

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

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

Bản án số: 404/2026/HC-PT
Ngày 16 tháng 4 năm 2026
“V/v Khiếu kiện quyết định hành chính
trong lĩnh vực quản lý đất đai thuộc
trường hợp thu hồi, bồi thường”

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: Ông Phạm Văn Công

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Hòa Hiệp

Bà Đinh Ngọc Thu Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Tiểu Phương Quyền - 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 Viện kiểm sát nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Phạm Ba Duy - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 16 tháng 4 năm 2026 tại trụ sở Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 186/2026/TLPT-HC ngày 29 tháng 01 năm 2026 về “*Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai thuộc trường hợp thu hồi, bồi thường*”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 853/2025/HC-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 472/2026/QĐPT-HC ngày 10 tháng 3 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 36/2026/QĐ-PT ngày 30/3/2026, giữa các đương sự:

1. **Người khởi kiện:** Ông **Lê Công T**, sinh năm 1960 – Có mặt;

NKTT: Số 183 Lê Hồng Phong, phường Tam Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: 644/18 Đoàn Văn Bơ, phường Xóm Chiếu, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. **Người bị kiện:**

2.1. Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;

*Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu và Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu: **Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Vũng Tàu**, Thành phố Hồ Chí Minh.*

Người đại diện hợp pháp của người bị kiện (Văn bản ủy quyền số 5111/QĐ-UBND ngày 28/7/2025): Ông Võ Văn Thành S, Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Vũng Tàu – Xin vắng mặt;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người bị kiện: Bà Hoàng Thị Thanh N, Chuyên viên Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Vũng Tàu – Có mặt;

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu: Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh – Vắng mặt;

3.2. Bà Trương Mai L, sinh năm 1932 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Số 493/11 Lê Đức Thọ, phường An Hội Đông, Thành phố Hồ Chí Minh;

3.3. Bà Trần Thị Thu T¹, sinh năm 1968 – Có mặt;

Địa chỉ: 644/18 Đoàn Văn Bơ, phường Xóm Chiếu, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người kháng cáo: Người khởi kiện ông Lê Công Thiện;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 23/4/2024 và trong quá trình tố tụng tại Tòa án, người khởi kiện ông Lê Công T trình bày:

Ngày 10/12/1992, bà Lê Thị C và ông Nguyễn T² chuyển nhượng cho ông T diện tích đất 4 m x 29 m (thực tế là dài 50 m, rộng 4 m) tại đường Võ Thị Sáu, Phường 2, thành phố Vũng Tàu (có văn bản xác nhận của ông Nguyễn T² và con gái của ông T²). Nguồn gốc đất do bà Lê Thị C và ông Nguyễn T² nhận chuyển nhượng từ ông K và bà P với tổng diện tích là 600 m² có xác nhận của Ban quản lý ruộng đất Đặc khu Vũng Tàu Côn Đảo ngày 15/6/1982.

Sau khi nhận chuyển nhượng, ông T làm căn nhà cấp 4 để ở và sinh hoạt (diện tích khoảng 15 m x 4 m), tường gạch, mái lợp tôn và công trình phụ. Do khu vực này phức tạp nên ông T không ở căn nhà trên mà về ở tại địa chỉ 40 Lê Hồng Phong nay là 183 Lê Hồng Phong, phường 8, thành phố Vũng Tàu, trước đây khu tập thể do Công ty Du lịch dịch vụ dầu khí OSC Việt Nam quản lý sau này bàn giao cho ban quản lý nhà ở Vũng Tàu.

Ngày 31/3/2022 ông T nhận được Thông báo số 2808/TB-UBND của Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu công viên Ao cá Phường 2, thành phố Vũng Tàu. Diện tích đất thu hồi của ông T là 147,7 m² theo trích lục mảnh đo đạc chính lý bản đồ địa chính ngày 19/01/2022 đất ở đô thị, biên bản kiểm đếm, thống kê về nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất ngày 10/5/2022 của Trung tâm phát triển quỹ đất.

