

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: 534/2026/HC-PT

Ngày: 12 – 5 - 2026

V/v Khiếu kiện quyết định hành chính về
lĩnh vực đất đai thuộc trường hợp bồi
thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng, 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: Bà Nguyễn Thị Thanh

Các Thẩm phán: Ông Phạm Công Mười

Ông Cao Văn Tám

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Trần Văn Nôi - 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 Nguyễn Văn Đức - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 5 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 492/2025/TLPT-HC ngày 19 tháng 12 năm 2025 về “*Khiếu kiện quyết định hành chính về lĩnh vực đất đai thuộc trường hợp bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng, tái định cư*”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 436/2025/HC-ST ngày 27 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 950/2026/QĐ-PT ngày 02 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

- **Người khởi kiện:** Bà Trương Thị Thùy T, sinh năm 1974.

Địa chỉ: C T, tổ C, Khu phố C, Phường A, Quận D (nay là phường X) Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện: Bà Trương Thị Hoài A – CCCD số 049304000229 (có mặt), bà Nguyễn Thị Cẩm L -CCCD số 05130008539 (vắng mặt) – theo văn bản ủy quyền ngày 26/3/2026 Văn phòng C.

- *Người bị kiện:*

1. Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố H.

Địa chỉ: H L, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ủy ban nhân dân huyện N.

3. Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện N.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của Ủy ban nhân dân huyện N và Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện N: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã H.

Người đại diện ủy quyền: Ông Lê Quốc K – Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã H. Địa chỉ: A N, ấp C, Xã H, Thành phố Hồ Chí Minh (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã H:

- Ông Nguyễn Đình T1 - Phó trưởng Phòng Kinh tế xã H (Có mặt).

- Bà Nguyễn Thị Mỹ H - Chuyên viên Phòng Kinh tế xã H (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bà Trương Thị Thùy T là người khởi kiện.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người khởi kiện bà Trương Thị Thùy T, có người đại diện theo ủy quyền bà Ngô Thị B trình bày:

Ngày 29/5/2017, Ủy ban nhân dân huyện N ban hành Quyết định số 1488/QĐ-UBND ngày 29/5/2017 về việc thu hồi đất để bồi thường, giải phóng mặt bằng xây dựng Khu công nghiệp H (giai đoạn 2): Thu hồi 99,5m² đất của bà Trương Thị Thùy T, thuộc phần thửa đất số 136, 137, rạch = 2,9m², tờ bản đồ số 37, xã H, theo tài liệu bản đồ địa chính số (theo tài liệu 02/CT-UB thuộc phần thửa đất số 03, rạch = 9,8m², tờ bản đồ số 17, xã H. Lý do thu hồi đất: để bồi thường, giải phóng mặt bằng xây dựng Khu công nghiệp H (giai đoạn 2).

Ngày 15/01/2018, Ủy ban nhân dân huyện N ban hành Quyết định số 82/QĐ-UBND ngày 15/01/2018 về việc bồi thường, hỗ trợ đối với bà Trương Thị Thùy T: Tổng diện tích đất bồi thường là 89,7m² thuộc một phần thửa 136, 137 tờ bản đồ 37, xã H. Tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ: 94.430.748 đồng (Bằng chữ: Chín mươi bốn triệu, bốn trăm ba mươi nghìn, bảy trăm bốn mươi tám đồng). Kèm theo Bảng chiết tính số 57/BCT-HĐBT ngày 02/01/2018.

Bà Trương Thị Thùy T không đồng ý việc bồi thường, hỗ trợ của Ủy ban nhân dân huyện N theo Quyết định số 82/QĐ-UBND ngày 15/01/2018. Do đó, bà T gửi đơn khiếu nại đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện N.

Ngày 21/5/2018, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện N ban hành Quyết định số 1177/QĐ-UBND ngày 21/5/2018 về việc giải quyết khiếu nại của bà Trương Thị Thùy T: Không công nhận những nội dung yêu cầu khiếu nại của bà T và giữ

nguyên Quyết định số 82/QĐ-UBND ngày 15/01/2018

Ngày 05/6/2018, bà T gửi đơn khiếu nại lần hai đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố H khiếu nại Quyết định số 1177/QĐ-UBND ngày 21/5/2018.

