bồi thường về đất là không đúng thực tế, trái với quy định của pháp luật. Ông Trần Văn E không đồng ý với hành vi hành chính của chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện N nên đã khởi kiện hành vi hành chính này.

- Chưa giải quyết dứt điểm đền bù mà đất của ông đã bị cắt đất trên Giấy chứng nhận Diện tích đất của ông theo thửa đất số 431, 432 tờ bản đồ số 97, tọa lạc tại xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai là 958m².

Diện tích đất bị thu hồi là 227m² thuộc thửa đất số 431, 432 tờ bản đồ số 97, tọa lạc tại xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai. Thực tế diện tích này chưa được đền bù thỏa đáng, chưa giải quyết xong thì đất của gia đình ông E đã bị cắt đi 227m² đất. Ông E cũng không biết là đất bị cắt khi nào, ai là người đã thực hiện công việc này, chỉ đến khi ông được trả giấy chứng nhận mới ông E mới biết là: đất đã bị cắt đi phần đất 227m², và diện tích đất chỉ còn lại 731m².

- Thực tế việc tháo dỡ nhà và thu hồi đất:

Thứ nhất, về khoảng lùi khi quy hoạch làm đường sát nhà ông không đảm bảo an toàn như sau:

- Diện tích đất theo thửa đất số 431, 432 tờ bản đồ số 97, tọa lạc tại xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai là 958m² nên khi bị thu hồi một phần 227m², trong đó có nhà ở diện tích 140m², thuộc loại nhà cấp IV, loại 1, phần diện tích đất còn lại là 731m². Tuy nhiên, khi thực hiện việc tháo dỡ phần diện tích thu hồi 227m² sẽ gây ảnh hưởng đến kết cấu của toàn bộ ngôi nhà hiện tại của ông Trần Văn E. Kết cấu nhà bị thay đổi, suy yếu có thể dẫn đến các hậu quả nghiêm trọng như sập nhà, hư hỏng tài sản và chết người. Ngoài ra, khi quy hoạch đất làm đường, bề rộng đường (giới hạn bởi các chỉ giới đường đỏ) và chiều cao xây dựng công trình mà phải có khoảng lùi (khoảng không gian giữa chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng) tối thiểu.

- Tuy nhiên, nếu gia đình ông E thực hiện việc bàn giao diện tích 227m² theo yêu cầu tháo dỡ, thu hồi của Ủy ban nhân dân xã P thì công trình nhà ở của ông E sẽ nằm sát đường rất nguy hiểm. Nhưng trước đó, ban bồi thường, thu hồi đất đã không cho thẩm định để xác định khoảng cách an toàn khi xây dựng đường, là không đúng quy định.

Thứ hai, phần diện tích đất còn lại sau khi bị thu hồi không thể xây dựng nhà ở:

- Sau khi thu hồi 227m² đất thì phần diện tích đất còn lại là 731m². Tuy nhiên do diện tích đất theo thửa đất số 431, 432 tờ bản đồ số 97, tọa lạc tại xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai trên thực tế không trùng khớp với diện tích đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vậy nên phần diện tích đất còn lại sau khi thu hồi cũng nhỏ hơn 731m². Ngoài ra, diện tích đất còn lại sau thu hồi có vị trí nằm xéo cạnh bướm, lại gần mô mã nên rất khó để xây dựng nhà ở cho gia đình ông E có thể sinh sống và sinh hoạt bình thường.

- Đối với trường hợp gia đình ông Trần Văn E là hộ có nhiều thế hệ (gia đình ông có 03 thế hệ) lại đông nhân khẩu, cụ thể là 08 người chung sống trên một thửa đất thì các cấp chính quyền phải căn cứ vào quỹ đất ở, nhà ở tái định cư tại địa phương để quyết định mức đất ở, nhà ở tái định cư cho gia đình ông. Theo chủ trương của nhà nước, khi thu hồi đất để xây dựng công trình công cộng;

- Dự án Xây dựng Đường D9 đoạn nối dài đến H, xã L và xã P, huyện N, phục vụ cho An ninh - Quốc phòng thì phải được áp dụng với giá bồi thường thỏa đáng và hỗ trợ tái định cư, hỗ trợ sản xuất cho người dân tiếp tục sinh sống ổn định. Tuy nhiên, Ủy ban nhân dân xã P lại bồi thường không xem xét cấp đất

tái định cư cho ông Trần Văn E khi thu hồi diện tích đất mà ông đang sinh sống ổn định là không hợp tình, hợp lý.

