

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH HƯNG YÊNCỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 05/2026/HC-PT

Ngày 30 - 7 - 2026

V/v khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý nhà nước về  
đất đaiNHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN**- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Hương.*Các Thẩm phán:* Ông Phạm Trung Thực và bà Nguyễn Thị Thúy Hoàn.**- Thư ký phiên tòa:** Ông Tạ Trung Anh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên.**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hưng Yên tham gia phiên tòa:** Ông Phạm Thanh Phong - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 7 năm 2026, tại trụ sở, Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 06/2026/TLPT-HC ngày 09 tháng 6 năm 2026 về “*Khiếu kiện hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*” do Bản án hành chính sơ thẩm số 04/2026/HC-ST ngày 24 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Hưng Yên bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 03/2026/QĐ-PT ngày 01 tháng 7 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 02/2026/QĐ-PT ngày 16 tháng 7 năm 2026 giữa các đương sự:

**1. Người khởi kiện:** Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1967. (*Vắng mặt*).*Địa chỉ:* Thôn H, xã Triệu Việt Vương, tỉnh Hưng Yên.*Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện:* Công ty Luật TNHH V.*Người đại diện theo pháp luật:* Luật sư Trần Xuân T - Giám đốc.*Người đại diện tham gia tố tụng:* Luật sư Trần Xuân T, sinh năm 1986 và bà Hoàng Minh H, sinh năm 2002. (*Có mặt*).*Địa chỉ:* Đường T, quận C, thành phố Hà Nội.**2. Người bị kiện:** Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Triệu Việt Vương, tỉnh Hưng Yên.*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Lê Khánh D - Phó Chủ tịch UBND xã. (*Vắng mặt*).*Địa chỉ:* Thôn D, xã Triệu Việt Vương, tỉnh Hưng Yên.**3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**3.1. Chị Đỗ Thị T, sinh năm 1990. (*Vắng mặt*).3.2. Chị Đỗ Thị H, sinh năm 1991. (*Vắng mặt*).3.3. Anh Đỗ Văn T1, sinh năm 1997. (*Có mặt*).3.4. Bà Trần Thị H1, sinh năm 1934. (*Vắng mặt*).*Cùng địa chỉ tại:* Thôn H, xã Triệu Việt Vương, tỉnh Hưng Yên.*Người đại diện theo ủy quyền của chị T, chị H, anh T1, bà H1:* Công ty Luật TNHH V; *Người đại diện theo pháp luật:* Luật sư Trần Xuân T - Giám đốc; *Người đại diện tham gia tố tụng:* Luật sư Trần Xuân T, sinh năm 1986 và bà Hoàng Minh H, sinh năm 2002. (*Có mặt*).*Địa chỉ:* Đường T, quận C, thành phố Hà Nội.**3.5. Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển đô thị C & Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Đ - Bộ Quốc phòng.** Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở C - Newcity (nay là C - Vaquarius).*Người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển đô thị C và người đại diện theo ủy quyền của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Đ - Bộ Quốc phòng:* Bà Nguyễn Thị Hương L. (*Vắng mặt*).**4. Người kháng cáo:** Người khởi kiện - Bà Nguyễn Thị B.

## NỘI DUNG VỤ ÁN

### 1. Tại đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người khởi kiện bà Nguyễn Thị B trình bày:

Hộ gia đình bà Nguyễn Thị B đang sử dụng một phần thửa đất số 458, tờ bản đồ số 130, diện tích 1.152m<sup>2</sup>, địa chỉ tại thôn H, xã Triệu Việt Vương, tỉnh Hưng Yên.

Ngày 18/3/2025, Ủy ban nhân dân huyện Khoái Châu ban hành Quyết định số 2142/QĐ-UBND về việc thu hồi đất và Quyết định số 2132/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (đợt 5) đối với diện tích đất của gia đình bà để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở C - Newcity tại xã An Vĩ, huyện Khoái Châu, tỉnh Hưng Yên.

Tiếp đó, ngày 11/9/2025, Ủy ban nhân dân xã Triệu Việt Vương ban hành Quyết định số 2196/QĐ-UBND về việc cưỡng chế thu hồi đất đối với gia đình bà.