Ngày 25/7/2018, Thanh tra Thành Phố tiến hành đối thoại công khai kết quả xác minh, thu thập chứng cứ để giải quyết khiếu nại có liên quan Đơn khiếu nại đề ngày 05/6/2018 của bà Trương Thị Thùy T và Quyết định số 1177/QĐ-UBND ngày 21/5/2018 về việc giải quyết khiếu nại của bà Trương Thị Thùy T của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện N liên quan đến việc bồi thường, hỗ trợ tại Quyết định số 82/QĐ-UBND ngày 15/01/2018 của Ủy ban nhân dân huyện N trong dự án Khu công nghiệp H (giai đoạn 2).

Ngày 04/11/2024, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố H ban hành Quyết định số 4990/QĐ-UBND ngày 04/11/2024: Không công nhận nội dung khiếu nại của bà Trương Thị Thùy T. Công nhận một phần nội dung Quyết định số 1177/QĐ-UBND ngày 21/5/2018 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện N.

Ngày 20/01/2025, Ủy ban nhân dân huyện N ban hành Quyết định số 306/QĐ-UBND ngày 20/01/2025: Bồi thường, hỗ trợ bổ sung đối với bà Trương Thị Thùy T, số tiền 1.591.200 đồng (Bằng chữ: Một triệu năm trăm chín mươi mốt nghìn hai trăm đồng).

Nay bà Trương Thị Thùy T khởi kiện yêu cầu hủy Quyết định số 306/QĐ-UBND ngày 20/01/2025 của Ủy ban nhân dân huyện N; Quyết định số 1177/QĐ-UBND ngày 21/5/2018 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện N, Quyết định số 4990/QĐ-UBND ngày 04/11/2024 của Chủ tịch ban nhân dân Thành phố H và yêu cầu bố trí tái định cư cho bà Trương Thị Thùy T. Bồi thường đối với nhà, công trình xây dựng khác gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án Khu công nghiệp H, giai đoạn 2 tại xã H, huyện N theo giá đất thị trường để bà Trương Thị Thùy T tìm được chỗ ở khác ổn định cuộc sống sau khi bị thu hồi đất. Với lý do:

Thứ nhất, Về nguồn gốc: Năm 2000, bà T nhận chuyển nhượng bằng giấy tay từ ông Ngô Văn H1. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng trên đất có chòi. Nhà và đất bà T xây dựng từ năm 2001, không bị xử phạt vi phạm hành chính.

Thời điểm nhận chuyển nhượng chỉ mới có Quyết định số 6981/QĐ-UB-QLĐT ngày 23/12/1998 về việc phê duyệt quy hoạch chung huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo đó, Quyết định số 6981 chỉ quyết định về “Phê duyệt định hướng chủ yếu quy hoạch chung huyện N - Thành phố Hồ Chí Minh”. Là một người dân bình thường, bà T chưa hề nhận được bất kỳ thông tin nào về Dự án Khu công nghiệp H giai đoạn 2. Đến ngày 30/6/2004, Ủy ban nhân dân Thành phố mới có Quyết định số 3165/QĐ-UB về tạm giao cho công ty P để đầu tư Khu công nghiệp H giai đoạn 2. Ngày 25/10/2011, Hội đồng Bồi thường Dự án Khu công nghiệp H giai đoạn 2 mới có phương án số 141/PABT-HĐBT về việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư Dự án Khu công nghiệp H giai đoạn 2. Do đó, thời điểm bà T mua nhà đất năm 2000 và xây dựng năm 2001 thì chỉ có quy hoạch

chung huyện N và bà T hoàn toàn không biết đến Dự án Khu công nghiệp H giai đoạn 2.

Theo Văn bản số 592/TNMT ngày 7/7/2017 của Phòng Tài nguyên và Môi trường - UBND huyện N thì nếu không nằm trong dự án thì bà T được xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Loại đất: đất trồng lúa.

Như vậy, nhà đất của bà T chưa được cấp giấy chứng nhận nhưng có nguồn gốc rõ ràng.

Thứ hai, theo các phiếu tự kê khai nhà, đất và tài sản khác bị thiệt hại trong dự án; kiểm kê; biên bản xác minh, quyết định thu hồi đất, quyết định về việc bồi thường, hỗ trợ khi bị thu hồi đất đều thể hiện nội dung: Bà Trang bị thu hồi toàn bộ 99,5m² đất. Trên hiện trạng khu đất của bà T có xây dựng nhà ở và công trình phục vụ cho sinh hoạt với tổng diện tích xây dựng là 94,7m².