Ngày 15/7/2023, ông T nhận Quyết định số 3282/QĐ-UBND ngày 27/6/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu về việc thu hồi 147,7 m² đất do ông bà Lê Công T đang sử dụng tại 19 Võ Thị Sáu, Phường 2, thành phố Vũng Tàu và Quyết định số 3326/QĐ-UBND ngày 27/6/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Theo đó, diện tích đất thu hồi là 147,7 m²; diện tích bồi thường 116 m²; diện tích đất không đủ điều kiện bồi thường 31,7 m². Về vật kiến trúc: không hỗ trợ gồm: chuồng gà (3,4 x 3,5 m) nền đất, vách tôn cột gỗ, mái tôn, cổng tôn, cửa lưới B40 hàng rào lưới (5 m x cao 2 m) hồ ga nắp BTCT (1,2 x 1,2 x sâu 2,0) m khung sắt (1,7 x 2,0) m. Về hoa màu cây trái: theo biên bản kiểm đếm thống kê. Các khoản bồi thường, hỗ trợ khác: Không. Tái định cư/giao đất ở: Không.

Xét thấy việc đền bù hỗ trợ tái định cư của Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu tại Quyết định số 3326/QĐ-UBND và Quyết định số 3282/QĐ-UBND ngày 27/6/2023 không đúng với Luật Đất đai năm 2013 và Nghị định của Chính phủ.

Ông có đơn khiếu nại yêu cầu Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu bồi thường toàn bộ diện tích 147,7 m² đất thu hồi là đất ở, bồi thường hỗ trợ vật kiến trúc và giao 01 lô đất tái định cư. Tại Quyết định 6973/QĐ-UBND ngày 06/11/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu bác nội dung khiếu nại của ông Lê Công T; Giữ nguyên Quyết định số 3326/QĐ-UBND ngày 27/6/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu.

Do đó, ông Lê Công T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Hủy Quyết định số 3282/QĐ-UBND ngày 27/6/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu về việc thu hồi đất.

- Hủy một phần Quyết định số 3326/QĐ-UBND ngày 27/6/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu về nội dung “Bồi thường giá trị quyền sử dụng đất” tại mục A Điều 1 và yêu cầu hủy nội dung “Giao đất ở” tại mục H Điều 1 của quyết định này.

- Hủy Quyết định số 6973/QĐ-UBND ngày 06/11/2023 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu về việc giải quyết khiếu nại.

- Buộc Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu (nay là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Vũng Tàu, Thành phố Hồ Chí Minh) bồi thường cho ông T diện tích đất thu hồi 147,7 m² theo giá đất ở đô thị và cấp cho gia đình ông T một lô đất ở mới.

Ngày 22/4/2025, ông T có đơn xin rút yêu cầu hủy Quyết định số 3282/QĐ-UBND ngày 27/6/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu về việc thu hồi đất, vì ông đã bàn giao toàn bộ diện tích đất thu hồi cho Nhà nước. Các yêu cầu còn lại ông T vẫn giữ nguyên.

Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, người bị kiện Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu (nay là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Vũng Tàu, Thành phố Hồ Chí Minh) trình bày:

Phần diện tích 147,7 m² đất tại số 19 Võ Thị Sáu, Phường 2, thành phố Vũng Tàu do Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu công viên Ao cá, phường 2, thành phố Vũng Tàu có nguồn gốc:

Theo hồ sơ địa chính của Ủy ban nhân dân Phường 2 được phê duyệt năm 1992 thì toàn bộ diện tích này thuộc thửa 205, tờ bản đồ số 09, diện tích 31.008 m², loại đất “Ao” không có tên người sử dụng đất.

Theo bản đồ 2002 được phê duyệt trong đó có:

- Diện tích 28,8 m² thuộc một phần thửa 221, tờ bản đồ số 53, loại đất “ĐM” diện tích 91 m² tên người sử dụng đất là bà Lê Thị C.