Không đồng ý với các quyết định nêu trên, ngày 18/9/2025 bà Nguyễn Thị B đã khiếu nại đến Ủy ban nhân dân xã Triệu Việt Vương. Đến ngày 27/10/2025, Ủy ban nhân dân xã Triệu Việt Vương ban hành Quyết định số 2972/QĐ-UBND giải quyết khiếu nại (lần đầu), xác định việc thu hồi đất là đúng quy định pháp luật.

Bà B cho rằng việc Ủy ban nhân dân huyện Khoái Châu (nay là Ủy ban nhân dân xã Triệu Việt Vương kế thừa quyền, nghĩa vụ) ban hành các quyết định nêu trên là trái quy định pháp luật, cụ thể:

Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở C - Newcity (nay là Dự án khu nhà ở C - Vaquarius) là dự án mang tính chất thương mại, không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng theo quy định tại Điều 79 Luật Đất đai năm 2024.

Theo quy định tại khoản 27 Điều 79 Luật Đất đai năm 2024, Nhà nước chỉ thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu đô thị có công năng phục vụ hỗn hợp, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy định của pháp luật về xây dựng. Trong khi đó, theo quy định tại Nghị định số 175/2024/NĐ-CP của Chính phủ, dự án đầu tư xây dựng khu đô thị và dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở là hai loại dự án khác nhau, có tiêu chí và tính chất không giống nhau.

Do vậy, việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền áp dụng quy định về thu hồi đất đối với dự án khu đô thị để thực hiện dự án khu nhà ở là không đúng quy định của pháp luật.

Ngoài ra, diện tích đất bị thu hồi của gia đình bà là đất trồng lúa, là loại đất được pháp luật quy định quản lý chặt chẽ, chỉ được chuyển mục đích sử dụng hoặc thu hồi trong những trường hợp thật sự cần thiết vì lợi ích quốc gia, công cộng. Việc thu hồi đất trồng lúa để thực hiện dự án nhà ở thương mại, sau đó phân lô, bán nền là không phù hợp với chủ trương, chính sách của Nhà nước và quy định pháp luật.

Từ những căn cứ nêu trên, bà Nguyễn Thị B khởi kiện yêu cầu Tòa án:

- Hủy Quyết định số 2142/QĐ-UBND ngày 18/3/2025 của Ủy ban nhân dân huyện Khoái Châu về việc thu hồi đất đối với gia đình bà để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở C - Newcity.

- Hủy Quyết định số 2132/QĐ-UBND ngày 18/3/2025 của Ủy ban nhân dân huyện Khoái Châu về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (đợt 5).

- Hủy Quyết định số 2196/QĐ-UBND ngày 11/9/2025 của Ủy ban nhân dân xã Triệu Việt Vương về việc cưỡng chế thu hồi đất.

- Hủy Quyết định số 2972/QĐ-UBND ngày 27/10/2025 của Ủy ban nhân dân xã Triệu Việt Vương về việc giải quyết khiếu nại (lần đầu).

### 2. Người đại diện theo uỷ quyền của Ủy ban nhân dân xã Triệu Việt Vương - ông Lê Khánh D trình bày:

Quá trình thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở C - Vaquarius do UBND huyện Khoái Châu thực hiện trước đây (nay Chủ tịch UBND xã Triệu Việt Vương kế thừa quyền và nghĩa vụ) đã được tiến hành đúng trình tự, thủ tục, đúng thẩm quyền và đúng quy định pháp luật.

Về tính chất pháp lý của dự án, người bị kiện xác định: Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở C - Vaquarius là dự án đầu tư xây dựng nhà ở tại khu vực nông thôn thuộc địa bàn xã Triệu Việt Vương (xã An Vĩ cũ), có nội dung đầu tư xây dựng nhà ở mới, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội. Khi hoàn thành, dự án sẽ hình thành khu cư trú tập trung của các hộ gia đình gắn kết trong sinh hoạt và sản xuất trong phạm vi khu vực dự án tại địa bàn xã Triệu Việt Vương. Dự án đã được UBND tỉnh Hưng Yên chấp thuận, phê duyệt theo các quyết định: Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 92/QĐ-UBND ngày 05/11/2021; Quyết định chấp thuận nhà đầu tư số 127/QĐ-UBND ngày 09/12/2022; Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 123/QĐ-UBND ngày 25/6/2025; Quyết định số 1699/QĐ-UBND ngày 29/6/2025 về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500.