Ngoài nhà đất này, bà T không còn căn nhà nào khác tại xã H. Theo Đơn xin xác nhận ngày 23/6/2017, thực tế bà T và gia đình không sinh sống tại địa chỉ: C T, Phường A, Quận D. Bản thân bà T có tên trong sổ hộ khẩu số 31030040196, số nhà C T, Phường A, Quận D vì sau khi bà T lấy chồng đã nhập hộ khẩu bên nhà chồng. Chủ sở hữu căn nhà số C T, Phường A, Quận D là ông Trần Văn H2. Tuy nhà đất bà T chưa được cấp giấy chứng nhận nhưng bà T và gia đình chỉ có duy nhất nơi này để sinh sống và sinh hoạt, không còn chỗ ở nào khác. Căn nhà này bà T và gia đình đã ổn định từ trước năm 2000 đến nay.

Theo quy định tại Điều 79 Luật đất đai 2013; Điểm a Khoản 1 Điều 6 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Nhà đất của bà T chưa được cấp giấy chứng nhận, chưa đáp ứng đủ điều kiện theo quy định tại Điều 74, 75 Luật Đất đai 2013; Khoản 1 Điều 6 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP nhưng việc Ủy ban nhân dân huyện N thu hồi toàn bộ diện tích nêu trên của bà T, nhưng lại không có phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho bà T và gia đình được tiếp tục sinh sống, khiến bà T và gia đình rơi vào hoàn cảnh khôn đốn, khó khăn, không biết xoay sở như thế nào khi không còn chỗ ở nào khác để đi.

Đồng thời còn vi phạm Nguyên tắc bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất: *“Việc bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất phải bảo đảm dân chủ, khách quan, công bằng, công khai, kịp thời và đúng quy định của pháp luật”*.

Theo Khoản 39 Điều 3 và Điều 91 Luật Đất đai mới năm 2024, thì số tiền bồi thường, hỗ trợ quá ít để đảm bảo một chỗ ở nào khác ổn định cho bà T và gia đình sau khi thu hồi cũng như không đảm bảo các quyền lợi tốt nhất cho người có đất bị thu hồi đất và không đảm bảo nguyên tắc *“có chỗ ở, đảm bảo thu nhập và điều kiện sống bằng hoặc tốt hơn nơi cũ”* cho bà T và gia đình. Giá đất trong phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư quá thấp so với giá đất thị trường hiện nay làm người dân bị thu hồi đất không có cách nào để xoay sở chỗ ở khác.

Thứ ba, Ủy ban nhân dân Thành phố H áp dụng Quyết định số 35/2010/QĐ-UBND ngày 28/5/2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố để làm cơ sở không xem

xét yêu cầu của bà T là không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của người dân bị thu hồi đất.

Theo Điều 89 Luật Đất đai 2013, Khoản 1 Điều 9 Nghị định 47/2014/NĐ-CP; Nhà đất của bà T bị thiệt hại bởi Dự án Khu công nghiệp H, giai đoạn 2 tại xã H, huyện N là sự thật. Bà T bị thu hồi toàn bộ đất và nhà, hiện nay không còn chỗ ở nào khác.

Tuy nhiên, Ủy ban nhân dân huyện N và Ủy ban nhân dân Thành phố đã áp dụng văn bản dưới luật Quyết định số 35/2010/QĐ-UBND ngày 28/5/2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố và Phương án số 141/PABT-HĐBT ngày 25/10/2011 của Hội đồng Bồi thường Dự án không công nhận nội dung khiếu nại của bà T. Theo quy định tại Điều 4 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015 về việc xác định thứ bậc hiệu lực của các văn bản trong hệ thống pháp luật thì việc áp dụng văn bản dưới luật để bác bỏ các yêu cầu khiếu nại của bà T là chưa phù hợp với quy định pháp luật và thực tế khách quan. Đến nay năm 2025, bà T vẫn chưa được giải quyết bồi thường, hỗ trợ tái định cư thỏa đáng, đảm bảo tính công bằng cho người dân khi bị thu hồi đất, đảm bảo cuộc sống của bà T và gia đình sau khi bị thu hồi toàn bộ nhà đất.

Quyết định bồi thường, hỗ trợ của Ủy ban nhân dân huyện N và việc giải quyết khiếu nại của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện N và Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố H không phù hợp quy định pháp luật, không đảm bảo các quyền lợi tốt nhất cho người có đất bị thu hồi đất.