- Về việc cấp đất tái định cư cho dân khi thu hồi đất:

Theo khoản 1 Điều 8 Nghị định 97/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 thì khi thu hồi đất nếu người sử dụng đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phải bồi thường về đất cho người bị thu hồi đất.

Hơn nữa, việc thu hồi đất làm đường nhưng không đảm bảo khoảng lùi xây dựng để ông Trần Văn E xây nhà, cũng chính là nguyên nhân bắt buộc cấp thẩm quyền có trách nhiệm cấp đất tái định cư để ông Trần Văn E có đủ diện tích xây dựng nhà ở theo quy định.

- Về chế độ ưu tiên đối với gia đình có công với cách mạng:

Gia đình ông E là gia đình có công với Cách mạng. Cụ thể, theo Quyết định số 18 KT/HDBT ngày 21/02/1986, Hội đồng Bộ trưởng nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam tặng Huy chương Kháng chiến hạng nhất cho ông Trần Văn H, đã có thành tích trong cuộc kháng chiến chống Mỹ cứu nước. Do vậy, gia đình ông Trần Văn E cần được Đảng và Nhà nước quan tâm, giúp đỡ tạo điều kiện cho ông Trần Văn E ổn định đời sống, an cư lạc nghiệp khi Nhà nước thu hồi đất chứ không phải lao đao, khổ sở vì không được bồi thường hòa đáng và cũng không được cấp đất tái định cư khiến cho con cái ông Trần Văn E không đủ chỗ để ở trở thành người vô gia cư.

Từ những nội dung nêu trên, ông E đã nhiều lần gửi đơn khiếu nại, kiến nghị đến Ủy ban nhân dân huyện N, Ủy ban nhân dân xã P và nhiều cơ quan có thẩm quyền khác để yêu cầu xem xét, giải quyết vấn đề bồi thường, tái định cư cho tôi khi thu hồi 227m² đất để làm đường D9 đoạn nối dài đến H, xã L và xã P, huyện N.

Ngày 20/9/2022, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện N đã ban hành Văn bản hành chính số 7660/UBND-TD ngày 20/9/2022 về việc xử lý đơn kiến nghị của ông Trần Văn E ngụ tại ấp Bà T2, xã P, ông Trần Văn E không đồng ý kết quả giải quyết này. Do vậy, ông Trần Văn E khởi kiện với các yêu cầu như sau:

- Hành vi bồi thường không đúng thực tế về giá đền bù đất, cấp đất tái định cư và bồi thường di dời sửa chữa do bị cắt một phần nhà thu hồi của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện N đối với ông Trần Văn E, đối với diện tích bị thu hồi 227m² thuộc thửa đất số 431, 432 tờ bản đồ 97 xã P là trái pháp luật.

- Hủy Văn bản số 7660/UBND-TD ngày 20/9/2022 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện N.

Người khởi kiện cam đoan không đồng thời khiếu nại Văn bản hành chính số 7660/UBND- TD ngày 20/9/2022 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện N đến người có thẩm quyền giải quyết khiếu nại.

Người bị kiện Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Đồng Nai (cũ), (Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã N, tỉnh Đồng Nai) trình bày:

- Về hồ sơ pháp lý:

Ngày 15/10/2003 Ủy ban nhân dân tỉnh Đ ban hành Quyết định số 3684/QĐ.CT.UBT về việc giới thiệu địa điểm cho Ủy ban nhân dân huyện N để xây dự án Đường D tại L và xã P, huyện N.

Ngày 21/11/2005 Ủy ban nhân dân tỉnh Đ ban hành Quyết định số 4183/QĐ- UBND về việc thu hồi đất để thực hiện dự án Đường D tại L và xã P, huyện N.

Ngày 30/12/2005 Ủy ban nhân dân huyện N ban hành Quyết định số 2739/QĐ.CT.UBH về việc thành lập hội đồng bồi thường để thực hiện dự án Đường D tại L và xã P, huyện N.

Ngày 03/5/2006 Ủy ban nhân dân huyện N ban hành Quyết định số 965/QĐ-UBND về việc bổ sung thành viên Hội đồng bồi thường.

- Về công tác lập hồ sơ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư:

Về giá bồi thường đất:

Căn cứ Giấy xác nhận nguồn gốc đất ngày 14/6/2006 của Ủy ban nhân dân xã P thì hộ ông Trần Văn E có diện tích thu hồi 227m², trong đó thu hồi 200m² đất ở và 27m² đất trồng cây lâu năm.

Căn cứ chương II Điều 4 Quyết định số 5745/QĐ-UBND ngày 26/12/2005 của UBND tỉnh Đ về việc ban hành bản quy định giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai năm 2006, trong đó đất ở nông thôn đường Hương lộ 19 đoạn qua xã P với đơn giá là 300.000 đồng/m² và đất trồng cây lâu năm hạng 4 với đơn giá là 52.000 đồng/m².