Trên cơ sở đó, người bị kiện cho rằng dự án thuộc loại dự án khu dân cư nông thôn, phù hợp với quy định của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn và Nghị quyết số 520/2024/NQ-HĐND ngày 11/12/2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh Hưng Yên.

Về căn cứ thu hồi đất, người bị kiện trình bày: Dự án nằm trong Danh mục dự án cần thu hồi đất năm 2024 và chuyển tiếp năm 2025 trên địa bàn tỉnh Hưng Yên được Hội đồng nhân dân tỉnh Hưng Yên phê duyệt tại: Nghị quyết số 436/NQ-HĐND ngày 07/12/2023; Nghị quyết số 518/NQ-HĐND ngày 11/12/2024. Đồng thời, dự án cũng thuộc danh mục Kế hoạch sử dụng đất hàng năm của huyện Khoái Châu đã được UBND tỉnh phê duyệt. Do đó, dự án thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng theo quy định tại Điều 79 Luật Đất đai năm 2024.

Căn cứ kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt, UBND huyện Khoái Châu đã ban hành Thông báo thu hồi đất và triển khai các bước giải phóng mặt bằng theo đúng căn cứ, điều kiện thu hồi đất quy định tại Điều 80 Luật Đất đai năm 2024. Vì vậy, người bị kiện khẳng định dự án thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất và việc thu hồi đất đã được thực hiện đúng quy định pháp luật.

Về trình tự, thủ tục thực hiện thu hồi đất và bồi thường, hỗ trợ, UBND huyện Khoái Châu đã thực hiện đầy đủ các bước theo quy định, gồm: ban hành kế hoạch thu hồi đất; tổ chức họp dân; ban hành thông báo thu hồi đất; tổ chức kiểm đếm đất đai, tài sản gắn liền với đất (có chữ ký của bà B); lập phương án bồi thường, hỗ trợ và thực hiện niêm yết công khai phương án theo đúng quy định.

Trong quá trình tổ chức thực hiện, hộ gia đình bà B đã được các cấp chính quyền, đoàn thể nhiều lần vận động, thuyết phục, mời nhận tiền bồi thường nhưng không hợp tác và không chấp hành quyết định thu hồi đất đã có hiệu lực. Do đó, việc ban hành quyết định cưỡng chế thu hồi đất là cần thiết, đúng trình tự và đúng quy định pháp luật.

Đối với việc giải quyết khiếu nại, người bị kiện xác định việc giải quyết khiếu nại của bà B được thực hiện đúng trình tự, thẩm quyền và bảo đảm đúng quy định pháp luật.

Từ các căn cứ nêu trên, người bị kiện đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B.

### **3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - đại diện của Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển đô thị C & Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Đ - BQP trình bày:**

*\* Về quá trình chấp thuận chủ trương đầu tư dự án và lựa chọn nhà đầu tư:* Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở C - Vaquarius được Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên phê duyệt và lựa chọn nhà đầu tư theo đúng quy định pháp luật. Cụ thể:

- Ngày 05/11/2021, UBND tỉnh Hưng Yên ban hành Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 92/QĐ-UBND về việc chấp thuận chủ trương đầu tư “Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở C - Newcity” trên địa bàn xã An Vĩ, huyện Khoái Châu, tỉnh Hưng Yên (nay là xã Triệu Việt Vương, tỉnh Hưng Yên); lựa chọn nhà đầu tư theo hình thức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.

- Ngày 09/12/2022, UBND tỉnh Hưng Yên ban hành Quyết định chấp thuận nhà đầu tư số 127/QĐ-UBND, theo đó chấp thuận Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển đô thị C và Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản Đ - BQP là nhà đầu tư thực hiện dự án nêu trên.

- Ngày 28/11/2024, Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản Đ – BQP đã ủy quyền cho Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển đô thị C là Chủ đầu tư xây dựng dự án theo quy định pháp luật về nhà ở tại Hợp đồng ủy quyền số công chứng 1511, quyền số 02/2024 TP/SCC/HĐGD ngày 28/11/2024 của Văn phòng Công chứng T.

- Ngày 25/6/2025, UBND tỉnh Hưng Yên ban hành Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 123/QĐ-UBND điều chỉnh lần thứ nhất đối với dự án nêu trên. Trong đó điều chỉnh tên dự án quy định tại khoản 2 Điều 1 Quyết định số 92/QĐ-UBND ngày 05/11/2021 thành “Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở C - Vaquarius”.