Tại Văn bản số 183/UBND-NCPC ngày 10/7/2025, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố H, có ý kiến:

Thực hiện Dự án xây dựng Khu công nghiệp H (giai đoạn 2), ngày 29 tháng 5 năm 2017, Ủy ban nhân dân huyện N (cũ) có Quyết định số 1488/QĐ-UBND về việc thu hồi 99,5m² đất của bà Trương Thị Thùy T, địa chỉ tại Tổ C, ấp B, xã H, huyện N (nay là xã H, Thành phố Hồ Chí Minh), theo Tài liệu bản đồ kỹ thuật số năm 2004, gồm 87,9m² thuộc một phần thửa 136; 8,7m² thuộc một phần thửa 137 và 2,9m² đất rạch, Tờ bản đồ số 37, Theo Tài liệu 02/CT-UB, phần đất 89,7m² thuộc một phần thửa số 3 và 9,8m² đất rạch, Tờ bản đồ số 17; vị trí không mặt tiền đường, đi nhờ qua thửa đất khác của đường liên ấp B, ngoài phạm vi khu dân cư nông thôn. Toàn bộ khu đất 99,5m² có nguồn gốc do ông Ngô Văn H1 chuyển nhượng cho bà T vào năm 2000 (gồm 89,7m² đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L503069 ngày 12 tháng 8 năm 1998 cho ông Ngô Văn H1, thuộc một phần thửa số 3, loại đất L (Lúa) và 9,8m² do ông H1 lấn chiếm rạch để bồi đắp chống sạt lở năm 2000). Năm 2001, bà T xây dựng nhà và công trình trên đất gồm các cấu trúc hiện (1), nhà (2), nhà bếp (3) + (4), sân gạch bông (7) và hàng rào, không có giấy phép xây dựng, không bị xử phạt vi phạm hành chính. Trong quá trình sử dụng, phần đất 2,9m² thuộc phần đất 9,8m² (đất rạch) do ông H1 bồi đắp trước đó bị sạt lở nên năm 2005 bà T bồi đắp lại, xây dựng mái che (5) + (6) và sử dụng toàn bộ nhà, đất để ở ổn định đến nay, không tranh chấp.

Ngày 15 tháng 01 năm 2018, Ủy ban nhân dân huyện N có Quyết định số 82/QĐ-UBND về việc bồi thường, hỗ trợ đối với bà T với tổng số tiền là 94.430.748 đồng.

Không đồng ý với Quyết định số 82/QĐ-UBND ngày 15 tháng 01 năm 2018 của Ủy ban nhân dân huyện N, bà T có đơn khiếu nại gửi Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện N, yêu cầu giải quyết: Hỗ trợ thêm phần đất rạch diện tích 2,9m²; bồi thường, hỗ trợ vật kiến trúc theo đơn giá thị trường; hoán đổi nền đất với diện tích bằng với diện tích đất bị thu hồi trong Dự án.

Ngày 21 tháng 5 năm 2018, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện N ban hành Quyết định số 1177/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại lần đầu, theo đó không công nhận nội dung khiếu nại nêu trên của bà T.

Không đồng ý với Quyết định số 1177/QĐ-UBND nêu trên, bà Trương Thị Thùy T có Đơn khiếu nại lần hai gửi Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố.

Cơ sở để Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 4990/QĐ-UBND ngày 04 tháng 11 năm 2024:

- Đối với yêu cầu hỗ trợ thêm phần đất rạch diện tích 12,7m²:

Căn cứ Khoản 2 Điều 16 Quyết định số 35/2010/QĐ-UBND ngày 28 tháng 5 năm 2010 của Ủy ban nhân dân Thành phố và Khoản 2 Mục III, Phần V Phương án số 141/PABT-HĐBT ngày 25 tháng 10 năm 2011 của Hội đồng bồi thường giải phóng mặt bằng dự án; phần đất có diện tích là 99,5m², trong đó Ủy ban nhân dân huyện N tính bồi thường phần diện tích 89,7m² theo đơn giá đất nông nghiệp trồng cây lâu năm; phần đất còn lại có nguồn gốc rạch, diện tích là 9,8m², gồm phần đất 6,9m² có nguồn gốc do ông H1 lấn chiếm rạch để bồi đắp chống sạt lở năm 2000 và bà T xây dựng một phần nhà bếp (4) có diện tích 1,2m² trên đất năm 2001, xây dựng mái che (5) diện tích 5,7m² năm 2005, sử dụng để ở đến nay và phần đất 2,9m² có nguồn gốc do bà T lấn chiếm rạch để bồi đắp chống sạt lở và xây dựng mái che (6) năm 2005, sử dụng ổn định đến nay. Do đó, phần diện tích đất 1,2m² sử dụng để ở (xây dựng nhà bếp) trước năm 2002 nên đủ điều kiện để được hỗ trợ bằng 20% đơn giá đất ở để tính bồi thường; phần đất 8,6m² sử dụng để ở sau năm 2002 nên không được bồi thường, hỗ trợ về đất. Ủy ban nhân dân huyện N không tính hỗ trợ đối với phần đất 1,2m² là chưa đúng quy định hạn Phương án. Việc bà Trương Thị Thùy T khiếu nại yêu cầu hỗ trợ thêm phần đất rạch diện tích 12,7m² là không có cơ sở xem xét, giải quyết.

- Đối với yêu cầu bồi thường vật kiến trúc bị ảnh hưởng tại Dự án theo đơn giá thị trường:

Căn cứ điểm b Khoản 2 Điều 26 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 35/2010/QĐ-UBND ngày 28 tháng 5 năm 2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố và điểm a Khoản 2 Mục I, Phần VI Phương án số 141/PABT-HĐBT ngày 25 tháng 10 năm 2011 của Hội đồng bồi thường của Dự án; phần vật kiến trúc gồm nhà ở, công trình xây dựng trên đất có các cấu trúc: hiên (1), nhà (2), nhà bếp (3) + (4), sân gạch bông (7) và hàng rào được tạo lập trên phần đất không được bồi thường đất ở, xây dựng không phép, không bị xử phạt vi phạm hành chính, khi

xây dựng đã vi phạm quy hoạch nên được hỗ trợ bằng 40% giá trị công trình theo đơn giá xây dựng mới của nhà, công trình do Ủy ban nhân dân Thành phố B; mái che (5) + (6) được xây dựng năm 2005 (thời điểm xây dựng từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 trở về sau) nên không được hỗ trợ. Do đó, việc Ủy ban nhân dân huyện N hỗ trợ đối với các cấu trúc hiên (1), nhà (2), nhà bếp (3), sân gạch bông (7) bằng 40% giá trị công trình theo đơn giá xây dựng mới là đúng quy định; không tính hỗ trợ đối với cấu trúc nhà bếp (4) là chưa đúng quy định tại Phương án. Việc bà Trương Thị Thùy T khiếu nại yêu cầu bồi thường vật kiến trúc bị ảnh hưởng tại Dự án theo đơn giá thị trường là không có cơ sở xem xét, giải quyết.

- Đối với yêu cầu hoán đổi nền đất với diện tích bằng với diện tích đất bị thu hồi trong Dự án:

Căn cứ Quyết định số 35/2010/QĐ-UBND ngày 28 tháng 5 năm 2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố và Phương án số 141/PABT-HĐBT ngày 25 tháng 10 năm 2011 của Hội đồng Bồi thường Dự án không có quy định về hoán đổi đất. Việc bà Trương Thị Thùy T khiếu nại yêu cầu hoán đổi nền đất với diện tích bằng với diện tích đất bị thu hồi trong Dự án là không có cơ sở xem xét, giải quyết.

Từ những cơ sở nêu trên, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại lần hai số 4990/QĐ-UBND ngày 04 tháng 11 năm 2024 với nội dung không công nhận nội dung khiếu nại của bà Trương Thị Thùy T đối với yêu cầu hỗ trợ thêm phần đất rạch diện tích 12,7m², yêu cầu bồi thường vật kiến trúc bị ảnh hưởng tại Dự án theo đơn giá thị trường và yêu cầu hoán đổi nền đất với diện tích bằng với diện tích đất bị thu hồi; Công nhận một phần nội dung giải quyết tại Quyết định số 1177/QĐ-UBND ngày 21 tháng 5 năm 2018 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện N; giao Ủy ban nhân dân huyện N lập thủ tục hỗ trợ bổ sung bằng 20% đơn giá đất ở để tính bồi thường đối với phần diện tích đất 1,2m² thuộc một phần thửa số 136, Tờ bản đồ số 37, Tài liệu bản đồ số xã H; hỗ trợ bổ sung công trình, vật kiến trúc nhà bếp (4) mức bằng 40% giá trị công trình theo đơn giá xây dựng mới của nhà, công trình do Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành theo đúng quy định pháp luật.