Căn cứ các quy định theo Quyết định số 5745/QĐ-UBND ngày 26/12/2005 Hội đồng bồi thường (nay là Trung tâm phát triển quỹ đất) đã áp giá lập hồ sơ trình thẩm định và đã được UBND tỉnh Đ phê duyệt phương án bồi thường theo Quyết định số 9901/QĐ-UBND ngày 06/12/2006.

Dự án đường D9 nối dài đến hương lộ A là dự án thuộc diện Nhà nước thu hồi đất kết nối hạ tầng kỹ thuật trên địa bàn huyện nhằm phục vụ công tác đi lại của người dân, đồng thời tạo điều kiện thuận lợi phát triển kinh tế địa phương của huyện, do đó Hội đồng bồi thường căn cứ vào Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh Q về đơn giá đất theo Quyết định số 5745/QĐ-UBND ngày 26/12/2005 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai áp dụng năm 2006 để áp giá bồi thường cho các hộ dân tại dự án (trong đó có hộ ông Trần Văn E) là phù hợp và đúng quy định.

- Về đề nghị xét cấp tái định cư:

Căn cứ khoản 1 Điều 13 và khoản 1 Điều 14 Nghị định 197/NĐ-CP ngày 03/12/2004, ông E không phải di chuyển chỗ ở do đó không thuộc diện bố trí tái định cư. Đối với đề nghị xem xét cấp tái định cư của ông Trần Văn E, ngày 04/5/2022 Ủy ban nhân dân xã P đã rà soát và có báo cáo số 196/BC-UBND thì trường hợp của ông Trần Văn E tại thời điểm thu hồi đất còn nhà ở và 100m² đất ONT thuộc thửa 51, tờ bản đồ địa chính số 39, xã P, nên không đủ điều kiện để xem xét cấp tái định cư.

- Về thu hồi nhà, tài sản một phần ảnh hưởng phần còn lại:

Căn cứ Điều 2 Quyết định số 786/QĐ-UBT ngày 14/02/2005 của Ủy ban nhân dân tỉnh B quy định đối với nhà cửa, vật kiến trúc bị giải toả một phần thì bồi thường phần bị giải toả đó. Tuy nhiên đối với nhà và các loại công trình, vật kiến trúc khác mà khi tháo dỡ phần bị giải toả ảnh hưởng đến cấu trúc của phần còn lại thì được tính bồi thường hoặc hỗ trợ phần bị ảnh hưởng “*Diện tích ảnh hưởng là diện tích tính từ vạch giải toả đến mép trụ đỡ gần nhất*”, Hội đồng bồi thường (nay là Trung tâm phát triển quỹ đất) đã kiểm đếm và tính toán diện tích bồi thường và diện tích ảnh hưởng (*trong đó diện tích nhà thu hồi là 43,05m² và diện tích ảnh hưởng là 48,75m²*) cho hộ Trần Văn E theo tiêu chí quy định tại Quyết định số 786/QĐ-UBT ngày 14/02/2005 là đúng theo quy định.

- Về hỗ trợ chi phí di dời: Căn cứ khoản 1 Quyết định số 785/QĐ-UBT ngày 14/02/2005 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ thì trường hợp ông Trần Văn E thì thời điểm thu hồi đất không thuộc trường hợp phải di chuyển chỗ ở nên không đủ điều kiện hỗ trợ chi phí di dời. Qua rà soát, nhận thấy việc Ủy ban nhân dân huyện T4 thu hồi, bồi thường, hỗ trợ cho ông E đã được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định pháp luật. Do đó, đề nghị Tòa án giải quyết không chấp nhận các nội dung khởi kiện của người khởi kiện.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số: 113/2025/HC-ST ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã quyết định:

- Bác yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn E về việc “*Khiếu kiện hành vi hành chính về việc bồi thường giá đền bù đất, cấp đất tái định cư và bồi thường di dời sửa chữa do bị cắt một phần nhà thu hồi không đúng thực tế của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện N là trái pháp luật*”;

- Bác yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn E, về yêu cầu hủy văn bản số Văn bản số 7660/UBND-TD ngày 20/9/2022 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện N về việc giải quyết nội dung đơn kiến nghị của ông Trần Văn E;

- Tuyên bố hành vi hành chính về việc bồi thường giá đền bù đất, cấp đất tái định cư và bồi thường di dời sửa chữa do bị cắt một phần nhà thu hồi của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện N, là đúng quy định pháp luật.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 29/9/2025 người khởi kiện ông Trần Văn E kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người khởi kiện ông Trần Văn E (có bà Lý Quỳnh Quân N 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. Người bị kiện Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Đồng Nai (có Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã N, tỉnh Đồng Nai là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng) vắng mặt.