- Ngày 27/10/2025, UBND tỉnh Hưng Yên ban hành Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 26/QĐ-UBND điều chỉnh lần thứ hai.

Mục tiêu đầu tư của dự án tại Quyết định số 92/QĐ-UBND ngày 05/11/2021 của UBND tỉnh là: “Cụ thể hóa quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Newcity xã An Vĩ, huyện Khoái Châu, tỉnh Hưng Yên được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 739/QĐ-UBND ngày 12/03/2020; xây dựng khu nhà ở liền kề có hạ tầng kỹ thuật, không gian, cảnh quan hiện đại đồng bộ, chất lượng cao phục vụ nhu cầu nhà ở cho người dân khu vực; hỗ trợ chức năng đóng góp vào cảnh quan khu vực hai bên trục đường huyện ĐH.57, huyện Khoái Châu”.

Theo đó, đây là dự án khu dân cư nông thôn, đầu tư xây dựng nhà ở mới, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phù hợp với quy định của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, cũng như Nghị quyết số 520/2024/NQ-HĐND ngày 11/12/2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh Hưng Yên.

*\* Về công tác giải phóng mặt bằng, thu hồi đất và cưỡng chế thu hồi đất:* Trên cơ sở Dự án là khu dân cư nông thôn, thuộc danh mục dự án cần thu hồi đất năm 2024 và 2025 được Hội đồng nhân dân tỉnh Hưng Yên phê duyệt tại các Nghị quyết: số 436/NQ-HĐND ngày 07/12/2023 và số 518/NQ-HĐND ngày 11/12/2024, UBND huyện Khoái Châu (nay là UBND xã Triệu Việt Vương thực hiện) và các cơ quan chức năng của địa phương đã thực hiện thu hồi đất, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và tổ chức thực hiện giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án theo quy định pháp luật. Sau khi hoàn thành giải phóng mặt bằng, UBND tỉnh Hưng Yên thực hiện việc giao đất cho Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển đô thị C (là đại diện Liên danh nhà đầu tư) để triển khai dự án. Tuy nhiên, cho đến thời điểm hiện tại, Công ty chưa nhận bàn giao đất. Nhà đầu tư không tham gia vào việc ban hành các quyết định hành chính về thu hồi đất, cưỡng chế thu hồi đất, giải quyết khiếu nại, cũng như không có thẩm quyền quyết định đơn giá bồi thường. Đơn giá bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất được thực hiện theo quy định và bảng giá, chính sách bồi thường do cơ quan nhà nước có thẩm quyền của tỉnh Hưng Yên ban hành.

*\* Về yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B:* Theo Thông báo thụ lý vụ án, bà Nguyễn Thị B khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên hủy các quyết định hành chính trong lĩnh vực đất đai của UBND huyện Khoái Châu và của UBND xã Triệu Việt Vương. Chủ đầu tư xác định đây là vụ án hành chính liên quan đến các quyết định hành chính thuộc thẩm quyền ban hành của cơ quan nhà nước. Liên danh Công ty đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết vụ án theo đúng quy định pháp luật.

*\* Về quan điểm đề nghị:* Liên danh Công ty là nhà đầu tư được lựa chọn và được UBND tỉnh Hưng Yên chấp thuận theo đúng quy định pháp luật; Liên danh Công ty thực hiện dự án theo các quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Chủ đầu tư không tham gia vào việc ban hành các quyết định hành chính bị khởi kiện, không có thẩm quyền trong việc thu hồi đất, cưỡng chế thu hồi đất, giải quyết khiếu nại và xác định đơn giá bồi thường. Chủ đầu tư xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

**4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - thành viên hộ gia đình của người khởi kiện là chị Đỗ Thị T, chị Đỗ Thị H, anh Đỗ Văn T1, bà Trần Thị H1 trình bày:** Thống nhất với các yêu cầu khởi kiện của bà B. Tòa án đã mở phiên họp giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và đối thoại. Tuy nhiên, do vắng mặt một số đương sự, người đại diện của người khởi kiện đề nghị không tiếp tục đối thoại nên Tòa đưa vụ án ra xét xử.