- Diện tích 65,5 m² thuộc một phần thửa 41, loại đất “T”, diện tích 219 m² tên người sử dụng đất là bà Lê Thị C; diện tích 53,4 m² thuộc một phần thửa 34, tên người sử dụng đất là “Hồ” (Hồ Bàu Sen), diện tích 23.670,7 m², loại đất “Ao, Hồ” (65,5 + 53,4) m = 118,9 m², thuộc một phần diện tích được Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tạm giao cho ông Huỳnh Minh H tại Quyết định số 1888/QĐ-UBT ngày 25/11/1993.

- Bà Lê Thị C sử dụng đến ngày 10/12/1992 thì sang nhượng lại cho ông Lê Công T bằng giấy viết tay không được cơ quan chức năng xác nhận 116 m² (ngang 4 m x 29 m).

Toàn bộ diện tích đất thu hồi 147,7 m² chưa được cấp giấy chứng nhận, trong đó bao gồm:

- Diện tích 28,8 m² không thuộc phần đất tạm giao cho ông Huỳnh Minh H, thuộc diện tích 116 m² đất nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị C, thuộc diện tích 360 m² đất mà bà Lê Thị C đóng thuế tại Biên lai thu thuế nhà, đất truy thu từ năm 1993 đến năm 2002, tại thời điểm thu hồi đất không có nhà, hiện trạng đất trống.

- Diện tích 118,9 m² thuộc phần đất tạm giao cho ông Huỳnh Minh H trong đó:

- + Diện tích 87,2 m² thuộc diện tích 116 m² đất nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị C, thuộc diện tích 360 m² đất mà bà Lê Thị C đóng thuế tại Biên lai thu thuế nhà, đất truy thu từ năm 1993 đến năm 2002, tại thời điểm thu hồi đất không có nhà, hiện trạng đất trống.

- + Diện tích 31,7 m² không thuộc diện tích 116 m² đất nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị C, không thuộc diện tích 360 m² đất mà bà Lê Thị C đóng thuế tại Biên lai thu thuế nhà, đất.

Ngày 27/6/2024, UBND thành phố Vũng Tàu ban hành Quyết định số 3282/QĐ-UBND về việc thu hồi 147,7 m² đất và Quyết định số 3326/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho ông (bà) Lê Công T với tổng số tiền: 1.640.360.431 đồng, nội dung:

- Diện tích đất thu hồi: 147,7 m² thuộc thửa 97, tờ bản đồ thu hồi đất.

- Diện tích đất bồi thường: 116 m² đất nông nghiệp.

- Diện tích đất không bồi thường: 31,7 m².

- Không bồi thường, không hỗ trợ vật kiến trúc trên diện tích đất thu hồi do xây dựng sau ngày 01/7/2006.

- Bồi thường hoa màu, cây trái theo biên bản kiểm đếm thống kê.

- Tái định cư/giao đất ở: Không.

Ông T đã nhận tiền và bàn giao mặt bằng để thi công dự án.

Sau đó, ông Lê Công T gửi đơn đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu giao 01 suất đất ở mới. Ngày 22/4/2024, Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu có Văn bản số 3403/UBND-TNMT trả lời đơn kiến nghị của ông Lê Công T.

Ông Lê Công T khiếu nại Quyết định số 3326/QĐ-UBND ngày 27/6/2023 yêu cầu: Bồi thường toàn bộ 147,7 m² đất đã thu hồi theo giá đất ở (trong đó đã bồi thường 116 m² đất nông nghiệp và diện tích 31,7 m² đất chưa bồi thường); Giao 01 lô đất tái định cư; Bồi thường, hỗ trợ vật kiến trúc trên đất tại Mục C của Quyết định số 3326/QĐ-UBND.

Ngày 06/11/2023, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu ban hành Quyết định số 6973/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại (lần đầu), với nội dung:

- Bác toàn bộ nội dung khiếu nại đối với các yêu cầu bồi thường toàn bộ diện tích đất Nhà nước thu hồi 147,7 m² là đất ở, giao tái định cư và bồi thường, hỗ trợ vật kiến trúc.

