

**TÒA PHÚC THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: 14/2026/HC - PT

Ngày: 04- 03- 2026

V/v: “*Khiếu kiện quyết định hành
chính trong lĩnh vực 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 ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Nguyễn Tấn Long

Các Thẩm phán: ông Đinh Phước Hòa

bà Trần Thị Kim Liên

- ***Thư ký phiên tòa:*** bà Nguyễn Thị Thúy Kiều, Thẩm tra viên Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng.

- ***Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:*** bà Bùi Ngô Ý Nhi - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 03 năm 2026, tại điểm cầu trung tâm tại trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng kết nối điểm cầu thành phần tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý 193/2025/TLPT-HC ngày 07 tháng 11 năm 2025 về việc: “*Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*”; do Bản án hành chính sơ thẩm số 192/2025/HC-ST ngày 19 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 424A/2026/QĐ-PT ngày 29 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

1. ***Người khởi kiện:*** ông Trần Văn S; địa chỉ: thôn B, phường E, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: bà Phạm Thị Hồng H; địa chỉ: C L, phường B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người khởi kiện: ông Lê Xuân Anh P - Luật sư Công ty L1; địa chỉ: I P, phường B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

2. ***Người bị kiện:*** UBND thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường E, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* bà Bùi Thị T, anh Trần Văn L, chị Trần Thị Y, chị Trần Thị T1, chị Lê Thị Lan P1; địa chỉ: thôn B, phường E, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

4. *Người kháng cáo:* Người khởi kiện ông Trần Văn S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Theo bản án sơ thẩm, nội dung tóm tắt theo trình bày của đương sự:

** Tại đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng, người khởi kiện trình bày: *

Gia đình ông Trần Văn S được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất đối với 03 thửa đất, gồm:

Thửa đất số 8, tờ bản đồ số 42, diện tích 2.211,4 m² (trong đó đất ở 400 m², đất trồng cây lâu năm 1.811,4 m²), địa chỉ thôn B, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 352780 ngày 06/02/2020.

Thửa đất số 11, tờ bản đồ số 42, diện tích 2.902,4 m² (trong đó đất trồng cây hàng năm khác 1.956,7 m², đất nuôi trồng thủy sản 945,7 m²), địa chỉ thôn B, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 632027 ngày 10/09/2019.

Thửa đất số 13, tờ bản đồ số 42, diện tích 4.164,8 m² (đều là đất trồng cây lâu năm), địa chỉ thôn B, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 353480 ngày 20/02/2020.

Ngày 29/01/2024 Ủy ban nhân dân Thành phố B ban hành Quyết định số 447/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất để xây dựng công trình Đường H, đoạn tránh phía Đông, thành phố B (địa bàn xã E, PA10 38 hộ), trong đó có hộ ông Trần Văn S (sau đây viết tắt là Quyết định số 447).

Gia đình ông S không đồng ý với một phần Quyết định số 447, cụ thể:

- Không đồng ý về giá bồi thường đất ở: Đơn giá bồi thường đất ở tại Quyết định số 447 là 2.800.000 đồng/m², tuy nhiên đơn giá đất ở tại khu vực tái định cư là khoảng 10.800.000 đồng/m² (gấp khoảng 04 lần). Khi so sánh hai vị trí đất trên, diện tích đất gia đình ông S bị thu hồi cách trung tâm thành phố B (nay là phường B) khoảng 12 km nhưng nằm trên trục đường chính, gần trường học, chợ và các tiện ích khác, ngược lại vị trí đất khu tái định cư cách trung tâm Buôn M khoảng 8 km nhưng là đường hẻm, lại có khoảng cách khá xa các tiện ích. Tổng số tiền đền bù cho cả gia đình ông S và gia đình các con ông S nhận được, sau khi mua thửa đất tái định cư mà UBND thành phố Buôn Ma T2 bán cho thì không còn đủ tiền xây nhà cho cả đại gia đình cùng sinh sống như trước.