**5. Xét xử sơ thẩm:** Tại bản án hành chính sơ thẩm số 04/2026/HC-ST ngày 24 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Hưng Yên đã căn cứ khoản 2 Điều 3, Điều 30, Điều 31a; khoản 2 Điều 116, Điều 158, Điều 191, điểm a khoản 2 Điều 193; Điều 194, Điều 206 Luật Tổ tụng hành chính, đã được sửa đổi, bổ sung theo Luật số 85/2025/QH15 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tổ tụng dân sự, Luật Tổ tụng hành chính, và Luật Hòa giải, đối thoại tại Tòa án; các Điều 79, 80, 83, 85, 86, 87 Luật Đất đai năm 2024; các Điều 27, 28, 29, 31, 32 Luật Khiếu nại; Nghị định 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án; Tuyên xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B về việc yêu cầu hủy Quyết định số 2142/QĐ-UBND, Quyết định số 2132/QĐ-UBND ngày 18 tháng 3 năm 2025 của UBND huyện Khoái Châu; Quyết định số 2196/QĐ-UBND ngày 11 tháng 9 năm 2025 và Quyết định số 2972/QĐ-UBND ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Chủ tịch UBND xã Triệu Việt Vương. Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

**6. Kháng cáo:** Sau khi xét xử sơ thẩm, người khởi kiện - bà Nguyễn Thị B kháng cáo toàn bộ Bản án hành chính sơ thẩm số 04/2026/HC-ST ngày 24 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Hưng Yên, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tuyên hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

#### **7. Phiên tòa phúc thẩm:**

**7.1. Người khởi kiện bà Nguyễn Thị B** vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; đối với yêu cầu kháng cáo, người khởi kiện đề nghị Tòa án sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện, tuyên hủy các Quyết định số 2142/QĐ-UBND, Quyết định số 2132/QĐ-UBND của UBND huyện Khoái Châu; Quyết định số 2196/QĐ-UBND và Quyết định số 2972/QĐ-UBND của Chủ tịch UBND xã Triệu Việt Vương. Người khởi kiện xác định không có ý kiến gì về trình tự, thủ tục, thẩm quyền ban hành các quyết định hành chính nêu trên. Lý do đề nghị hủy là do sai về căn cứ thu hồi đất: Dự án mang tính chất thương mại, không thuộc trường hợp thu hồi đất theo Điều 79 Luật Đất đai năm 2024; khoản 27 Điều 79 chỉ thu hồi đối với dự án khu đô thị có công năng hỗn hợp chứ không cho phép thu hồi đối với dự án khu nhà ở theo Nghị định 175/2024/NĐ-CP; việc thu hồi đất trồng lúa để làm nhà ở thương mại phân lô bán nền là không đúng chính sách pháp luật.

**7.2. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị B:** Đề nghị HĐXX chấp nhận kháng cáo của bà B, sửa bản án sơ thẩm số 04/2026/HC-ST, tuyên xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà B, hủy các quyết định hành chính bị khởi kiện.

**7.3. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hưng Yên phát biểu quan điểm:** Về tố tụng, tuân thủ đúng quy định; về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 241 Luật Tổ tụng hành chính, bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị B, giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 04/2026/HC-ST ngày 24 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Hưng Yên.

# NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

*Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:*

[1]. Kháng cáo của bà Nguyễn Thị B gửi đến Tòa án trong thời hạn luật định; bà B đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên kháng cáo là hợp lệ, được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Về việc xác định đối tượng khởi kiện, thẩm quyền giải quyết vụ án, thời hiệu khởi kiện và tư cách người tham gia tố tụng:

[2.1]. Theo đơn khởi kiện, bà Nguyễn Thị B yêu cầu TAND khu vực 3 - Hưng Yên tuyên hủy các quyết định hành chính sau đây: Quyết định số 2142/QĐ-UBND ngày 18 tháng 03 năm 2025 của UBND huyện Khoái Châu về việc thu hồi đất; Quyết định số 2132/QĐ-UBND ngày 18 tháng 03 năm 2025 của UBND huyện Khoái Châu về việc phê duyệt phương án chi tiết bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (Đợt 5); Quyết định số 2196/QĐ-UBND ngày 11 tháng 9 năm 2025 của Chủ tịch UBND xã Triệu Việt Vương về việc cưỡng chế thu hồi đất; Quyết định số 2972/QĐ-UBND ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Chủ tịch UBND xã Triệu Việt Vương về việc giải quyết khiếu nại (lần đầu). Đây là các quyết định hành chính trong hoạt động quản lý Nhà nước về đất đai mang tính cá biệt nên thuộc đối tượng khởi kiện vụ án hành chính quy định tại khoản 2 Điều 3 Luật Tố tụng hành chính và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Hưng Yên theo quy định tại khoản 1 Điều 30 và Điều 31a của Luật Tố tụng hành chính năm 2015, sửa đổi bổ sung năm 2025.