- Đình chỉ nội dung đơn khiếu nại yêu cầu thu hồi, bồi thường 53 m² theo giá đất nông nghiệp; bồi thường hoa màu.

- Giữ nguyên nội dung Quyết định số 3326/QĐ-UBND ngày 27/6/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu.

Tại thời điểm thu hồi đất, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì diện tích đất thu hồi của ông Lê Công T là đất trống. Hộ dân không ở tại nơi thu hồi đất. Do đó, căn cứ Điều 26 Quyết định số 19/2022/QĐ-UBND ngày 23/9/2022 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu quy định về Hỗ trợ giao đất ở đối với trường hợp Nhà nước thu hồi một phần đất ở của hộ gia đình, cá nhân mà phần đất ở còn lại đủ điều kiện để ở thì trường hợp ông Lê Công T không có cơ sở để xét, bố trí giao đất ở.

Theo hồ sơ thể hiện thì phần diện tích đất 31,7 m² không thuộc diện tích 116 m² đất ông Lê Công T nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị C (bà Lê Thị C sử dụng đến ngày 10/12/1992 thì có giấy sang nhượng đất cho ông Lê Công T với diện tích 116 m² chiều ngang 4 m chiều dài 29 m, bằng giấy viết tay không được cơ quan chức năng xác nhận); không thuộc một phần diện tích đất 360,0 m² bà C đóng thuế nhà đất. Do đó, không đủ điều kiện bồi thường 31,7 m² theo khoản 2 Điều 82 Luật đất đai 2013.

Căn cứ pháp lý để Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu không bồi thường diện tích 31,7 m² theo khoản 2 Điều 82 Luật Đất đai năm 2013 nêu trên bởi lẽ:

- Phần đất này thuộc một phần diện tích được Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tạm giao cho ông Huỳnh Minh H tại Quyết định số 1888/QĐ-UBT ngày 25/11/1993.

- Năm 1993, tại khu vực này có 23 hộ dân mặt tiền đường Võ Thị Sáu dọc Ao sen đã có đơn khiếu nại gửi đến Ủy ban nhân dân Tỉnh xem xét về quyền sử dụng đất. Tại Quyết định số 1132/QĐ-UBT ngày 12/8/1993 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về giải quyết đơn khiếu nại của 23 hộ, có nêu:

“Điều I: Nay không giải quyết đơn khiếu nại của 23 hộ về lô đất ao tọa lạc tại góc đường Phan Chu Trinh - Võ Thị Sáu, Phường 2, thành phố Vũng Tàu vì các hộ không có giấy tờ chứng minh về quyền sử dụng lô đất trên của mình.

Lô đất trên có nguồn gốc của ông Huỳnh Văn Ứng mua từ năm 1919. Trước và sau giải phóng các con của ông Huỳnh Văn Ứng do tham gia hoạt động cách mạng nên chưa có điều kiện sử dụng, một số hộ đã khai thác sử dụng và làm nhà trái phép dọc ven đường Võ Thị Sáu, phần ao còn lại UBND phường 2 tạm quản lý (sau giải phóng)”. Sau khi Ủy ban nhân dân Tỉnh giải quyết khiếu nại đối với 23 hộ dân, các hộ không đồng ý vẫn sử dụng đất từ năm 1993 cho đến nay.

Ngày 25/11/1993, Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ban hành Quyết định số 1888/QĐ-UBT về giải quyết đơn khiếu nại của ông Huỳnh Minh H (con của ông Huỳnh Văn U), theo đó Ủy ban nhân dân Tỉnh phục hồi quyền sử dụng 1.296 m² đất tọa lạc tại góc đường Phan Chu Trinh - Võ Thị Sáu, Phường 2 cho ông Huỳnh Minh H, diện tích còn lại 24.637 m² (đã trừ phần đất mở đường theo quy hoạch) tạm giao cho ông Huỳnh Minh H sử dụng nuôi trồng thủy sản, ông Hiền không được xây dựng, san lấp, khi Nhà nước cần sẽ thu hồi không đền bù (có sơ đồ vị trí lô đất do Ban Quản lý đất đai Tỉnh lập kèm theo).

