| | |
|---|---|
| **TÒA PHÚC THẨM**<br>**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO**<br>**TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** |

Bản án số: 493/2026/HC-PT
Ngày 29 tháng 4 năm 2026
V/v *"Khiếu kiện quyết định hành chính về quản lý đất đai"*

**NHÂN DANH**
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

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

***- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trần Thị Thúy Hồng

*Các Thẩm phán:* Ông Trần Văn Mười

Ông Nguyễn Hồ Tâm Tú

***- Thư ký phiên tòa***: Bà Nguyễn Tường Vi – Thư ký Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

***- Đại diện Viện công tố và xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa***: Ông Nguyễn Gia Viễn – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23 và 29 tháng 4 năm 2026, Tòa Phúc thẩm Toà án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số: 548/2025/TLPT-HC ngày 29 tháng 12 năm 2025 về việc "*Khiếu kiện quyết định hành chính về quản lý đất đai"*.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số: 28/2025/HC-ST ngày 15/9/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 751/2026/QĐ-PT ngày 01 tháng 4 năm 2026 giữa các đương sự:

*1. Người khởi kiện:* Ông Nguyễn Tấn Huy P, sinh năm 1991; Địa chỉ: Tổ F, khóm D, Phường B, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (nay là phường C, tỉnh Đồng Tháp), vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của Nguyễn Tấn Huy P: Bà Nguyễn Thị Thanh T, sinh năm 1965; Địa chỉ: Tổ F, khóm D, Phường B, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (nay là phường C, tỉnh Đồng Tháp), (Theo Văn bản ủy quyền ngày 15/10/2025), có mặt.

*2. Người bị kiện:* Ủy ban nhân dân thành phố C (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường M, tỉnh Đồng Tháp); Địa chỉ: số C, đường C, Phường C, tỉnh Đồng Tháp, có đơn xin vắng mặt.

*3. Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Tấn Duy P1 – Là người khởi kiện.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung ngày 02/4/2025 của người khởi kiện ông Nguyễn Tấn Huy P trình bày:*

Vào ngày 04/9/2018, ông P có chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 528, tờ bản đồ số 20, diện tích 1.069,9m$^2$ (trong đó diện tích 400m$^2$ đất ở và diện tích 669,9m$^2$ đất cây lâu năm) có nguồn gốc của bà Dương Thúy L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa Đ 293755, số vào sổ 000936 cấp ngày 08/4/2004; thửa đất số 540, tờ bản đồ số 20, diện tích 3.678,3m$^2$ đất lúa có nguồn gốc của ông Trần Hữu T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa Đ 023754, số vào sổ 000935 cấp ngày 08/4/2004. Các thửa đất trên tọa lạc tại phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. Phần đất của ông P nằm trong dự án Khu dân cư mới phường M theo Quyết định thu hồi số: 109 và số: 110/QĐ-UBND ngày 06/5/2024 của UBND thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Ông P không đồng ý theo Quyết định thu hồi đất số 109 và 110 cùng ngày 06/5/2024 của UBND thành phố C, tỉnh Đồng Tháp "về việc bồi thường, hỗ trợ" theo phương án của Ban quản lý dự án (Dự kiến) giá trị bồi thường là 11.236.273.400 đồng; Quyết định hành chính bị kiện số: 1808/QĐ-UBND, ngày 31 tháng 12 năm 2024 của UBND thành phố C, tỉnh Đồng Tháp "về việc bồi thường, hỗ trợ" với số tiền là 1.184.799.000 đồng; Quyết định hành chính số: 20/QĐ-UBND, ngày 04 tháng 3 năm 2025 của UBND thành phố C, tỉnh Đồng Tháp "về việc bồi thường, hỗ trợ" với số tiền là 686.629.591 đồng và không được hỗ trợ tái định cư theo quy định. Bởi vì: Về diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông P được cấp tổng diện tích là 4.748,2m$^2$, khi tiến hành thẩm định, đo đạc thì diện tích còn lại là 4.548,1m$^2$, như vậy chênh lệch thiếu là 100m$^2$; Về bồi thường cây trồng: Ban quản lý dự án tự áp giá theo bảng giá (dự kiến) không chính thức, không có thương lượng, không có căn cứ chính thức, không đúng giá trị thực tế của cây trồng, không tương xứng với công sức ông P đã đầu tư; Giá đền bù cho đất: Đất ở đô thị và đất cây lâu năm Ban quản lý dự án áp giá chưa đúng với giá thị trường tại thời điểm đền bù; Về tài sản có trên đất: Việc Ban quản lý dự án chỉ áp giá dự kiến, không đúng với giá thị trường tại thời điểm đền bù và không có trao đổi, bàn bạc, thương lượng để thỏa thuận thống nhất về giá theo quy định; Về tái định cư: Trong việc thu hồi đất của ông P có nhà là tài sản gắn liền với đất và được cấp đất ở đô thị là 400m$^2$ mà không được xem xét việc tái định cư theo quy định.