[2.2]. Về xác định người bị kiện trong vụ án: Bà Nguyễn Thị B khởi kiện UBND xã Triệu Việt Vương và Chủ tịch UBND xã Triệu Việt Vương, yêu cầu hủy các Quyết định số 2142, 2132, 2196 và 2972 nêu trên. Xét thấy, theo quy định tại Điều 5 và Điều 23 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai; Điều 8 Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn việc tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của Tòa án nhân dân; Công văn số 285/TAND-PC ngày 31/7/2025 của Tòa án nhân dân tối cao về việc hướng dẫn thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn sau khi sắp xếp đơn vị hành chính thì kể từ ngày 01/7/2025, UBND huyện Khoái Châu chấm dứt hoạt động theo mô hình tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp. Do đó, đối với các quyết định hành chính được ban hành trước thời điểm 01/7/2025 thuộc thẩm quyền của UBND huyện/Chủ tịch UBND huyện Khoái Châu (trong đó có Quyết định số 2142 và Quyết định số 2132), việc tham gia tố tụng với tư cách người bị kiện được xác định theo nguyên tắc cơ quan, người có thẩm quyền kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng. Theo các quy định và hướng dẫn nêu trên, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng đối với các quyết định này là Chủ tịch UBND xã Triệu Việt Vương, tỉnh Hưng Yên. Đối với Quyết định số 2196/QĐ-UBND ngày 11/9/2025 và Quyết định số 2972/QĐ-UBND ngày 27/10/2025 do Chủ tịch UBND xã Triệu Việt Vương trực tiếp ban hành nên Chủ tịch UBND xã Triệu Việt Vương là người bị kiện đối với các quyết định này. Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định người bị kiện trong vụ án là Chủ tịch UBND xã Triệu Việt Vương, tỉnh Hưng Yên là có căn cứ, phù hợp các quy định của pháp luật.

[2.3]. Thời hiệu khởi kiện: Ngày 18/3/2025, UBND huyện Khoái Châu ban hành Quyết định 2142 và Quyết định 2132; Ngày 11/9/2025, Chủ tịch UBND xã Triệu Việt Vương ban hành Quyết định 2196; Ngày 27/10/2025 Chủ tịch UBND xã Triệu Việt Vương ban hành Quyết định 2972 giải quyết khiếu nại đối với Đơn khiếu nại ngày 18/9/2025 của bà B; Ngày 07/11/2025, bà B nộp đơn khởi kiện tại Tòa án. Do đó, thời hiệu khởi kiện của vụ án vẫn còn theo quy định tại khoản 2 Điều 116 Luật Tố tụng hành chính.

[3]. Về sự vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa phúc thẩm, người bị kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không kháng cáo và đều đề nghị xét xử vắng mặt, căn cứ quy định tại khoản 4 Điều 225 Luật Tố tụng hành chính, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

Xét yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của người khởi kiện bà Nguyễn Thị B về việc đề nghị Tòa án tuyên hủy các quyết định hành chính của UBND huyện Khoái Châu (cũ) và Chủ tịch UBND xã Triệu Việt Vương:

[3.1]. Xét tính hợp pháp của Quyết định số 2142/QĐ-UBND ngày 18/3/2025 của UBND huyện Khoái Châu (cũ) về việc thu hồi đất:

- Về thẩm quyền ban hành: Quyết định số 2142/QĐ-UBND ngày 18/3/2025 là quyết định thu hồi đất đối với hộ gia đình, cá nhân để thực hiện dự án thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2024. Do đó, UBND huyện Khoái Châu ban hành Quyết định thu hồi đất là đúng thẩm quyền theo quy định của Điều 83 Luật Đất đai năm 2024.