Do đó, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Vũng Tàu đề nghị Tòa án bác toàn bộ nội dung đơn khởi kiện của ông Lê Công T.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh): Không tham gia tố tụng, không có văn bản trình bày ý kiến và cũng không cung cấp tài liệu, chứng cứ liên quan.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan bà Trương Mai L trình bày: Ông Huỳnh Minh H (đã chết năm 1999), những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông H bao gồm: Vợ bà Trương Mai L, các con là: Huỳnh Minh T³, Huỳnh Minh K, Huỳnh Minh C¹. Tại Giấy nhường quyền thừa kế quyền sử dụng đất lập ngày 23/8/2000 tại Ủy ban nhân dân Phường 7, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh có nội dung: Ông Huỳnh Minh H có đứng tên quyền sử dụng diện tích 1.296 m² (do Nhà nước giao chính thức) và lô đất 24.637 m² (Nhà nước tạm giao), tọa lạc tại Phường 2, thành phố Vũng Tàu theo Quyết định số 1888/QĐ-UBT ngày 25/11/1993 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Ông H mất ngày 12/12/1999 không để lại di chúc, các ông: Huỳnh Minh T³, Huỳnh Minh K, Huỳnh Minh C¹ lập giấy nhường quyền thừa kế quyền sử dụng đất này cho mẹ là bà Trương Mai L hưởng quyền sử dụng diện tích 1.296 m² và lô đất 24.637 m². Giấy nhường quyền thừa kế quyền sử dụng đất có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường 7, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh. Do vậy, người có quyền và nghĩa vụ liên quan được xác định là bà Trương Mai L. Quá trình tố tụng tại Tòa, bà Trương Mai L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng không tham gia đối thoại và các phiên xét xử nên không có ý kiến về vụ án.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thu T¹ trình bày: Bà là vợ của ông Lê Công T, đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 853/2025/HC-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 1, 2 Điều 3, khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32; điểm a khoản 2 Điều 116; Điều 157; Điều 158; khoản 2 Điều 173; điểm a khoản 2 Điều 193; Điều 194 Luật tổ tụng hành chính; khoản 1 Điều 75, Điều 77, khoản 1 Điều 79, khoản 2 Điều 82, Điều 92 Luật Đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ; Điều 26 Quyết định số 19/2022/QĐ-UBND ngày 23/9/2022 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 32 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Công T về việc huỷ Quyết định số 3282/QĐ-UBND ngày 27/6/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu về việc thu hồi đất.

2. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Lê Công T về việc:

- Hủy một phần Quyết định số 3326/QĐ-UBND ngày 27/6/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho ông (bà) Lê Công T.

- Hủy Quyết định số 6973/QĐ-UBND ngày 06/11/2023 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu về việc giải quyết khiếu nại lần đầu.

- Buộc Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Vũng Tàu, Thành phố Hồ Chí Minh thực hiện nhiệm vụ, công vụ bồi thường diện tích 147,7 m² đất thu hồi theo giá đất ở và cấp cho gia đình ông Lê Công T một lô đất ở mới hoặc một lô đất tái định cư.