Do đó, ông P khởi kiện yêu cầu giải quyết: Hủy Thông báo thu hồi đất để thực hiện dự án Khu dân cư mới phường M số: 760/TB-UBND, ngày 13/6/2022 của UBND thành phố C; Hủy Thông báo thu hồi đất để thực hiện dự án Khu dân cư mới phường M số: 767/TB-UBND, ngày 13/6/2022 của UBND thành phố C; Hủy Quyết định số: 109/QĐ-UBND, ngày 06/5/2024 của UBND thành phố C về việc thu hồi đất để thực hiện dự án Khu dân cư mới phường M, thành phố C để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng; Hủy Quyết định số 110/QĐ-UBND, ngày 06/5/2024 của UBND thành phố C về việc thu hồi đất để thực hiện dự án Khu dân cư mới phường M, thành phố C để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng; Hủy Quyết định số 491/QĐ-UBND, ngày 09/5/2024 của UBND thành phố C về việc bồi thường, hỗ trợ; Hủy Quyết định số 1808/QĐ-UBND, ngày 31/12/2024 của UBND thành phố C về việc bồi thường, hỗ trợ; Hủy Quyết định số 20/QĐ-UBND, ngày 04/3/2025 của UBND thành phố C về việc bồi thường, hỗ trợ; Yêu cầu bồi thường đất ở đô thị diện tích theo giá thị trường là 18.000.000 đồng/m$^2$. Về tài sản, cây trồng, nhà trên đất theo giá thị trường sẽ thương lượng cụ thể khi tiến hành đối thoại.

*Người bị kiện Ủy ban nhân dân thành phố C có ý kiến:*

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông P cho rằng diện tích thu hồi theo ông P còn thiếu 100m$^2$ là chưa phù hợp vì thực chất là diện tích đó nằm ngoài diện tích dự án thu hồi nên trong quyết định thu hồi có nêu rõ, thu hồi một phần diện tích đất. Về giá bồi thường là do Ủy ban nhân dân thành phố C đã thuê đơn vị kiểm toán độc lập. Việc thông qua giá bồi thường đã thực hiện đúng quy trình, đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Đ phê duyệt. Nên việc ông P yêu cầu bồi thường 18.000.000 đồng/m$^2$ là không có cơ sở. Các nội dung khác về yêu cầu hủy các thông báo và quyết định của UBND thành phố C thì người bị kiện không đồng ý, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên các thông báo và các quyết định hành chính và bác yêu cầu khởi kiện của ông P.