Trên cơ sở kết quả kiểm tra, rà soát hồ sơ và căn cứ các quy định pháp luật có liên quan, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố nhận thấy kết quả giải quyết khiếu nại tại Quyết định số 4990/QĐ-UBND ngày 04 tháng 11 năm 2024 đối với bà Trương Thị Thùy T là đúng quy định pháp luật. Do đó, đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố xét xử theo hướng giữ nguyên nội dung giải quyết tại Quyết định số 4990/QĐ-UBND nêu trên.

Tại Văn bản số 235/UBND-KT ngày 05/8/2025, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã H, có ý kiến:

Ngày 15 tháng 01 năm 2018, Ủy ban nhân dân huyện N ban hành Quyết định số 82/QĐ-UBND về việc bồi thường, hỗ trợ đối với bà Trương Thị Thùy T, địa chỉ C T, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh trong dự án Khu công nghiệp H, giai đoạn 2 tại xã H, huyện N. Tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ đối với bà Trương Thị Thùy T là 94.430.748 đồng (Bằng chữ: Chín mươi bốn triệu, bốn trăm ba mươi nghìn, bảy trăm bốn mươi tám đồng).

Không đồng ý với quyết định nêu trên, bà Trương Thị Thùy T thực hiện việc khiếu nại và được Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện N ban hành quyết định giải quyết khiếu nại đối với bà Trương Thị Thùy T (lần đầu) theo Quyết định số 1177/QĐ-UBND ngày 21 tháng 5 năm 2018. Kết quả: Không công nhận nội dung khiếu nại của bà Trương Thị Thùy T.

Không đồng ý với quyết định giải quyết khiếu nại (lần đầu) nêu trên, bà Trương Thị Thùy T tiếp tục thực hiện việc khiếu nại (lần hai) và được Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố H ban hành quyết định giải quyết khiếu nại (lần hai) đối với bà Trương Thị Thùy T theo Quyết định số 4990/QĐ-UBND ngày 04 tháng 11 năm 2024, theo đó tại điều 2 nêu: “Giao Ủy ban nhân dân huyện N lập thủ tục hỗ trợ bổ sung bằng 20% đơn giá đất ở để tính bồi thường đối với phần diện tích đất 1,2m² thuộc phần thửa 136, Tờ bản đồ số 37, Tài liệu bản đồ số xã H; hỗ trợ bổ sung công trình, vật kiến trúc Nhà bếp (4) mức bằng 40% giá trị công trình theo đơn giá xây dựng mới của nhà, công trình do Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành theo đúng quy định pháp luật”.

Thực hiện theo Quyết định số 4990/QĐ-UBND ngày 04 tháng 11 năm 2024 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố nêu trên, ngày 20 tháng 01 năm 2025, Ủy ban nhân dân huyện N ban hành Quyết định số 306/QĐ-UBND về việc bồi thường, hỗ trợ bổ sung đối với bà Trương Thị Thùy T, địa chỉ C T, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh trong dự án Khu công nghiệp H, giai đoạn 2 tại xã H, huyện N, tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ bổ sung đối với bà Trương Thị Thùy T là 1.591.200 đồng (Bằng chữ: Một triệu, năm trăm chín mươi một nghìn, hai trăm đồng).

Như vậy, tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ đối với bà Trương Thị Thùy T là: 96.021.948 đồng (Bằng chữ: Chín mươi sáu triệu, không trăm hai mươi một nghìn, chín trăm bốn mươi tám đồng).

Qua rà soát hồ sơ, pháp lý có liên quan, đối với bà Trương Thị Thùy T trong dự án Khu công nghiệp H, giai đoạn 2 tại xã H, Ủy ban nhân dân xã H và Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã H nhận thấy Ủy ban nhân dân huyện N và Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện N đã thực hiện đúng các quy định, hướng dẫn tại thời điểm ban hành chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của Dự án.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 436/2025/HC-ST ngày 27 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, quyết định:

“...Bác yêu cầu khởi kiện bà Trương Thị Thùy T về việc yêu cầu hủy:

- Quyết định số 306/QĐ-UBND ngày 20 tháng 01 năm 2025 của Ủy ban nhân dân huyện N về việc bồi thường, hỗ trợ bổ sung đối với bà Trương Thị Thùy T.