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

Ngày 18/10/2025, người khởi kiện ông Lê Công T có đơn kháng cáo yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

Ông Lê Công T yêu cầu huỷ các quyết định hành chính bị kiện và buộc Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Vũng Tàu bồi thường cho ông toàn bộ diện tích đất bị thu hồi 147,7 m² theo giá đất ở và bố trí lô đất ở mới hoặc lô đất tái định cư, vì đất này năm 1992 ông nhận chuyển nhượng của bà C, nguồn gốc do bà C nhận chuyển nhượng của ông K, bà P có xác nhận của Ban quản lý ruộng đất Đặc khu Vũng Tàu – Côn Đảo ngày 15/6/1982. Ông đã cất nhà trên đất từ năm 1993 nhưng do an ninh phức tạp nên ông cho thuê nhà trên đất này, còn ông về ở bên đường Lê Hồng Phong. Khi thu hồi đất thì trên đất của ông vẫn còn các tài sản như chuồng gà, giếng nước, hàng rào ... Ông đã có nộp thuế đất phi nông nghiệp cho đến năm 2010 thì Nhà nước có chủ trương không thu thuế đất nữa. Gia đình ông đã sử dụng đất ổn định từ năm 1993 đến nay, có giấy tờ về đất được Ban quản lý ruộng đất Đặc khu Vũng Tàu – Côn Đảo xác nhận, đã cất nhà ở trên đất, hiện nay gia đình ông không có chỗ ở mà đang ở nhà

thuê nên theo quy định tại Điều 100 Luật đất đai năm 2013, Điều 21 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014, Điều 11 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 thì trường hợp của ông phải được bồi thường theo giá đất ở và được bố trí đất ở mới hoặc tái định cư. Diện tích 31,7 m² không phải là đất của Nhà nước, mà là đất đã giao cho ông H theo Quyết định số 1888/QĐ-UBT ngày 25/11/1993;

Bà Trần Thị Thu T¹ thống nhất ý kiến của ông Lê Công T;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Vũng Tàu, bà Hoàng Thị Thanh N không đồng ý yêu cầu kháng cáo của ông Lê Công T, vì ông T cũng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất của ông T bị thu hồi là đất nông nghiệp (Ao sen), không phải là đất ở, nên không có cơ sở bồi thường theo giá đất ở. Diện tích 31,7 m² không thuộc diện tích đất có nguồn gốc của bà C mà thuộc thửa đất của ông H được Nhà nước tạm giao theo Quyết định số 1888/QĐ-UBT ngày 25/11/1993 có nội dung khi nào Nhà nước thu hồi đất thì không phải bồi thường, nên không có cơ sở để bồi thường cho ông T diện tích 31,7 m². Hiện trạng đất bị thu hồi không có nhà ở trên đất, ông T không ở trên đất bị thu hồi, không phải di chuyển chỗ ở nên không đủ điều kiện để được bố trí tái định cư.

Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm Viện kiểm sát nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến Hội đồng xét xử và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Luật tố tụng hành chính; Đơn kháng cáo hợp lệ về hình thức. Về nội dung đề nghị bác kháng cáo, 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 ông Lê Công T đảm bảo hình thức, thời hạn, đủ điều kiện để xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Phiên tòa được triệu tập hợp lệ lần thứ hai; Các đương sự vắng mặt đều không vì sự kiện bất khả kháng, trở ngại khách quan, nên theo quy định tại Điều 225 Luật tố tụng hành chính thì việc xét xử phúc thẩm vẫn được tiến hành.

[2] Ông Lê Công T khởi kiện các quyết định hành chính chưa quá 01 năm kể từ ngày nhận được quyết định bị khởi kiện. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định về đối tượng khởi kiện, thẩm quyền giải quyết, thời hiệu khởi kiện là đúng theo quy định tại Điều 30, Điều 32, Điều 116 và Điều 193 Luật tố tụng hành chính năm 2015.