- Không đồng ý với việc bồi thường tài sản là căn nhà và một số công trình phụ liên quan:

+ Xác định không đúng về kết cấu tường nhà và chủng loại gỗ cửa nên dẫn đến xác định sai đơn giá đền bù: Thực tế tường nhà là 20 cm nhưng Quyết định số 447 lại xác định tường nhà là 10 cm. Thực tế cửa nhà làm bằng gỗ Cẩm xe thuộc nhóm 2 nhưng tại Quyết định số 447 lại xác định cửa sổ pano gỗ thuộc nhóm 4;

+ Kết quả tính toán giá trị đơn giá bồi thường nhà, mái che, sân, nhà vệ sinh, chuồng gà, chuồng bò và một số công trình khác không chính xác. Ví dụ, theo mô tả tính toán đơn giá nhà tại cột họ và tên là 3.850.200 đồng / m² nhưng tại cột đơn giá là thể hiện giá bồi thường là 3.711.633 đồng / m², còn tại cột căn cứ pháp lý lại có giá bồi thường là 3.679.983,45 đồng / m².

+ Xác định tỷ lệ bồi thường không hợp lý: Xác định tỷ lệ bồi thường hỗ trợ đối với chuồng gà, chuồng bò, chuồng dê, bể nước, hàng rào, ống ngầm, giếng thấm, sân là 18%; Xác định tỷ lệ bồi thường đối với phần diện tích ao đào 294,6 m² là 18%; Xác định tỷ lệ bồi thường hỗ trợ đối với giếng khoan bằng máy khoan tự hành 54 CV là 18%. Bởi vì, thực tế tất cả tài sản trên đã mất hoàn toàn giá trị sử dụng sau khi thu hồi một phần đất.

+ Liệt kê nhưng không bồi thường đối với trụ sắt.

- Về hỗ trợ tái định cư: Hộ gia đình ông S có nhiều thế hệ sinh sống, gồm vợ chồng ông S, các con Trần Thị Y (sinh năm 1995), Trần Thị T1 (sinh năm 1997) và gia đình con trai gồm 4 người là anh Trần Văn L (sinh năm 1993), con dâu Lê Thị Lan P1 (sinh năm 1995), cháu Trần Lê Thiên A (sinh năm 2021) và cháu Trần Thành D (sinh năm 2023). Trước đây gia đình ông S sống chung trong căn nhà có diện tích lên đến hơn 150 m². Tuy nhiên, UBND thành phố B chỉ bố trí 01 lô đất tái định cư cho vợ chồng ông S mà không bố trí tái định cư cho gia đình của các con ông S là không đúng. Bởi lẽ, gia đình ông S thuộc diện hỗ trợ tái định cư khi Nhà nước hồi đất, được quy định tại Điều 22 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; gia đình con trai Trần Văn L gồm 04 khẩu, đủ điều kiện để nhận thêm thửa đất được giao tái định cư theo Điều 2 Quyết định số 14/2022/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đ.

Nay ông S khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy một phần Quyết định số 447/QĐ-UBND ngày 29/01/2024 của UBND thành phố B về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất để xây dựng công trình Đường H, đoạn tránh phía Đông, thành phố B (địa bàn xã E, PA10 38 hộ) đối với hộ ông Trần Văn S.

- Buộc UBND thành phố B (nay là Chủ tịch UBND phường E) phải ban hành lại quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ đối với hộ gia đình ông S gồm: bồi thường giá trị đất ở để có thể mua lại một thửa đất ở có giá trị sử dụng tương đương; xác định lại kết cấu tường nhà là 20 cm; xác định gỗ cửa nhà là gỗ Cẩm xe thuộc nhóm 2; tính lại cho chính xác đơn giá bồi thường đối với nhà ở, mái che, sân, nhà vệ sinh, chuồng gà, chuồng bò và một số công trình phụ khác; xác định lại tỷ lệ bồi thường hỗ trợ đối với giếng khoan bằng máy khoan tự hành 54 CV là 100%; xác định giá bồi thường hỗ trợ đối với trụ sắt; xác định

tỷ lệ bồi thường hỗ trợ đối với chuồng gà, chuồng bò, chuồng dê, bể nước, hàng rào, ống ngầm, giếng thăm, sân là 100%; xác định tỷ lệ bồi thường đối với phần diện tích ao đào 294,6m² là 100%; bố trí thêm 02 lô đất tái định cư cho các gia đình trong hộ gia đình của ông S.