- Quyết định số 1177/QĐ-UBND ngày 21 tháng 5 năm 2018 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện N về việc giải quyết đơn khiếu nại của bà Trương Thị Thùy T (lần đầu).

- Quyết định số 4990/QĐ-UBND ngày 04 tháng 11 năm 2024 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố về việc giải quyết đơn khiếu nại của bà Trương Thị Thùy T (lần hai).

- Yêu cầu buộc bố trí tái định cư cho bà Trương Thị Thùy T, địa chỉ: C, T, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh trong dự án Khu công nghiệp H, giai đoạn 2 tại xã H, huyện N, để bà Trương Thị Thùy T được ổn định cuộc sống và Bồi thường đối với nhà, công trình xây dựng khác gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án Khu công nghiệp H, giai đoạn 2 tại xã H, huyện N theo giá đất thị trường để bà Trương Thị Thùy T tìm được chỗ ở khác ổn định cuộc sống sau khi bị thu hồi đất...”

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm tuyên về án phí và quyền kháng cáo vụ án theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 03/9/2025, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nhận được đơn kháng cáo của bà Trương Thị Thùy T là người khởi kiện, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án hành chính sơ thẩm số 436/2025/HC-ST ngày 27/8/2025 theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện là bà Trương Thị Thùy T.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Bà Trương Thị Thùy T có người đại diện theo ủy quyền giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bị kiện có người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp trình bày: diện tích đất bà T bị thu hồi làm dự án có nguồn gốc là đất lúa, bà T nhận nhượng bằng giấy tay, không được cơ quan nhà nước cho phép. Về giá và mức bồi thường hỗ trợ cho bà T là đúng quy định. Đối với yêu cầu bố trí tái định cư thì bà T không thuộc đối tượng do đất nông nghiệp trồng lúa không cấp cho bà T, bà T tự ý mua và dựng nhà trái phép.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật; các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Luật Tố tụng hành chính.

Về nội dung: cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T là đúng. Đề nghị cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà T nộp trong thời hạn luật định, hợp lệ, được xem xét theo thủ tục phúc thẩm theo khoản 1 Điều 241 Luật Tố tụng hành chính năm 2015.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của bà T:

[2.1] Yêu cầu hủy Quyết định 1177/QĐ-UBND ngày 21/5/2018 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện N; Quyết định số 4990/QĐ-UBND ngày 04/11/2024 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố H; Quyết định số 306/QĐ-UBND ngày 20/01/2025 của Ủy ban nhân dân huyện N về bồi thường, hỗ trợ bổ sung.

Cấp phúc thẩm nhận thấy: Quyết định số 4990/QĐ-UBND ngày 04/11/2024 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố H công nhận một phần nội dung Quyết định số 1177/QĐ-UBND ngày 21 tháng 5 năm 2018 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện N về việc giải quyết khiếu nại lần đầu đối với bà Trương Thị Thùy T liên quan đến việc bồi thường, hỗ trợ tại Quyết định số 82/QĐ-UBND ngày 15 tháng 01 năm 2018 của Ủy ban nhân dân huyện N. Theo đó, Quyết định 1177/QĐ-UBND ngày 21/5/2018 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện N đã được Quyết định số 4990/QĐ-UBND ngày 04/11/2024 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố H điều chỉnh một phần và phát sinh hiệu lực theo Quyết định số 4990/QĐ-UBND ngày 04/11/2024 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố H.

Xét nguồn gốc đất bị thu hồi là đất Lúa, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L503069 ngày 12 tháng 8 năm 1998 của Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho ông Ngô Văn H1. Ông H1 và bà T viết chuyển nhượng bằng giấy tay giữa ông Ngô Văn H1 và bà Trương Thị Thùy T năm 2000 là không hợp pháp, không được cơ quan có thẩm quyền cho phép và công nhận.

Phần diện tích đất 99,5m² bị thu hồi theo dự án Khu công nghiệp H (giai đoạn 2). Theo tài liệu kỹ thuật số năm 2004 tương ứng: phần đất 87,9m² thuộc một phần thửa 136, phần đất 8,7m² thuộc một phần thửa 137 và 2,9m² đất rạch, tờ bản đồ số 37. Theo tài liệu 02/CT-UB tương ứng: phần đất 89,7m² thuộc một phần thửa số 3 và 9,8m² đất rạch, tờ bản đồ số 17. Vị trí không mặt tiền đường, đi nhờ qua thửa đất khác của đường liên ấp B, ngoài phạm vi khu dân cư nông thôn.