- Về trình tự, thủ tục thu hồi đất: Ngày 18/10/2024, UBND huyện Khoái Châu ban hành Thông báo thu hồi đất đối với hộ gia đình bà Nguyễn Thị B để thực hiện dự án, gửi kèm trích lục vị trí thửa đất. Tài liệu có biên bản niêm yết công khai tại trụ sở UBND xã, nhà văn hóa và nơi có đất thu hồi. Ngày 13/12/2024, Hội đồng tư vấn hợp dân triển khai dự án; quá trình kiểm đếm có sự tham gia và ký xác nhận của bà B. Ngày 18/3/2025, ban hành Quyết định thu hồi đất và Quyết định phê duyệt phương án bồi thường. Sau đó chính quyền, đoàn thể đã nhiều lần tuyên truyền, vận động nhưng hộ bà B không chấp hành. Quyết định thu hồi đất ban hành bảo đảm đúng thẩm quyền, trình tự thủ tục theo quy định tại các Điều 79, 80, 83, 85, 86 và 87 Luật Đất đai năm 2024. Quá trình giải quyết và tại phiên tòa phúc thẩm, người khởi kiện không có ý kiến gì về thẩm quyền, trình tự, thủ tục.

- *Về căn cứ thu hồi đất:* Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở C - Newcity (sau điều chỉnh tên thành C - Vaquarius) đã được UBND tỉnh Hưng Yên chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư, điều chỉnh chủ trương đầu tư và phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500. Dự án thuộc Danh mục dự án cần thu hồi đất được HĐND tỉnh Hưng Yên thông qua tại Nghị quyết số 436/NQ-HĐND ngày 07/12/2023, Nghị quyết số 518/NQ-HĐND ngày 11/12/2024 và nằm trong Kế hoạch sử dụng đất hàng năm của huyện Khoái Châu được UBND tỉnh phê duyệt. Do đó, việc ban hành Quyết định thu hồi đất bảo đảm căn cứ, điều kiện theo Điều 79, Điều 80 Luật Đất đai năm 2024.

Đối với quan điểm của người khởi kiện cho rằng dự án mang tính thương mại, khoản 27 Điều 79 Luật Đất đai 2024 chỉ cho phép thu hồi đất đối với dự án khu đô thị mà không thu hồi đối với dự án khu nhà ở: Theo khoản 4 Điều 2 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn 2024, “khu dân cư nông thôn là nơi cư trú tập trung của các hộ gia đình gắn kết với nhau trong sản xuất, sinh hoạt và các hoạt động xã hội khác trong phạm vi một khu vực nhất định ở nông thôn”. Theo khoản 27 Điều 79 Luật Đất đai 2024, Nhà nước thu hồi đất để thực hiện “dự án đầu tư xây dựng khu đô thị có công năng phục vụ hỗn hợp; dự án khu dân cư nông thôn”. Theo Điều 32 Luật Đầu tư 2020, UBND cấp tỉnh có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư. Dự án là dự án đầu tư xây dựng nhà ở tại khu vực nông thôn thuộc xã Triệu Việt Vương có hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ, nằm trong danh mục thu hồi đất và kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt. Việc người khởi kiện viện dẫn Nghị định số 175/2024/NĐ-CP về phân loại dự án xây dựng không phải là căn cứ duy nhất để xác định trường hợp thu hồi đất theo Luật Đất đai. Cấp sơ thẩm không chấp nhận quan điểm của người khởi kiện là hoàn toàn có căn cứ.

**[3.2]. Xét tính hợp pháp của Quyết định số 2132/QĐ-UBND ngày 18/3/2025 của UBND huyện Khoái Châu về phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (Đợt 5):**

- *Về thẩm quyền ban hành:* Đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 87 Luật Đất đai năm 2024.

- *Về căn cứ, nội dung và trình tự, thủ tục:* Phương án được xây dựng trên cơ sở kết quả kiểm đếm thực tế diện tích đất, loại đất, nguồn gốc sử dụng, tài sản gắn liền với đất có chữ ký của bà B; tổ chức lấy ý kiến, niêm yết công khai theo đúng quy định. Tòa án cấp sơ thẩm xác định Quyết định số 2132/QĐ-UBND được ban hành đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 và bác yêu cầu hủy quyết định này là có căn cứ.