** Người bị kiện Ủy ban nhân dân thành phố B và người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường E trình bày:*

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng UBND thành phố B và Chủ tịch UBND phường E đều vắng mặt, không trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện, không cung cấp tài liệu, chứng cứ liên quan.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị T, anh Trần Văn L, chị Trần Thị Y, chị Trần Thị T1, chị Lê Thị Lan P1 trình bày:* Nhất trí với nội dung trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông S.

[2] Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 192/2025/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, quyết định:

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 30; khoản 4 Điều 32; điểm a khoản 2 Điều 116; Điều 157; điểm a khoản 2 Điều 193; Điều 194; Điều 206 Luật tố tụng hành chính;

- Áp dụng Điều 64, Điều 65, Điều 66, Điều 69, Điều 79, Điều 86, Điều 89, Điều 92 Luật đất đai năm 2013; Điều 6, Điều 9, Điều 22 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2024 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 01/201/NĐ-CP ngày 06/01/2017); Thông tư số 37/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ T3 quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

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

Buộc Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường E, tỉnh Đắk Lắk phải ban hành bổ sung quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ đối với ông Trần Văn S, nội dung bố trí 02 suất tái định cư cho gia đình ông S.

2. Bác một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn S về việc huỷ một phần Quyết định số 447/QĐ-UBND ngày 29/01/2024 của UBND thành phố B, tỉnh Đắk Lắk về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất để xây dựng công trình Đường H, đoạn tránh phía Đông, thành phố B (địa bàn xã E, PA10 38 hộ) đối với hộ ông Trần Văn S.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

[3] Kháng cáo:

Ngày 29-9-2025 người khởi kiện ông Trần Văn S (thông qua người đại diện theo uỷ quyền là bà Phạm Thị Hồng H) có Đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm. Nêu lý do kháng cáo là cần điều chỉnh giá đất tái định cư phù hợp với giá đất bồi thường; yêu cầu bồi thường 100% diện tích ao đào 626,6m²; xác định mức bồi thường, hỗ trợ tài sản gắn liền trên đất.

[4] Tại phiên toà phúc thẩm:

Người khởi kiện ông Trần Văn S giữ nguyên nội dung Đơn kháng cáo. Trình bày ý kiến là giá đất thu hồi là 2.800.000m² thấp hơn giá thị trường, nhưng giá đất tái định cư cũng với hệ số điều chỉnh tương đương nhưng là 10.800.000 đồng là không hợp lý, đề nghị quy định mức 5.500.000 đồng. Xác định mức bồi thường 100% với tài sản gắn liền với đất do là tài sản sinh hoạt gia đình như giếng khoan, bể nước, sân lót. Xác định mức bồi thường 100% diện tích ao đào 626,6m² do sau khi bị dự án chia cắt, phần còn lại không còn khả năng sử dụng. Đề nghị giao thêm một lô đất tái định cư vì gia đình ông S có nhiều thế hệ sinh sống có nhu cầu về đất. Đề nghị huỷ một phần Quyết định số 447/QĐ-UBND ngày 29-01-2004 của UBND thành phố B về phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất.

Ý kiến của đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng: việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, của Hội đồng xét xử và các bên đương sự đều được đảm bảo, phù hợp với các quy định của pháp luật. Xem xét kháng cáo của người khởi kiện thì thấy không có tài liệu chứng cứ gì mới làm thay đổi nội dung vụ án, nên đề nghị bác kháng cáo, giữ nguyên quyết định của Bản án hành chính sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về đối tượng khởi kiện:

Ngày 29/01/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk ban hành Quyết định số 447/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất để xây dựng công trình Đường H, đoạn tránh phía Đông, thành phố B (địa bàn xã E, PA10 38 hộ), trong đó có hộ ông Trần Văn S. Sau khi nhận được Quyết định số 447 nêu trên, ông S đã khiếu nại và được UBND thành phố B trả lời khiếu nại tại Văn bản số 6744/UBND-VP ngày 18/12/2024. Đến ngày 19/3/2025 ông S khởi kiện đối với Quyết định số 447.