*Tại Bản án hành chính sơ thẩm số: 28/2025/HC-ST ngày 15/9/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp đã quyết định:*

Căn cứ khoản 1 Điều 30, Khoản 4 Điều 32, điểm a khoản 2 Điều 116 Luật tố tụng hành chính; Khoản 3 Điều 62, các Điều 66, 67, 68, 69 của Luật đất đai 2013; Chương 3 về Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai; Điều 28 Nghị định số: 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; Điều 9 Thông tư số: 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ T2 Quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng, thu hồi đất; Khoản 1 Điều 32 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tấn Huy P về yêu cầu hủy: Thông báo thu hồi đất để thực hiện dự án Khu dân cư mới phường M số 760/TB-UBND, ngày 13/6/2022 của UBND thành phố C; Thông báo thu hồi đất để thực hiện dự án Khu dân cư mới phường M số 767/TB-UBND, ngày 13/6/2022 của UBND thành phố C; Quyết định số 109/QĐ-UBND, ngày 06/5/2024 của UBND thành phố C về việc thu hồi đất để thực hiện dự án Khu dân cư mới phường M, thành phố C để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng; Quyết định số 110/QĐ-UBND, ngày 06/5/2024 của UBND thành phố C về việc thu hồi đất để thực hiện dự án Khu dân cư mới phường M, thành phố C để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng; Quyết định số 491/QĐ-UBND, ngày 09/5/2024 của UBND thành phố C về việc bồi thường, hỗ trợ; Quyết định số 1808/QĐ-UBND, ngày 31/12/2024 của UBND thành phố C về việc bồi thường, hỗ trợ; Quyết định số 20/QĐ-UBND, ngày 04/3/2025 của UBND thành phố C về việc bồi thường, hỗ trợ; Không chấp nhận việc yêu cầu bồi thường đất ở đô thị theo giá thị trường là 18.000.000 đồng/m$^2$; Không chấp nhận việc yêu cầu tính giá bồi thường vật kiến trúc, cây trồng trên đất theo giá thị trường.

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

Ngày 18/6/2025, người khởi kiện ông P kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết hủy: Thông báo thu hồi đất để thực hiện dự án Khu dân cư mới phường M số 760/TB-UBND, ngày 13/6/2022 của UBND thành phố C; Thông báo thu hồi đất để thực hiện dự án Khu dân cư mới phường M số 767/TB-UBND, ngày

13/6/2022 của UBND thành phố C; Quyết định số 109/QĐ-UBND, ngày 06/5/2024 của UBND thành phố C về việc thu hồi đất để thực hiện dự án Khu dân cư mới phường M, thành phố C để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng; Quyết định số 110/QĐ-UBND, ngày 06/5/2024 của UBND thành phố C về việc thu hồi đất để thực hiện dự án Khu dân cư mới phường M, thành phố C để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng; Quyết định số 491/QĐ-UBND, ngày 09/5/2024 của UBND thành phố C về việc bồi thường, hỗ trợ; Quyết định số 1808/QĐ-UBND, ngày 31/12/2024 của UBND thành phố C về việc bồi thường, hỗ trợ; Quyết định số 20/QĐ-UBND, ngày 04/3/2025 của UBND thành phố C về việc bồi thường, hỗ trợ; yêu cầu bồi thường đất ở đô thị theo giá thị trường là 18.000.000 đồng/$m^2$; Yêu cầu tính giá bồi thường vật kiến trúc, cây trồng trên đất theo giá thị trường.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

- Bà Nguyễn Thị Thanh T là người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện ông Nguyễn Tấn Huy P giữ nguyên kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông P hủy: Thông báo thu hồi đất để thực hiện dự án Khu dân cư mới phường M số 760/TB-UBND, ngày 13/6/2022 của UBND thành phố C; Thông báo thu hồi đất để thực hiện dự án Khu dân cư mới phường M số 767/TB-UBND, ngày 13/6/2022 của UBND thành phố C; Quyết định số 109/QĐ-UBND, ngày 06/5/2024 của UBND thành phố C về việc thu hồi đất để thực hiện dự án Khu dân cư mới phường M, thành phố C để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng; Quyết định số 110/QĐ-UBND, ngày 06/5/2024 của UBND thành phố C về việc thu hồi đất để thực hiện dự án Khu dân cư mới phường M, thành phố C để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng; Quyết định số 491/QĐ-UBND, ngày 09/5/2024 của UBND thành phố C về việc bồi thường, hỗ trợ; Quyết định số 1808/QĐ-UBND, ngày 31/12/2024 của UBND thành phố C về việc bồi thường, hỗ trợ; Quyết định số 20/QĐ-UBND, ngày 04/3/2025 của UBND thành phố C về việc bồi thường, hỗ trợ; chấp nhận việc yêu cầu bồi thường đất ở đô thị theo giá thị trường là 18.000.000 đồng/$m^2$; chấp nhận việc yêu cầu tính giá bồi thường vật kiến trúc, cây trồng trên đất theo giá thị trường với các lý do: Phần đất của ông P mua trước khi có quyết định thu hồi đất; mục đích thu hồi đất là không đúng mà thực chất là thu hồi để phân lô bán nền nên phải có thoả thuận giá đất khi thu hồi; trên thực tế thu hồi đất không có đo dạc, không có mời người có đất bị thu hồi lên đối thoại, việc bồi thường không phù hợp với giá thị trường và không phù hợp với vị trí đất, việc bồi thường giá đất ngày càng giảm, phần đất của ông P bị thu hồi có đất ở nhưng không bố trí tái định cư theo yêu cầu của ông P, sau đó UBND huyện C đã cưỡng chế thu hồi đất là không đúng.

- Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Luật Tố tụng hành chính. Người khởi kiện ông Nguyễn Tấn Huy P kháng cáo trong hạn luật định nên đủ điều kiện xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung kháng cáo: Xét thấy người khởi kiện kháng cáo nhưng cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo. Do đó, đề nghị căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật Tố tụng hành chính, bác kháng cáo của người khởi kiện Nguyễn Tấn Huy P, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của người khởi kiện ông Nguyễn Tấn Huy P làm trong thời hạn luật định, hợp lệ, đủ điều kiện để xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Căn cứ khoản 1 và khoản 2 Điều 5 của Nghị quyết số: 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ thì các vấn đề về thu hồi đất, bồi thường do thu hồi đất, cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp huyện, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện chuyển giao cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện và theo Hướng dẫn tại mục 2 Công văn số: 285/TANDTC-PC ngày 31/7/2025 của Tòa án nhân dân tối cao thì trong trường hợp vụ án đã thụ lý trước ngày 01/7/2025 thì Tòa án xác định người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân cấp huyện, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện trong các trường hợp nêu trên là Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã. Do đó, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường M, tỉnh Đồng Tháp được xác định là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân thành phố C để tham gia giải quyết vụ án là đúng quy định của pháp luật.

Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường M, tỉnh Đồng Tháp (là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân thành phố C) có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt. Do đó, Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt người bị kiện theo quy định tại khoản 4 Điều 225 Luật tố tụng hành chính năm 2015.

[2] Người khởi kiện ông Nguyễn Tấn Huy P khởi kiện tại Tòa án yêu cầu hủy các quyết định hành chính gồm: Thông báo thu hồi đất để thực hiện dự án Khu dân cư mới phường M số: 760/TB-UBND, ngày 13/6/2022 của UBND thành phố C; Thông báo thu hồi đất để thực hiện dự án Khu dân cư mới phường M số: 767/TB-UBND, ngày 13/6/2022 của UBND thành phố C; Quyết định số: 109/QĐ-UBND, ngày 06/5/2024 của UBND thành phố C về việc thu hồi đất để thực hiện dự án Khu dân cư mới phường M, thành phố C để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng; Quyết định số: 110/QĐ-UBND, ngày 06/5/2024 của UBND thành phố C về việc thu hồi đất để thực hiện dự án Khu dân cư mới phường M, thành phố C để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng; Quyết định số 491/QĐ-UBND, ngày 09/5/2024 của UBND thành phố C về việc bồi thường, hỗ trợ; Quyết định số: 1808/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND thành phố C về việc bồi thường, hỗ trợ; Quyết định số 20/QĐ-UBND, ngày 04/3/2025 của UBND thành phố C về việc bồi thường, hỗ trợ. Ông P yêu cầu UBND thành phố C bồi thường đất ở đô thị theo giá thị trường là 18.000.000 đồng/$m^2$, yêu cầu tính giá bồi thường vật kiến trúc, cây trồng trên đất theo giá thị trường.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định đối tượng khởi kiện và thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền, còn trong thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 3, Điều 30, Điều 32, Điều 116 Luật Tố tụng hành chính năm 2015.