Trong phần tranh luận:

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho người khởi kiện phát biểu: Diện tích đất của gia đình theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2005 đầu tiên

cấp 300m² đất thổ và 4.463m² đất trồng cây lâu năm; tháng 8/2006 ông E chuyển nhượng đất trồng cây lâu năm cho ông M, không có đất ở; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông E sau khi cho con gái 223m² còn lại 508m² nhưng chỉ có 35m² đất ở, còn lại là đất trồng cây lâu năm, nên diện tích đất ở không đủ xây dựng nên đề nghị tái định cư. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét tính giá bồi thường cho gia đình ông E vì thời điểm thu hồi là năm 2006 nhưng đến hiện nay vẫn chưa thu hồi trên thực tế, đề nghị bồi thường theo giá đất tại thời điểm thu hồi và bồi thường, hỗ trợ 100% cả căn nhà vì việc thu hồi tháo dỡ ½ căn nhà nhưng hiện trạng phần đất còn lại của ông E chỉ 35m² là ảnh hưởng đến toàn bộ căn nhà.

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 về việc 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: Diện tích đất còn lại và căn nhà còn lại không đảm bảo cho việc sinh sống của ông E, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của người khởi kiện, sửa một phần bản án sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông E về nội dung trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, người bị kiện vắng mặt, đã được Tòa án triệu tập theo quy định pháp luật. Căn cứ Điều 225 Luật Tố tụng hành chính, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung:

[2.1] Căn cứ nội dung trình bày của đương sự được nêu tại phần nội dung vụ án, lời trình bày của đương sự tại phiên tòa các cấp thể hiện các yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn E như sau:

- Hủy văn bản số Văn bản số 7660/UBND-TD ngày 20/9/2022 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện N về việc giải quyết nội dung đơn kiến nghị của ông Trần Văn E;

- Tuyên bố hành vi hành chính của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện N về việc giải quyết nội dung đơn kiến nghị của ông Trần Văn E trong việc xác định diện tích đất còn lại sau khi bị thu hồi và giá bồi thường đất chưa đúng;

- Bồi thường giá trị tiền để di dời sửa chữa do bị cắt một phần nhà khi thu hồi đất không đúng;

- Việc xác định sau khi thu hồi 200m² đất ở thì ông E còn 100m² đất ở để không bồi thường bằng đất tái định cư là đúng quy định pháp luật;

- Buộc phía người bị kiện thực hiện hành vi hành chính:

+ Cập nhật lại phần diện tích đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (số BH374615, sổ vào sổ CH05219) do Ủy ban nhân huyện N cấp ngày 17/01/2012 mang tên ông Trần Văn E về thửa đất số 431 tờ bản đồ số 97, địa chỉ xã P, huyện N tỉnh Đồng Nai đối với diện tích đất là 508m² trong đó, **diện tích đất ở nông thôn là 35m²** và diện tích đất trồng cây lâu năm là 473m²;

+ Xác định sau khi thu hồi 200m² đất ở thì gia đình ông E chỉ còn 35m² đất ở nông thôn và phải bồi thường cho gia đình ông diện tích đất ở tương đương với diện tích đất đã thu hồi.

+ Xác định lại giá bồi thường đất theo giá tại thời điểm cơ quan chức năng thi hành việc thu hồi đất (năm 2021) chứ không phải là thời điểm ban hành quyết định (năm 2006).

+ Xác định lại việc ảnh hưởng của công trình nhà khi bị phá bỏ ½ căn nhà để từ đó đưa ra mức bồi thường thỏa đáng đối với tài sản trên đất bị thu hồi.

Tài liệu, chứng cứ ông E cung cấp để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện gồm:

- Bản sao văn bản số 7660/UBND-TD ngày 20/9/2022 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện N (văn bản hành chính bị kiện) về việc giải quyết nội dung đơn kiến nghị của ông Trần Văn E.

- Bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 825720 (sổ vào sổ H00712) do Ủy ban nhân huyện N cấp cho ông Trần Văn E ngày 30/12/2005.

- Bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH374616 (sổ vào sổ CH05218) do Ủy ban nhân huyện N cấp cho bà Trần Thị Thu T3 ngày 17/01/2012.

- Bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 374615 (sổ vào sổ CH05219) do Ủy ban nhân huyện N cấp cho ông Trần Văn E ngày 17/01/2012.