[3] Quyết định số 3326/QĐ-UBND ngày 27/6/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu (Sau đây viết tắt là Quyết định số 3326) được ban hành đúng thẩm quyền, trình tự, thủ tục quy định tại Điều 69 Luật đất đai năm 2013;

Quyết định số 6973/QĐ-UBND ngày 06/11/2023 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu (Sau đây viết tắt là Quyết định số 6973) được ban hành đúng thẩm quyền, trình tự thủ tục quy định tại Điều 18 và mục 2 Chương III Luật khiếu nại năm 2011;

[4] Ông Lê Công T bị thu hồi diện tích 147,7 m². Theo hồ sơ địa chính của Ủy ban nhân dân Phường 2 được phê duyệt năm 1992 thì toàn bộ diện tích này thuộc

Thửa đất số 205, Tờ bản đồ số 09, diện tích 31.008 m², loại đất “Ao”, không có tên người sử dụng đất. Theo bản đồ 2002 thể hiện: Diện tích 28,8 m² thuộc một phần Thửa đất số 221, Tờ bản đồ số 53, loại đất “ĐM” diện tích 91 m² tên người sử dụng đất là bà Lê Thị C; Diện tích 65,5 m² thuộc một phần Thửa đất số 41, loại đất “T”, diện tích 219 m² tên người sử dụng đất là bà Lê Thị C; Diện tích 53,4 m² thuộc một phần Thửa đất số 34, tên người sử dụng đất là “Hồ” (Hồ Bà Sen), diện tích 23.670,7 m², loại đất “Ao, Hồ”; Diện tích $(65,5 + 53,4) \text{ m}^2 = 118,9 \text{ m}^2$, thuộc một phần diện tích được Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tạm giao cho ông Huỳnh Minh H tại Quyết định số 1888/QĐ-UBT ngày 25/11/1993;

Bà Lê Thị C sử dụng đất đến ngày 10/12/1992 thì chuyển nhượng lại cho ông Lê Công T bằng giấy viết tay không được cơ quan chức năng xác nhận (ngang 4 m x 29 m) = 116 m². Toàn bộ diện tích đất thu hồi 147,7 m² chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó:

- Diện tích 28,8 m² thuộc diện tích 116 m² đất nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị C, thuộc diện tích 360 m² đất mà bà Lê Thị C đóng thuế tại Biên lai thu thuế nhà, đất truy thu từ năm 1993 đến năm 2002.

- Diện tích 118,9 m² thuộc phần đất tạm giao cho ông Huỳnh Minh H, trong đó:

- + Diện tích 87,2 m² thuộc diện tích 116 m² đất nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị C, thuộc diện tích 360 m² đất mà bà Lê Thị C đóng thuế tại Biên lai thu thuế nhà, đất truy thu từ năm 1993 đến năm 2002.

- + Diện tích 31,7 m² không thuộc diện tích 116 m² đất nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị C, không thuộc diện tích 360 m² đất mà bà Lê Thị C đóng thuế tại Biên lai thu thuế nhà, đất.

Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu đã bồi thường 116 m² đất là do phần diện tích này thuộc diện tích đất nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị C, thuộc diện tích 360 m² đất mà bà Lê Thị C đóng thuế tại Biên lai thu thuế nhà, đất truy thu từ năm 1993 đến năm 2002.

Phần diện tích đất 31,7 m² không thuộc diện tích 116 m² đất ông Lê Công T nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị C và cũng không thuộc một phần diện tích đất 360 m² bà C đóng thuế nhà đất, mà phần đất 31,7 m² thuộc diện tích 23.670,7 m², loại đất “Ao, Hồ” và thuộc một phần diện tích 24.637 m² đất được Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tạm giao cho ông Huỳnh Minh H tại Quyết định số 1888/QĐ-UBT ngày 25/11/1993.

Như vậy phần diện tích đất 31,7 m² thu hồi của ông Lê Công T không có giấy tờ sử dụng đất hợp pháp và nằm trong Quyết định số 1888/QĐ-UBND ngày 25/11/1993 là đất do Nhà nước quản lý (tạm giao cho ông H quản lý khi nào thu hồi thì không bồi thường); đồng thời ông Lê Công T không có chứng cứ chứng minh thời điểm sử dụng đất theo quy định tại Điều 21 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, nên không đủ điều kiện bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất theo Điều 75, khoản 2 Điều 82 Luật Đất đai năm 2013. Vì vậy Quyết định số 3326 không bồi thường cho ông T phần đất thu hồi diện tích 31,7 m² là đúng quy định của pháp luật.