[3] Về thẩm quyền ban hành các quyết định hành chính:

Ủy ban nhân dân thành phố C ban hành Thông báo thu hồi đất để thực hiện dự án Khu dân cư mới phường M số 760/TB-UBND, ngày 13/6/2022 của UBND thành phố C; Thông báo thu hồi đất để thực hiện dự án Khu dân cư mới phường M số 767/TB-

UBND, ngày 13/6/2022 của UBND thành phố C; Quyết định số 109/QĐ-UBND, ngày 06/5/2024 và Quyết định số: 110/QĐ-UBND, ngày 06/5/2024 của UBND thành phố C về việc thu hồi đất để thực hiện dự án Khu dân cư mới phường M, thành phố C để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng; Quyết định số 491/QĐ-UBND, ngày 09/5/2024 của UBND thành phố C về việc bồi thường, hỗ trợ; Quyết định số: 1808/QĐ-UBND, ngày 31/12/2024 của UBND thành phố C về việc bồi thường, hỗ trợ; Quyết định số 20/QĐ-UBND, ngày 04/3/2025 của UBND thành phố C về việc bồi thường, hỗ trợ là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 28 Luật tổ chức chính quyền địa phương năm 2015 sửa đổi bổ sung năm 2019; các Điều 62, 69 Luật Đất đai năm 2013.

[4] Về căn cứ ban hành quyết định hành chính:

[4.1] Dự án Khu dân cư mới phường M, thành phố C được thông qua tại Nghị quyết số: 313/2020/NQ-HĐND ngày 21/4/2020 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đ về việc sửa đổi, bổ sung Nghị quyết số: 297/2019/NQ-HĐND ngày 07/12/2019, Nghị quyết số: 253/2019/NQ-HĐND ngày 16/01/2019 của Hội đồng nhân dân tỉnh về việc đã bổ sung 06 dự án thu hồi đất, trong đó có thu hồi đất xây dựng khu dân cư mới phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (nay là phường M, tỉnh Đồng Tháp) và được UBND tỉnh Đ phê duyệt tại Quyết định 317/QĐ-UBND-NĐ ngày 31/12/2023 về kế hoạch sử dụng đất năm 2024 trên địa bàn thành phố C.

Ông Nguyễn Tấn Huy P có phần đất thuộc thửa số 528, tờ bản đồ số 20 diện tích 1.069,9m$^2$ (trong đó có 400m$^2$ đất ở và 669,9m$^2$ đất trồng cây lâu năm); thửa 540, tờ bản đồ số 20, diện tích: 3.678m$^2$ đất lúa cùng tọa lạc tại phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. Ngày 13/6/2022, UBND thành phố C ban hành Thông báo thu hồi đất số 760/TB-UBND và Thông báo thu hồi đất số 767/TB-UBND để thực hiện dự án Khu dân cư mới phường M, thành phố C.

Ngày 02/8/2022, Tổ điều tra tiến hành đo đạc, khảo sát đo đạc tiến hành kiểm đếm nhà, vật kiến trúc và cây trồng của hộ dân bị ảnh hưởng trong phạm vi giải phóng mặt bằng khi thực hiện dự án. Việc kiểm đếm có lập thành biên bản, có sự chứng kiến của bà T (mẹ ông P) và bà T có ký tên xác nhận.

Đến ngày 06/5/2024, UBND thành phố C ban hành Quyết định số 234/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án Khu dân cư mới phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. Cùng ngày 06/5/2024, UBND thành phố C có Quyết định số: 109/QĐ-UBND thu hồi phần đất thuộc thửa 540, tờ bản đồ số 20, diện tích: 3.617,9m$^2$ đất lúa và Quyết định số: 110/QĐ-UBND thu hồi một phần thửa số 528, tờ bản đồ số 20, diện tích 1.069,9m$^2$; trong đó có 400m$^2$ đất ở và 630,2m$^2$ đất trồng cây lâu năm; hai thửa đất tọa lạc tại phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp để thực hiện dự án Khu dân cư mới phường M, thành phố C để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng theo quy định tại Điều 62 Luật Đất đai năm 2013.