[2.2] Người bị kiện trình bày theo các tài liệu, chứng cứ do người bị kiện cung cấp thì việc bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất của ông E là đúng quy định pháp luật, nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện.

[3] Hội đồng xét xử tại cấp sơ thẩm nhận định: “*Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn E xác định, ông Trần Văn E không nhận được Quyết định 1829/QĐ.UBND ngày 17/08/2006 của Ủy ban nhân dân huyện N về việc thu hồi 227m² đất trong diện tích 958m² của ông Trần Văn E. Ông Trần Văn E không hiểu tại sao tại thời điểm đó, ông không đồng ý với phương án bồi thường 300.000 đồng/m² đối với đất ở tại nông thôn, đang trong quá trình khiếu nại và chưa được giải quyết thỏa đáng mà Ủy ban nhân dân huyện N đã ra quyết định thu hồi đất của ông. Tuy nhiên thực tế ông cũng không nhận được quyết định này và chỉ biết mình bị thu hồi đất khi đã có sổ mới (thời điểm năm 2011- 2012).*

Theo thông báo số 206 ngày 08/12/2006 của Hội đồng bồi thường Ủy ban nhân dân huyện N về việc nhận tiền bồi thường và giải tỏa di dời, ông Trần Văn E xác định có nhận được thông báo mời họp số 206 ngày 08/12/2006 của Hội đồng bồi thường Ủy ban nhân dân huyện N. Ông Trần Văn E có ký nhận

vào vào thông báo thể hiện việc ông đã nhận được thông báo, ông không đồng ý với nội dung cuộc họp nhận tiền bồi thường theo giá đất trên. Ông không đồng ý với mức bồi thường 300.000 đồng/m² đối với đất ở tại nông thôn, vì đất của ông là đất ở tại nông thôn, vị trí mặt tiền, thuộc trục đường giao thông chính đường H - xã P, giá đất phải là 500.000 đồng/m² (theo Quyết định số 95/2006/UB của UBND tỉnh Đ ngày 29/12/2006).

Theo thông báo số 07 ngày 10/01/2007 của Hội đồng bồi thường Ủy ban nhân dân huyện NTrạch về việc nhận tiền bồi thường và giải tỏa di dời (Lần 3), ông Trần Văn E xác định có nhận được thông báo mời họp số 07 ngày 10/01/2007 của hội đồng bồi thường Ủy ban nhân dân huyện N. Ông Trần Văn E có ký nhận vào thông báo thể hiện việc ông đã nhận được thông báo, ông không đồng ý với nội dung cuộc họp nhận tiền bồi thường theo giá đất trên. Ông Trần Văn E chưa từng đồng ý với mức bồi thường 300.000 đồng/m² đối với đất ở tại nông thôn vì đất của ông là đất ở tại nông thôn, vị trí mặt tiền, thuộc trục đường giao thông chính đường H - xã P, giá đất phải là 500.000 đồng/m² (theo Quyết định số 95/2006/UB của UBND tỉnh Đ ngày 29/12/2006). Ông Trần Văn E chưa đồng ý nhận bồi thường vì Ủy ban nhân dân huyện N chưa có phương án tính toán phân diện tích mất đi để đảm bảo lộ giới, chưa tính toán số lượng diện tích nhân số tiền hỗ trợ, chưa có biện pháp tính toán gia cố khi cắt 1/3 diện tích nhà: cần có cột bê tông chống đỡ để không gây sập nhà của gia đình ông Trần Văn E.

Như vậy, từ năm 2006, ông Trần Văn E đã biết về hành vi của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện N không bồi thường giá đền bù đất, cấp đất tái định cư và bồi thường di dời sửa chữa do bị cắt một phần nhà thu hồi không đúng thực tế cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn E; nhưng ông E không thực hiện khiếu nại đến người có thẩm quyền giải quyết, không khởi kiện tại tòa án, mà chỉ kiến nghị; tại phiên tòa, đại diện của ông Trần Văn E cho rằng, ông Trần Văn E do không hiểu biết pháp luật, nên khi khiếu nại không được, vẫn không khởi kiện ra tòa, là không có cơ sở chấp nhận.

Theo Văn bản số 7660/UBND-TD ngày 20/9/2022 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện N về việc giải quyết nội dung đơn kiến nghị của ông Trần Văn E không phải là văn bản giải quyết khiếu nại mà chỉ trả lời việc giữ nguyên Quyết định số 5745/QĐ-UBND ngày 26/12/2005 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai áp dụng năm 2006 để áp giá bồi thường cho các hộ dân tại dự án (trong đó có hộ ông Trần Văn E), là phù hợp và đúng quy định pháp luật; nên không hủy bỏ.