[5] Tại thời điểm thu hồi đất, hiện trạng phần đất thu hồi là đất trống không có nhà ở, gia đình ông Lê Công T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không đủ điều kiện bồi thường về đất ở theo quy định tại khoản 1 Điều 79 Luật đất đai 2013. Do đó, Quyết định số 3326 bồi thường 116 m² đất theo giá đất nông nghiệp cho ông Lê Công T là đúng theo quy định tại Điều 77 Luật đất đai 2013 nên không có căn cứ để chấp nhận việc ông Lê Công T khởi kiện yêu cầu bồi thường toàn bộ diện tích 116 m² theo loại đất ở.

[6] Tại thời điểm thu hồi đất, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì diện tích đất thu hồi của ông Lê Công T là đất trống. Hộ ông Lê Công T không ở tại nơi thu hồi đất, không thuộc trường hợp phải di chuyển chỗ ở nên Quyết định số 3326 không bố trí giao đất tái định cư cho ông Lê Công T là đúng quy định tại điểm c khoản 2 Điều 83 Luật đất đai năm 2013 và Điều 26 Quyết định số 19/2022/QĐ-UBND ngày 23/9/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ;

[7] Phần vật kiến trúc (tại mục C của Quyết định số 3326) được xây dựng trên diện tích đất 31,7 m² đất không đủ điều kiện bồi thường nên Quyết định số 3326 không bồi thường hỗ trợ vật kiến trúc cho ông Lê Công T là đúng quy định tại khoản 2 Điều 92 Luật đất đai năm 2013;

[8] Quyết định số 3326 được ban hành đúng quy định của pháp luật nên Quyết định số 6973 bác khiếu nại của ông Lê Công T đối với Quyết định số 3326 là có căn cứ;

[9] Từ các phân tích trên, không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của ông Lê Công T, giữ nguyên Bản án sơ thẩm theo đề nghị của Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm Viện kiểm sát nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp;

[10] Do không được chấp nhận kháng cáo nên người kháng cáo phải chịu án phí hành chính phúc thẩm, nhưng do ông Lê Công T là người cao tuổi nên được miễn;

[11] Quyết định của Bản án sơ thẩm về việc đình chỉ giải quyết đối với một phần khởi kiện do ông Lê Công T rút yêu cầu; về án phí hành chính sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật Tổ tụng hành chính; Điều 12 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;

2. Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Công T; Giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 853/2025/HC-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;

Không chấp nhận toàn bộ khởi kiện của ông Lê Công T về:

- Về yêu cầu hủy một phần Quyết định số 3326/QĐ-UBND ngày 27/6/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho ông/bà Lê Công T, địa chỉ thu hồi số 19 đường Võ Thị Sáu,

Phường 2, thành phố Vũng Tàu do Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu công viên Ao cá, Phường 2, thành phố Vũng Tàu;

- Về yêu cầu huỷ Quyết định số 6973/QĐ-UBND ngày 06/11/2023 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu về việc giải quyết khiếu nại của ông Lê Công T, địa chỉ liên hệ số 644/18 Đoàn Văn Bơ, Phường 16, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh (lần đầu).

- Về yêu cầu buộc Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Vũng Tàu, Thành phố Hồ Chí Minh thực hiện nhiệm vụ, công vụ bồi thường diện tích 147,7 m² đất thu hồi theo giá đất ở và cấp cho gia đình ông Lê Công T một lô đất ở mới hoặc một lô đất tái định cư.

3. Ông Lê Công T được miễn án phí hành chính phúc thẩm;

4. Quyết định của Bản án sơ thẩm về việc đình chỉ giải quyết đối với một phần khởi kiện do ông Lê Công T rút yêu cầu; về án phí hành chính sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

5. 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 XXPT VKSNDTC tại TP.HCM;
- Tòa án nhân dân TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- THADS TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP, TPQ (16b).

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

Phạm Văn Công