Quyết định số 82/QĐ-UBND ngày 15/01/2018 của Ủy ban nhân dân huyện N căn cứ số thứ tự 2, điểm b, Khoản 4 Mục I, Phần IV Phương án số 141/PABT-HĐBT ngày 25/10/2011 tính bồi thường đất nông nghiệp trồng cây lâu năm là có lợi cho người bị thu hồi; phần diện tích nhà bếp 1,2m² trên phần diện tích 9,8m² đất có nguồn gốc rạch do ông H1 lấn chiếm rạch và bồi đắp năm 2000. Năm 2001, bà T có xây dựng một phần nhà bếp diện tích 1,2m² trên phần diện tích 9,8m² đất có nguồn gốc rạch lấn chiếm rạch này nên Ủy ban nhân dân huyện N không tính hỗ trợ 20% đơn giá đất ở với diện tích 1,2m² đất lấn rạch này là chưa đúng quy định và được Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố chấp nhận một phần khiếu nại theo Quyết định giải quyết số 4990 là có căn cứ và đã được Ủy ban nhân dân huyện N ban hành Quyết định số 306 bồi thường hỗ trợ bổ sung là phù hợp.

Phần diện tích còn lại có nguồn gốc lấn chiếm rạch: Không bồi thường là đúng quy định pháp luật.

Các công trình khác bà T xây dựng trái phép năm 2001 nhà và công trình trên đất 12,7m². Do vậy, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố H ban hành Quyết định số 4990/QĐ-UBND ngày 04/11/2024: không công nhận nội dung khiếu nại của bà T đối với yêu cầu hỗ trợ thêm phần đất rạch diện tích 12,7m² là có căn cứ.

[2.2] Đối với yêu cầu bố trí tái định cư: do bà T tự nhận chuyển nhượng giấy tay đất nông nghiệp không được nhà nước cho phép, nên bà T không thuộc đối tượng được xét tái định cư là đúng quy định pháp luật.

Từ những nhận định trên, cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T là có căn cứ. Bà T kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới làm thay đổi nội dung nên không có căn cứ chấp nhận, giữ nguyên án sơ thẩm như đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa.

[3] Về án phí: do yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên bà T phải chịu án phí hành chính sơ thẩm, phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật tổ tụng hành chính; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Trương Thị Thùy T.
2. Giữ nguyên bản án hành chính sơ thẩm số 436/2025/HC-ST ngày 27/8/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.
 - 2.1. Bác yêu cầu khởi kiện bà Trương Thị Thùy T về việc yêu cầu hủy:
 - Quyết định số 306/QĐ-UBND ngày 20 tháng 01 năm 2025 của Ủy ban nhân dân huyện N về việc bồi thường, hỗ trợ bổ sung đối với bà Trương Thị Thùy T.
 - Quyết định số 1177/QĐ-UBND ngày 21 tháng 5 năm 2018 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện N về việc giải quyết đơn khiếu nại của bà Trương Thị Thùy T (lần đầu).
 - Quyết định số 4990/QĐ-UBND ngày 04 tháng 11 năm 2024 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố về việc giải quyết đơn khiếu nại của bà Trương Thị Thùy T (lần hai).
 - Yêu cầu buộc bố trí tái định cư cho bà Trương Thị Thùy T, địa chỉ: C, T, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh trong dự án Khu công nghiệp H, giai đoạn 2 tại xã H, huyện N, để bà Trương Thị Thùy T được ổn định cuộc sống và Bồi thường đối với nhà, công trình xây dựng khác gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án Khu công nghiệp H, giai đoạn 2 tại xã H, huyện N theo giá đất thị trường để bà Trương Thị Thùy T tìm được chỗ ở khác ổn định cuộc sống sau khi bị thu hồi đất.
 - 2.2. Về án phí: Bà T phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn đồng) án phí hành chính sơ thẩm và 300.000 (Ba trăm nghìn đồng) án phí hành chính phúc thẩm; được trừ là 300.000 (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên

lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0070302 ngày 01/4/2025 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh và 300.000 (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tiền số 0025126 ngày 10/10/2025 tại Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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 Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại TP.HCM;
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Các Đương sự;
- Lưu HSVA, VTLT, (20b-TVN).

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

Nguyễn Thị Thanh