Tại khoản 2 Điều 74 Luật Đất đai năm 2013 quy định nguyên tắc bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất như sau: *"Việc bồi thường được thực hiện bằng việc giao đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi, nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền theo giá đất cụ thể của loại đất thu hồi do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định tại thời điểm Quyết định thu hồi đất".*

Ban quản lý dự án và phát triển quỹ đất thành phố C ký hợp đồng với Công ty TNHH D để Công ty D thực hiện tư vấn, khảo sát, xác định đơn giá đất làm cơ sở lập phương án bồi thường. Dựa trên kết quả thẩm định giá số: 128 ngày 09/11/2022, TNHH dịch vụ tư vấn đầu tư và thẩm định giá D, ngày 11/5/2023 UBND tỉnh Đ ban hành Quyết định số: 92/QĐ-UBND-NĐ phê duyệt đơn giá đất cụ thể làm cơ sở lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án Khu dân cư mới phường M, thành phố C. Qua đó, xác định đất ở đô thị của ông P không tiếp giáp với các tuyến đường T, Đ, P, thuộc vị trí 2, 3, có giá là 1.690.000 đồng/$m^2$; đất trồng cây lâu năm có giá là 865.000 đồng/$m^2$ đất.

Do đó, ngày 09/5/2024 UBND thành phố C ban hành Quyết định số: 491/QĐ-UBND về việc bồi thường, hỗ trợ cho ông P do giải tỏa để thực hiện dự án Khu dân cư mới phường M, thành phố C. Tổng số tiền là 4.641.789.500 đồng (có bảng chiết tính giá trị bồi thường, hỗ trợ kèm theo).

Căn cứ Quyết định số: 30/2024/QĐ-UBND ngày 31 tháng 10 năm 2024, của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ ban hành quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp; Quyết định số: 828/QĐ-UBND ngày 24 tháng 12 năm 2024 của UBND thành phố C về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Khu dân cư mới phường M, thành phố C (bổ sung lần 2); Ngày 31/12/2024, UBND thành phố C ban hành Quyết định số: 1808/QĐ-UBND về việc bồi thường, hỗ trợ cho ông P do giải tỏa để thực hiện dự án Khu dân cư mới phường M, thành phố C. Với số tiền là: 1.184.799.000 đồng (có bảng chiết tính chi tiết giá trị bồi thường, hỗ trợ kèm theo).

Căn cứ Quyết định số: 26/QĐ-UBND ngày 18/02/2025 của UBND thành phố C ban hành về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Khu dân cư mới phường M, thành phố C (bổ sung lần 4); Ngày 04/3/2025, UBND thành phố C ban hành Quyết định số: 20/QĐ-UBND về việc bồi thường, hỗ trợ cho ông P do giải tỏa để thực hiện dự án Khu dân cư mới phường M, thành phố C. Với số tiền là: 686.629.591 đồng (có bảng chiết tính chi tiết giá trị bồi thường, hỗ trợ kèm theo); bố trí tái định cư: Không có.

Ông P yêu cầu được bồi thường theo giá chuyển nhượng thực tế tại địa phương và yêu cầu nhà đầu tư phải đối đối thoại, thỏa thuận về giá đất bồi thường với người có đất bị thu hồi là chưa có căn cứ để chấp nhận.

[4.2] Về diện tích đất thu hồi:

Nguồn gốc thửa đất số 540 do ông P nhận chuyển nhượng đất từ ông Trần Hữu T1 vào ngày 04/9/2018 với diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 3.678,3$m^2$ loại đất lúa và thửa đất số 528 có nguồn gốc ông P cũng nhận chuyển nhượng từ bà Dương Thúy L vào ngày 04/9/2018 diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng là 1.069,9$m^2$; trong đó, có 400$m^2$ đất thổ (T) và 669,9$m^2$ (LN). Khi ông P chuyển nhượng hai thửa đất 540 và 528 đều không có đo đạc thực tế mà chỉ chỉnh lý quyền sử dụng đất cho ông P tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nên không có căn cứ xác định phần đất thực tế khi ông P nhận chuyển nhượng của ông T1 và bà L.