[2]. Xét tính hợp pháp và có căn cứ của Quyết định số 447/QĐ-UBND ngày 29/01/2024 của UBND thành phố B:

[2.1]. Về giá bồi thường đất ở.

Ông S bị thu hồi 03 thửa đất, trong đó thửa đất số 08 vừa có đất ở vừa có đất nông nghiệp, thửa đất số 11 và số 13 đều là đất nông nghiệp.

Thửa đất số 08 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng, diện tích 2.211,4 m², trong đó đất ở là 400 m², đất trồng cây lâu năm 1.811,4 m². UBND thành phố B đã thu hồi 1.838,5 m² (trong đó đất ở là 322,58 m², đất nông nghiệp là 1.515,92 m²), còn lại 327,9 m² (trong đó đất ở là 77,42 m², đất nông nghiệp là 250,48 m²). Thửa đất số 08 có vị trí cạnh phía đông và phía tây đều giáp trục đường chính xã E, đoạn từ ngã 3 bưu điện đến hết địa bàn thành phố B, đường rộng trên 05 m. Như vậy, thửa đất số 08 thuộc vị trí 2.

Tại khoản 2 Điều 74 Luật Đất đai năm 2013 quy định: việc bồi thường bằng tiền được xác định theo **giá đất cụ thể** của loại đất thu hồi do UBND tỉnh quyết định tại thời điểm quyết định thu hồi đất. Trường hợp thu hồi đất này không thuộc trường hợp tính bồi thường theo giá thị trường, mà là tính theo giá đất cụ thể. Theo Quyết định số 22/2020/QĐ-UBND ngày 03/7/2020 của UBND tỉnh Đ thì thửa đất số 08, đất ở nông thôn có giá 850.000 đồng / m². Tại Quyết định số 20/2023/QĐ-UBND ngày 21/6/2023 của UBND tỉnh Đ thì thửa đất số 08 có hệ số điều chỉnh là 1,2 thành tiền là 1.020.000 đồng / m². Tại Quyết định số 7582/QĐ-UBND ngày 28/12/2023 của UBND thành phố B về việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án đường H, đoạn tránh phía đông thì thửa đất số 08, đất ở nông thôn có giá 2.800.000 đồng/m². Quyết định số 477 xác định đơn giá bồi thường thửa đất số 08, đất ở nông thôn là 2.800.000 đồng / m² cho hộ ông S là đúng quy định tại Điều 79 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 6 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất, được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 (sau đây viết tắt là Nghị định số 47) là đúng quy định.

[2.2]. Về tái định cư.

Tại khoản 5 Điều 6 Nghị định số 47 và Điều 4 Thông tư số 37/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ T3 quy định: Trường hợp trong thửa đất ở thu hồi còn diện tích đất nông nghiệp không được công nhận là đất ở thì hộ gia đình, cá nhân có đất thu hồi được chuyển mục đích sử dụng đối với phần diện tích đất đó sang đất ở. Việc chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp sang đất ở để tái định cư chỉ được thực hiện khi phần diện tích đất còn lại của thửa đất thu hồi đủ điều kiện được tách thửa theo quy định của pháp luật.

Tại khoản 1, khoản 2 Điều 1 Quyết định số 45/2023/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 của UBND tỉnh Đ (sửa đổi Quyết định số 07/2022/QĐ-UBND ngày 21/01/2022) quy định trường hợp tách thửa do thu hồi đất thì diện tích tối thiểu là 20 m², cạnh tiếp giáp với đường giao thông hoặc đoạn kênh, tuyến kênh có bờ kết hợp làm đường giao thông hoặc lối đi tối thiểu 3,0 mét, chiều sâu thửa đất tối thiểu 4,0 mét. Tại Trích lục bản đồ địa chính số TH 1560/TL-CNBMT ngày 29/14/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B thể hiện thửa đất số 08, diện tích đất còn lại sau khi thu hồi là 327,9 m², cạnh phía đông tiếp giáp với đường rộng 2,32 m, cạnh phía tây tiếp giáp với đường rộng 2,62 m. Đối chiếu với quy định trên thì hộ gia đình ông S không đủ điều kiện để tái định

cư tại chỗ theo quy định. Do vậy, hộ gia đình ông S phải được bố trí tái định cư theo Điều 86 Luật Đất đai năm 2013.