Do đó, việc khởi kiện của ông Trần Văn E khiếu kiện hành vi hành chính về việc bồi thường giá đền bù đất, cấp đất tái định cư và bồi thường di dời sửa chữa do bị cắt một phần nhà thu hồi không đúng thực tế của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện N là trái pháp luật, là không có cơ sở chấp nhận.”

[4] Hội đồng xét xử xét thấy nội dung nhận định của Bản án sơ thẩm là không đúng với thực tế khách quan, cụ thể:

[4.1] Căn cứ nội dung yêu cầu khởi kiện (đã được người khởi kiện đã nêu tại phần nội dung vụ án) xác định ngoài Văn bản số 7660/UBND-TD ngày

20/9/2022 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện N (văn bản hành chính bị kiện) về việc giải quyết nội dung đơn kiến nghị của ông Trần Văn E thì các quyết định hành chính liên quan đến yêu cầu khởi kiện gồm:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 825720 (số vào sổ H00712) do Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho ông Trần Văn E ngày 30/12/2005.

- Quyết định 1829/QĐ-UBND ngày 17/8/2006 của Ủy ban nhân dân huyện N.

- Tờ trình số 198/TTr.HĐBT ngày 22/69/2006 của Hội đồng bồi thường – Ủy ban nhân dân huyện N về việc đề nghị thẩm định phương án bồi thường

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH374616 (số vào sổ CH05218) do Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho bà Trần Thị Thu T3 ngày 17/01/2012.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 374615 (số vào sổ CH05219) do Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho ông Trần Văn E ngày 17/01/2012.

Do việc giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông E phải xem xét đến các quyết định hành chính liên quan đến yêu cầu khởi kiện, nên Ủy ban nhân dân huyện N (chủ thể ban hành các quyết định hành chính có liên quan) phải được xác định là người bị kiện theo quy định tại Điều 3 Luật Tố tụng hành chính. Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét các quyết định hành chính có liên quan đến yêu cầu khởi kiện, không đưa Ủy ban nhân dân huyện N vào tham gia tố tụng là có thiếu sót. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập tài liệu, chứng cứ liên quan đến các quyết định trên; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện N (đại diện theo pháp luật của Ủy ban nhân dân huyện N) đã có văn bản trình bày ý kiến. Do đó, Hội đồng xét xử xét thiếu sót về tố tụng này của cấp sơ thẩm, cấp phúc thẩm có thể khắc phục được nên không cần thiết phải hủy Bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án.

[4.2] Xét các chứng cứ thu thập được trong quá trình tố tụng thể hiện:

Nguồn gốc diện tích 227m² đất bị thu hồi theo Quyết định 1829/QĐ-UBND ngày 17/8/2006 của Ủy ban nhân dân huyện N (hiện nay chưa thi hành quyết định này) là một phần diện tích đất thuộc thửa số 51, tờ bản đồ số 39 tọa lạc tại xã P, huyện N tỉnh Đồng Nai nay là xã N tỉnh Đồng Nai (sau đây gọi tắt là thửa 51 TBĐ số 39) được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 825720 (số vào sổ H00712) ngày 30/12/2005. Căn cứ chứng cứ thu thập trong hồ sơ thể hiện từ năm 2005 đến nay ông E không có chuyển đổi mục đích sử dụng đất tại thửa đất số 51 tờ bản đồ số 39. Do vậy, để xem xét yêu cầu khởi kiện của ông E, Tòa án cần phải xét nguồn gốc và diễn biến quá trình thay đổi của thửa đất bị thu hồi.

Theo đó, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (số AC 825720, số vào sổ H00712) do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 30/12/2005 mang tên ông Trần Văn E đối với thửa đất số 51 tờ bản đồ số 39 thể hiện tổng diện tích đất là 4.936m² trong đó, **diện tích đất ở nông thôn là 300m²** và diện tích đất trồng cây lâu năm là 4.663m² (Giấy chứng nhận này ông E còn giữ chưa bị thu hồi). Tại mục VI - Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện:

- Ngày 08/6/2006 – Chuyển cho ông Nguyễn Văn M 4.005m², cắt thửa 51(39) theo quyết định số 3341/QĐ.CT.UBH ngày 30/9/2003. Diện tích còn lại trên giấy chứng nhận đất là 958 m² (Có xác nhận đóng dấu của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện N tỉnh Đồng Nai);

- Ngày 07/02/2012 – Thửa đất số 51 tờ bản đồ số 39 đã cấp đổi thành thửa số 431, 432 tờ bản đồ số 97; Trong đó: Thửa 432 tờ bản đồ số 97 đã tặng cho bà Trần Thị Thu T3 theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất công chứng số 563 quyền số 01/2011TP/CC/SCT/HĐGD ngày 20/9/2011. Diện tích còn lại trên giấy CN.QSD đất là 227m² nằm trong dự án xây dựng đường D9 đoạn nối dài đến H đã có Quyết định số 1829/QĐ.UBND ngày 17/8/2006 (được thi hành vào năm 2021) của Ủy ban nhân dân huyện N (Có xác nhận đóng dấu của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện N tỉnh Đồng Nai).