Đến ngày 06/5/2024, UBND thành phố C ban hành Quyết định số: 109/QĐ-UBND về việc thu hồi toàn bộ thửa 540, tờ bản đồ số 20, loại đất lúa theo đo đạc thực tế có diện tích: 3.617,9$m^2$ và Quyết định số: 110/QĐ-UBND về việc thu hồi một phần

thửa 528, tờ bản đồ số 20, diện tích: 1.030,2m$^2$; trong đó, 400m$^2$ đất ở đô thị và 630,2m$^2$ đất trồng cây lâu năm.

Như vậy, Nhà nước thu hồi toàn bộ thửa 540, tờ bản đồ số 20, loại đất lúa theo đo đạc thực tế có diện tích: 3.617,9m$^2$ và thu hồi một phần của thửa đất 528, phần đất còn lại bên gia đình ông P đang quản lý, sử dụng (tại phiên tòa sơ thẩm ông P cũng thừa nhận thửa đất 528 còn lại một phần không bị thu hồi). Ông P cho rằng bồi thường cho ông P không đủ diện tích đất là không có căn cứ để chấp nhận.

[4.3] Về bồi thường, hỗ trợ tài sản trên đất bị thu hồi:

Căn cứ biên bản kiểm đếm tài sản trên đất bị ảnh hưởng khi thu hồi đất của ông Nguyễn Tấn Huy P vào ngày 02/8/2024, được bà Nguyễn Thị Thanh T mẹ của ông P ký tên xác nhận đúng số lượng, chủng loại tài sản trên đất (gồm: 01 căn nhà cấp 4, tol sóng vuông, đòn tay thép, cột bê tông cốt thép, tường gạch, sơn P, nền lát gạch Ceramic, xoài 132 cây, chanh 01 cây, dừa 01 cây, đu đủ 08 cây, mít 01 cây, mãng cầu xiêm 02, mận 03 cây, ổi 03 cây, cóc 01 cây, chuối 60 cây, mai 24 cây, cây trứng cá 01 cây).

Căn cứ Quyết định số: 32/2022/QĐ-UBND ngày 26/12/2022 của UBND tỉnh Đ để tính giá bồi thường về cây trồng, vật nuôi...; Quyết định số: 41/2024/QĐ-UBND ngày 17/12/2024 quy định về bồi thường thiệt hại cây trồng, vật nuôi khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp; Quyết định số: 26/2024/QĐ-UBND ngày 22/10/2024 quy định về đơn giá nhà và vật kiến trúc xây dựng trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp và Quyết định số: 46/2024/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 quy định về bồi thường thiệt hại về nhà, công trình, mồ mã được xây dựng gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp; UBND thành phố C ban hành Quyết định số: 20/QĐ-UBND ngày 04/3/2025 bồi thường, hỗ trợ tài sản, vật kiến trúc trên đất cho ông P do giải tỏa để thực hiện dự án Khu dân cư mới phường M, thành phố C là có căn cứ.

[4.4] Về yêu cầu bố trí tái định cư:

Căn cứ điểm a và b, khoản 6, Điều 22 của Quyết định số: 27/2014/QĐ-UBND ngày 27/11/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ quy định về số lượng và diện tích nền bố trí tái định cư: *"(a). Hộ gia đình, cá nhân có nhà ở phải di chuyển, diện tích đất ở bị thu hồi bằng hoặc thấp hơn 200m$^2$ đối với đất ở tại đô thị (nơi thu hồi đất là phường và thị trấn) và bằng hoặc thấp hơn 400m$^2$ đối với đất ở tại nông thôn (nơi thu hồi đất là xã) thuộc các trường hợp được bố trí tái định cư theo quy định tại Khoản 1, 2, 3 Điều này được bố trí 01 (một) nền tái định cư; (b) Hộ gia đình, cá nhân có diện tích đất ở bị thu hồi lớn hơn diện tích đất ở thuộc các trường hợp được bố trí tái định cư theo quy định tại điểm a Khoản này được bố trí 02 (hai) nền tái định cư".*