Về suất tái định cư: Tại biên bản họp giữa UBND xã E với hộ gia đình ông S thể hiện trên diện tích đất bị thu hồi, gia đình ông S có 06 nhân khẩu gồm ông Trần Văn S là chủ hộ, vợ bà Bùi Thị T, con gái Trần Thị T1, Trần Thị Y, con trai Trần Văn L, cháu Trần Lê Thiên A. Theo giấy xác nhận thông tin cư trú ngày 18/8/2025 của Công an phường E thể hiện hộ gia đình ông S ngoài những người nêu trên còn có thêm chị Lê Thị Lan P1 là vợ anh L và cháu Trần Thành D là con của anh L, chị P1 và là cháu nội của ông S. Như vậy, trên diện tích đất bị thu hồi của gia đình ông S có 02 hộ gia đình đang sinh sống. Bản án sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện, buộc giao 02 suất tái định cư theo Điều 4 Quyết định số 14; nay người kháng cáo tiếp tục đề nghị giao thêm một lô đất tái định cư là không có cơ sở chấp nhận.

Người kháng cáo đề nghị quy định giá đất Tái định cư là 5.500.000 đồng, nhưng không có cơ sở để chứng minh; việc quy định giá đất tái định cư thuộc thẩm quyền của các Cơ quan chức năng theo hiện trạng vị trí của thửa đất.

[2.3]. Về tài sản, vật kiến trúc trên đất:

* Về kết cấu tường nhà và chủng loại gỗ cửa:

Tại biên bản kiểm đếm tài sản ngày 02/06/2022 thể hiện nhà ở móng xây đá hộc, tường xây gạch 10 cm, cao 3,9 m, nền lát gạch ceramic 400X400, cửa đi, cửa sổ panô gỗ nhóm IV. Tại các file video do ông S cung cấp (03 video có dung lượng 12,943KB; 4,074KB và 8,405 KB) thể hiện tường nhà bị tháo dỡ được xây bằng gạch ống (gạch đỏ) 20 cm. Tại Quyết định số 18/2023/QĐ-UBND ngày 20/6/2023 của UBND tỉnh Đ quy định về bảng giá xây dựng mới nhà ở, công trình xây dựng, vật kiến trúc trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk (Quyết định số 18), mục I quy định về nhà ở, mô tả kết cấu chính của nhà chỉ cần là tường xây gạch mà không phân biệt là tường 10 cm hay tường 20 cm. Do vậy, Quyết định số 477 xác định tường nhà xây gạch 10 cm không ảnh hưởng đến việc xác định đơn giá bồi thường đối với nhà ở.

Về cửa đi, cửa sổ làm bằng gỗ: Tại biên bản kiểm đếm tài sản thể hiện cửa đi, cửa sổ làm bằng gỗ nhóm IV. Tại thời điểm kiểm đếm tài sản, ông S có mặt nhưng không có ý kiến gì và đồng ý ký xác nhận vào biên bản. Ông S cho rằng cửa đi và cửa sổ được làm bằng gỗ Cẩm xe nhóm II. Tuy nhiên, trước khi Ủy ban ban hành Quyết định số 477, cũng như quá trình giải quyết vụ án, ông S không xuất trình được chứng cứ để chứng minh cho trình bày của mình. Do vậy, yêu cầu khởi kiện này của ông S không có cơ sở chấp nhận.

* Về đánh giá chất lượng còn lại của tài sản, vật kiến trúc trên đất: Tại Điều 3 Thông tư số 80/2017/TT-BTC ngày 02/8/2017 của Bộ T4 hướng dẫn việc xác định giá trị quyền sử dụng đất, tiền thuê đất, tài sản gắn liền với đất được hoàn trả khi Nhà nước thu hồi đất và việc quản lý, sử dụng số tiền bồi thường tài sản do Nhà nước giao quản lý sử dụng, số tiền hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất nhưng không được bồi thường về đất quy định: tỷ lệ phần trăm chất lượng còn

lại của công trình xây dựng gắn liền với đất = 1 - (Thời gian mà công trình xây dựng gắn liền với đất đã qua sử dụng / Thời gian tính khấu hao (hao mòn) áp dụng đối với công trình xây dựng gắn liền với đất).