**[3.3]. Xét tính hợp pháp của Quyết định số 2196/QĐ-UBND ngày 11/9/2025 của Chủ tịch UBND xã Triệu Việt Vương về cưỡng chế thu hồi đất:**

- *Về thẩm quyền ban hành:* Theo quy định của Luật Đất đai năm 2024, Luật số 31/2024/QH15, Chủ tịch UBND cấp có thẩm quyền ban hành quyết định cưỡng chế thu hồi đất đối với trường hợp người có đất thu hồi không chấp hành. Do đó, Chủ tịch UBND xã Triệu Việt Vương ban hành Quyết định số 2196/QĐ-UBND là đúng thẩm quyền.

- *Về trình tự, thủ tục và căn cứ:* Trước khi ban hành quyết định, chính quyền đã nhiều lần vận động, thuyết phục, đối thoại nhưng hộ bà B vẫn không nhận tiền bồi thường và không bàn giao mặt bằng. Việc ban hành quyết định cưỡng chế và thành lập Ban thực hiện cưỡng chế là đúng căn cứ, trình tự, thủ tục theo các Điều 79, 80, 83, 85, 86, 87 Luật Đất đai năm 2024.

**[3.4]. Xét tính hợp pháp của Quyết định số 2972/QĐ-UBND ngày 27/10/2025 của Chủ tịch UBND xã Triệu Việt Vương về giải quyết khiếu nại (lần đầu):**

- *Về thẩm quyền ban hành:* Chủ tịch UBND xã Triệu Việt Vương thụ lý và giải quyết khiếu nại lần đầu đối với quyết định hành chính bị khiếu nại là đúng thẩm quyền theo quy định của Luật Khiếu nại.

- *Về trình tự, thủ tục và nội dung:* Sau khi nhận đơn, Chủ tịch UBND xã đã thụ lý, xác minh theo Điều 29 Luật Khiếu nại năm 2011. Cấp sơ thẩm chỉ rõ trong quá trình giải quyết có thiếu sót về trình tự khi chưa tổ chức đối thoại theo Điều 30 Luật Khiếu nại năm 2011 là chính xác. Tuy nhiên, xét thấy các quyết định thu hồi đất, bồi thường, cưỡng chế đã ban hành đúng quy định pháp luật nên nội dung bác khiếu nại là có căn cứ. Thiếu sót về việc chưa đối thoại không làm thay đổi bản chất vụ việc nên không cần thiết phải hủy quyết định giải quyết khiếu nại.

**[4].** Từ các phân tích nêu trên, các quyết định hành chính bị khiếu kiện gồm: Quyết định số 2142/QĐ-UBND, Quyết định số 2132/QĐ-UBND ngày 18/3/2025 của UBND huyện Khoái Châu; Quyết định số 2196/QĐ-UBND ngày 11/9/2025 và Quyết định số 2972/QĐ-UBND ngày 27/10/2025 của Chủ tịch UBND xã Triệu Việt Vương đều được ban hành đúng thẩm quyền, căn cứ, trình tự, thủ tục và nội dung phù hợp pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện là có căn cứ. Tại cấp phúc thẩm, người khởi kiện không xuất trình được chứng cứ mới nên HĐXX giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hưng Yên.

**[5]. Về án phí:** Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị B phải chịu án phí hành chính phúc thẩm.

*Vì các lý do trên,*

## QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật Tổ tụng hành chính:

**1.** Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bà **Nguyễn Thị B.** Giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 04/2026/HC-ST ngày 24 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Hưng Yên.

**2. Về án phí phúc thẩm:** Áp dụng khoản 1, khoản 4 Điều 34 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án:

Bà **Nguyễn Thị B** phải chịu **300.000 đồng** án phí hành chính phúc thẩm. Đối trừ số tiền 300.000 đồng bà B đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu số 0002479 ngày 13/5/2026 tại Thi hành án dân sự tỉnh Hưng Yên. Bà B đã nộp đủ án phí hành chính phúc thẩm.

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

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 30 tháng 7 năm 2026).

**Nơi nhận:**

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hưng Yên;
- Thi hành án Dân sự tỉnh Hưng Yên;
- Toà án nhân dân, VKSND khu vực 3 - Hưng Yên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu HC-TP.

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

(Đã ký)

**Nguyễn Thị Hương**