Vậy, diễn biến thay đổi của thửa đất số 51 tờ bản đồ số 39 nêu trên được tóm tắt như sau:

- Năm 2006: Tổng diện tích thửa đất là 4.663m² (trong đó có 300m² đất ở) – 4.005m² (phần đất nông nghiệp chuyển nhượng cho ông M) = 958m² (có 300m² đất ở).

- Năm 2012: Phần diện tích 958m² (có 300m² đất ở) – 223m² (chuyển nhượng cho bà T3, thửa mới là 432, trong đó có 65m² đất ở) = 735m² (thửa mới là 431, có 235m² đất ở) (1);

- Năm 2021: Người bị kiện thi hành Quyết định số 1829/QĐ.UBND ngày 17/8/2006 thu hồi 227m² (trong đó có 200m² đất ở) (2);

Vậy, phần diện tích còn lại của thửa 431 sau khi bị thu hồi là (1) – (2) = 508m² (trong đó có 35m² đất ở).

Từ những phân tích trên thể hiện Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (số BH374615, số vào sổ CH05219) do Ủy ban nhân huyện N cấp ngày 17/01/2012 mang tên ông Trần Văn E đối với **thửa đất số 431** tờ bản đồ số 97, địa chỉ xã P, huyện N tỉnh Đồng Nai nêu tổng diện tích đất là 324m² trong đó, **diện tích đất ở nông thôn là 235m²** và đất trồng cây lâu năm 89m² là xác định sai về tổng diện tích đất và diện tích của từng loại đất trong thửa đất. Diện tích chính xác của thửa số 431, tờ bản đồ số 97 phải được xác định **là** tổng diện tích đất là 508m² trong đó, **diện tích đất ở nông thôn là 35m²** và diện tích đất trồng cây lâu năm 473m². Việc sai sót về việc xác định diện tích đất còn lại của thửa 51 sang thửa 431 là việc sai số do tính toán nên bất cứ khi nào và bất cứ bên nào cũng có quyền yêu cầu điều chỉnh và không tính thời hiệu đối với việc xem xét yêu cầu khởi kiện này. Do vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận nội dung yêu cầu kháng cáo và cũng là yêu cầu khởi kiện của ông E về việc: Buộc phía người bị kiện thực hiện hành vi hành chính: Cập nhật lại phần diện tích đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (số BH374615, số vào sổ CH05219) do Ủy ban nhân huyện N cấp ngày 17/01/2012 mang tên ông Trần Văn E về thửa đất số 431 tờ bản đồ số 97, địa chỉ xã P, huyện N tỉnh Đồng Nai đối với tổng diện tích đất là 508m² trong đó, **diện tích đất ở nông thôn là 35m²** và diện tích đất trồng cây lâu năm là 473m².

Từ việc điều chỉnh lại tổng diện tích đất tại thửa 431 thì sau khi bị thu hồi 200m² đất ở, diện tích đất ở của thửa 431 chỉ còn là 35m² (không đủ điều kiện xây dựng nhà độc lập). Chứng cứ này chứng minh nội dung lập luận của người bị kiện cho rằng “ngày 04/5/2022 Ủy ban nhân dân xã P đã rà soát và có báo cáo số 196/BC-UBND thì trường hợp của ông Trần Văn E tại thời điểm thu hồi đất còn nhà ở và 100m² đất ONT thuộc thửa 51, tờ bản đồ địa chính số 39, xã P, nên không đủ điều kiện để xem xét cấp tái định cư” là nhận định sai. Do vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận nội dung yêu cầu khởi kiện tiếp theo của ông E là buộc phía người bị kiện: Xác định sau khi thu hồi 200m² đất ở thì gia đình ông chỉ còn 35m² đất ở nông thôn và phải bồi thường cho gia đình ông diện tích đất ở tương đương với diện tích đất đã thu hồi.