Tại mục G Phụ lục I kèm theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ T4 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định quy định: vật kiến trúc khác có thời gian khấu hao từ 5-10 năm.

Tại biên bản kiểm đếm tài sản ngày 02/06/2022 thể hiện trên các thửa đất bị thu hồi có 01 căn nhà cấp 04, 01 mái che, 01 sân, 01 nhà vệ sinh, 01 chuồng gà, 01 chuồng bò, 01 chuồng dê, 01 bể nước, 01 giếng khoan, 01 hàng rào, 01 tường rào dài 91m, 01 tường rào dài 567m, trụ cổng, ống ngầm, 01 giếng thăm, 01 sân kích thước 4,2X2,2, 01 giếng khoan bằng máy khoan tự hành. Các tài sản này được xây dựng từ năm 2016 đến năm 2021. Như vậy, tính đến thời điểm kiểm đếm năm 2022, các tài sản này gia đình ông S đã sử dụng được từ 02 năm đến 06 năm. Đối chiếu với quy định trên, Ủy ban xác định giá trị chất lượng còn lại của tài sản, vật kiến trúc trên đất của ông S còn lại từ 60-100 % là phù hợp. Do vậy, yêu cầu kháng cáo đề nghị bồi thường 100% là không có cơ sở chấp nhận.

* Về xác định đơn giá để bồi thường, hỗ trợ.

- Về nhà: Nhà ở ông S có kết cấu móng đá hộc, tường xây gạch, mái lợp tôn thiếc dày 0,4mm, nền láng xi măng, cửa đi, cửa sổ panô gỗ nhóm IV. Theo mục 1.6, phần I của Quyết định số 18, có đơn giá 3.532.031 đồng / m², hệ số K là 1,05. Toàn bộ nhà bả matit, sơn nước, có senô mặt đứng, trần đóng tôn lạnh. Theo mục 3 phần I của Quyết định số 18, nhà ông S được cộng thêm 220.000 đồng (mục 3.1), bị trừ đi 217.000 đồng (mục 3.2). Như vậy, theo Quyết định số 18, đơn giá nhà ông S là (3.532.031 đồng X 1,05) + 220.000 đồng - 217.000 đồng = 3.711.633 đồng/m². Quyết định số 447 xác định đơn giá 3.711.633 đồng / m² là đúng quy định.

- Về diện tích ao đào: Bản án sơ thẩm cũng đã xác định các tài sản khác như mái che, sân, nhà vệ sinh, chuồng gà, chuồng bò, chuồng dê, bể nước, giếng khoan, hàng rào, tường rào, trụ cổng, ống ngầm, giếng thăm, ống tưới ngầm, ao đào Ủy ban đều áp giá bồi thường theo đúng quy định tại Quyết định số 18/2023. Trong đó ao đào được tính đơn giá là 31.000đ/m³ ao. Theo Biên bản kiểm đếm xác định diện tích ao đào 626,6m² (*bút lục 129*). Theo Quyết định 447 thì đã phê duyệt bồi thường phần diện tích ao xây dựng trên đất NTS 332m² tỷ lệ bồi thường 100%, phần diện ao xây dựng trên đất nông nghiệp thì chỉ được hỗ trợ 50% là đúng bởi phần này xây dựng trên đất nông nghiệp, không được bồi thường.

* Về xác định mức bồi thường, hỗ trợ:

Các tài sản trên đất của ông S bị thu hồi, có tài sản được xây dựng trên diện tích đất ở, có tài sản được xây dựng trên diện tích đất nông nghiệp.

Tại Điều 89 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 9 Nghị định số 47 quy định mức bồi thường thiệt hại về nhà, công trình xây dựng khác gắn liền với đất được tính bằng tỷ lệ phần trăm theo giá trị hiện có của nhà, công trình đó.