Do thu hồi đất của ông Nguyễn Tấn Huy P với 400m$^2$ đất đô thị, vì vậy tại tiểu mục 1 mục II phần III về Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư số: 71/PA-BTHT&TĐC ngày 04/5/2024 của UBND thành phố C xác định bố trí tái định cư cho hộ ông Nguyễn Tấn Huy P 02 nền tái định cư là có căn cứ, phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 22 của Quyết định số: 27/QĐ-UBND ngày 27/11/2014 của UBND tỉnh Đ. Do đó, ông P khởi kiện yêu cầu bố trí cho ông 06 nền tái định cư là chưa có căn cứ để chấp nhận.

Từ những nhận định trên, xét thấy Bản án sơ thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông P là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông P giữ nguyên kháng cáo nhưng không xuất trình được tài liệu chứng cứ nào mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của ông P.

Do đó, không chấp nhận kháng cáo của ông P, giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm theo Quan điểm đề nghị của đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ.

[6] Về án phí hành chính: Ông Nguyễn Tấn Huy P phải nộp 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) án phí hành chính sơ thẩm và 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) án phí hành chính phúc thẩm, theo quy định tại khoản 1 Điều 32 và khoản 1 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, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

*Vì các lẽ trên;*

## QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 241 của Luật Tố tụng hành chính; khoản 1 Điều 32 và khoản 1 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, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

- Không chấp nhận kháng cáo của người khởi kiện ông Nguyễn Tấn Huy P.

2. Giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số: 28/2025/HC-ST ngày 15/9/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tấn Huy P về các yêu cầu:

- Hủy các Thông báo thu hồi đất để thực hiện dự án Khu dân cư mới phường M số: 760/TB-UBND, ngày 13/6/2022 của UBND thành phố C; Thông báo thu hồi đất để thực hiện dự án Khu dân cư mới phường M số: 767/TB-UBND ngày 13/6/2022 của UBND thành phố C; Quyết định số: 109/QĐ-UBND, ngày 06/5/2024 của UBND thành phố C về việc thu hồi đất để thực hiện dự án Khu dân cư mới phường M, thành phố C để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng; Quyết định số: 110/QĐ-UBND, ngày 06/5/2024 của UBND thành phố C về việc thu hồi đất để thực hiện dự án Khu dân cư mới phường M, thành phố C để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng; Quyết định số: 491/QĐ-UBND, ngày 09/5/2024 của UBND thành phố C về việc bồi thường, hỗ trợ bằng tiền cho ông Nguyễn Tấn Huy P; Quyết định số: 1808/QĐ-UBND, ngày 31/12/2024 của UBND thành phố C về việc bồi thường, hỗ trợ bằng tiền cho ông Nguyễn Tấn Huy P; Quyết định số: 20/QĐ-UBND, ngày 04/3/2025 của UBND thành phố C về việc bồi thường, hỗ trợ bằng tiền cho ông Nguyễn Tân Huy P2 để thực hiện dự án Khu dân cư mới phường M, thành phố C.

- Yêu cầu UBND thành phố C bồi thường đất ở đô thị theo giá thị trường là 18.000.000 đồng/$m^2$, yêu cầu tính giá bồi thường vật kiến trúc, cây trồng trên đất theo giá thị trường.

3. Về án phí hành chính:

- Ông Nguyễn Tấn Huy P phải nộp 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) án phí hành chính sơ thẩm, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000098 ngày 14/5/2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp). Ông P đã nộp đủ.

- Ông Nguyễn Tấn Huy P phải nộp 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) án phí hành chính phúc thẩm, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002983 ngày 30/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp. Ông P đã nộp đủ.

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

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**
**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
**(Đã ký)**