Ngoài ra, nội dung cập nhật lại diện tích đất ở của ông E chỉ là 35m² còn là chứng cứ chứng minh nội dung lập luận của phía người bị kiện cho rằng: “Căn cứ Điều 2 Quyết định số 786/QĐ-UBT ngày 14/02/2005 của Ủy ban nhân dân tỉnh B quy định đối với nhà cửa, vật kiến trúc bị giải toả một phần thì bồi thường phần bị giải toả đó. Tuy nhiên đối với nhà và các loại công trình, vật kiến trúc khác mà khi tháo dỡ phần bị giải toả ảnh hưởng đến cấu trúc của phần còn lại thì được tính bồi thường hoặc hỗ trợ phần bị ảnh hưởng “Diện tích ảnh hưởng là diện tích tính từ vạch giải toả đến mép trụ đỡ gần nhất”, Hội đồng bồi thường (nay là Trung tâm phát triển quỹ đất) đã kiểm đếm và tính toán diện tích bồi thường và diện tích ảnh hưởng (trong đó diện tích nhà thu hồi là 43,05m² và diện tích ảnh hưởng là 48,75m²)” là không đúng. Đây là căn cứ Hội đồng xét xử chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện tiếp theo của ông E đối với việc buộc phía người bị kiện thực hiện hành vi hành chính: Xác định lại việc ảnh hưởng của công trình nhà khi bị phá bỏ ½ căn nhà để từ đó đưa ra mức bồi thường thỏa đáng đối với tài sản trên đất bị thu hồi

Riêng nội dung yêu cầu khởi kiện buộc phía người bị kiện phải: Xác định lại giá bồi thường đất theo giá tại thời điểm cơ quan có thẩm quyền thi hành việc thu hồi đất (năm 2021), không phải là thời điểm ban hành quyết định (năm 2006) là không bị ảnh hưởng bởi việc xác định sai diện tích đất ở sau khi bị thu hồi nên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu khởi kiện của ông E về nội dung này không được chấp nhận.

[5] Từ những nhận định trên, 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; Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông E; Sửa một phần Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện theo nội dung phân tích trên.

[6] Về án phí:

- Án phí hành chính sơ thẩm: Người khởi kiện không phải chịu; Người bị kiện phải chịu.

- Án phí hành chính phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của người khởi kiện được chấp nhận nên không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1, 2 Điều 241 Luật Tổ tụng hành chính;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của người khởi kiện ông Trần Văn E;

Sửa một phần bản án sơ thẩm số 113/2025/HC-ST ngày 25/9/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Áp dụng Nghị định 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của những người khởi kiện ông Trần Văn E về việc yêu cầu:

1.1. Hủy văn bản số Văn bản số 7660/UBND-TD ngày 20/9/2022 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện N về việc giải quyết nội dung đơn kiến nghị của ông Trần Văn E;

1.2. Tuyên bố hành vi hành chính của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện N về việc giải quyết nội dung đơn kiến nghị của ông Trần Văn E trong việc xác định diện tích đất còn lại sau khi bị thu hồi; Bồi thường giá trị tiền để di dời sửa chữa do bị cắt một phần nhà khi thu hồi đất; Việc xác định sau khi thu hồi 200m² đất ở thì ông E còn 100m² đất ở để không bồi thường bằng đất tái định cư là không đúng quy định pháp luật;

1.3. Buộc Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Đồng Nai (người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã N, tỉnh Đồng Nai) thực hiện hành vi hành chính:

- Cập nhật lại phần diện tích đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (số BH374615, số vào sổ CH05219) do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 17/01/2012 mang tên ông Trần Văn E về thửa đất số 431 tờ bản đồ số 97, địa chỉ xã P, huyện N tỉnh Đồng Nai đối với diện tích đất phù hợp với nội dung nhận định của Bản án phúc thẩm;

- Xác định sau khi thu hồi 200m² đất ở thì gia đình ông E chỉ còn 35m² đất ở nông thôn và phải bồi thường cho gia đình ông diện tích đất ở tương đương với diện tích đất đã thu hồi.

- Xác định lại việc ảnh hưởng của công trình nhà khi bị phá bỏ ½ căn nhà để từ đó đưa ra mức bồi thường thỏa đáng đối với tài sản trên đất bị thu hồi.

2. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn E về việc xác định lại giá bồi thường đất theo giá tại thời điểm cơ quan có thẩm quyền thi hành việc thu hồi đất (năm 2021), không phải là thời điểm ban hành quyết định (năm 2006).

3. Về án phí:

- Ông Trần Văn E không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm và án phí hành chính phúc thẩm.

- Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện N (người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã N, tỉnh Đồng Nai); Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Đồng Nai (người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã N, tỉnh Đồng Nai), mỗi đương sự phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí hành chính sơ thẩm.

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;
- THADS tỉnh Đồng Nai;
- NKK (1);
- NBK (1);
- Lưu (10) 17b (ÁnTTKY).

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

Phạm Thị Duyên