Tại khoản 1 Điều 92 Luật Đất đai năm 2013 quy định tài sản gắn liền với đất thuộc một trong các trường hợp quy định tại các điểm a (sử dụng đất không đúng mục đích), b .. khoản 1 Điều 64 của luật này thì không được bồi thường.

Tại Điều 14 và khoản 4 Điều 20 Quyết định số 14/2022/QĐ-UBND ngày 15/3/2022 của UBND tỉnh Đ quy định, đối với nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt gắn liền với đất được bồi thường 100%, đối với tài sản không đủ điều kiện bồi thường mà được xây dựng từ ngày 01/7/2014 đến trước ngày có thông báo thu hồi đất theo giá xây dựng mới thì được hỗ trợ bằng 30%.

Đối chiếu với quy định trên, những tài sản của ông S được xây dựng trên đất ở, phục vụ mục đích sinh hoạt thì mức bồi thường là 100%; những tài sản của ông S được xây dựng trên đất nông nghiệp thì mức hỗ trợ là 30%. Quyết định số 447 đã áp dụng mức bồi thường, hỗ trợ cho gia đình ông S từ 30-100% là đúng quy định.

Tại Điều 89 Luật Đất đai năm 2013, Điều 9 Nghị định số 47 quy định khi bồi thường thiệt hại về nhà, công trình xây dựng trên đất, cơ quan lập phương án bồi thường phải xác định giá trị còn lại của tài sản, mức bồi thường và tỷ lệ bồi thường. Tại bảng kê chi tiết kèm theo Quyết định số 447, Ủy ban đã thể hiện cụ thể các nội dung này tại cột đánh giá chất lượng còn lại, tỷ lệ phần trăm theo năm xây dựng và tỷ lệ phần trăm bồi thường, hỗ trợ. Theo đó cột tỷ lệ phần trăm bồi thường, hỗ trợ sẽ tương ứng với cột đánh giá chất lượng còn lại và tỷ lệ phần trăm theo năm xây dựng (Ví dụ, số tiền bồi thường về sân lót đá của gia đình ông S theo cách tính thứ nhất là $210.600 \text{ đồng} / \text{m}^2 \times 197,78 \text{ m}^2 \times 60\% \times 30\% = 7.497.444 \text{ đồng}$. Theo cách tính thứ hai là $210.600 \text{ đồng} / \text{m}^2 \times 197,78 \text{ m}^2 \times 18\% = 7.497.444 \text{ đồng}$). Như vậy, Quyết định số 447 đã tính đúng, tính đủ số tiền bồi thường, hỗ trợ về nhà và công trình trên đất cho gia đình ông S. Do vậy, yêu cầu này của ông S không có cơ sở chấp nhận.

[2.4]. Về trụ sắt: theo biên bản kiểm đếm tài sản thể hiện trên diện tích đất bị thu hồi có 09 trụ sắt để làm trụ điện. Tại Quyết định 447 cũng thể hiện Ủy ban đã hỗ trợ cho gia đình ông S đầy đủ 09 trụ điện với số tiền 2.196.720 đồng (mục c3). Do vậy, yêu cầu này của ông S không có cơ sở chấp nhận.

[3]. Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy Bản án sơ thẩm đã xem xét toàn bộ vụ án, đánh giá đúng các tình tiết và quyết định hợp lý. Hội đồng xét xử phúc thẩm bác kháng cáo và giữ nguyên các quyết định của Bản án hành chính sơ thẩm.

Ông Trần Văn S thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn nộp án phí hành chính phúc thẩm

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 241 của Luật Tổ tụng hành chính;

Bác toàn bộ kháng cáo của người khởi kiện ông Trần Văn S; giữ nguyên quyết định Bản án hành chính sơ thẩm số 192/2025/HC-ST ngày 19-9-2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

2. Quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

3. Về án phí phúc thẩm: căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Miễn án phí hành chính phúc thẩm cho ông Trần Văn S; hoàn trả lại cho ông S số tiền 300.000 (*ba trăm nghìn*) đồng tạm ứng án phí hành chính phúc thẩm đã nộp, theo Biên lai thu số 0001679 ngày 07-10-2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:

- Vụ IV-TAND tối cao;
- Viện Công tố và KSXXPT tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, P.HCTP, LT.

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

Nguyễn Tấn Long