

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: 756/2026/HC-PT
Ngày 26 tháng 6 năm 2026
“V/v Khiếu kiện quyết định hành chính
trong lĩnh vực thu hồi và 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

Ông Ngô Mạnh Cường

- 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 Nguyễn Đình Nam - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 26 tháng 6 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 396/2026/TLPT-HC ngày 02 tháng 4 năm 2026 về “*Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực thu hồi và bồi thường*”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 957/2025/HC-ST ngày 24/12/2025 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 1499/2026/QĐPT-HC ngày 22 tháng 5 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 136/2026/QĐ-PT ngày 11/6/2026, giữa các đương sự:

1. **Người khởi kiện:** Bà **Hoàng Thị T**, sinh 1969 – Có mặt;

Địa chỉ: Số 54/9A Hàn Thuyên, Phường Rạch Dừa, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện hợp pháp của người khởi kiện (Văn bản ủy quyền do Văn phòng công chứng Lê Trung Kiên, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng ngày 13/5/2026):

- Ông Trương Ngô Hồng T¹, sinh năm 1986 – Có mặt;

Địa chỉ: Số 22 Huỳnh Khương An, Phường Vũng Tàu, Thành phố Hồ Chí Minh;

- Hoặc là ông Trần Đình D, sinh năm 2001 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Khu phố Bắc 2 Hòa Long, Phường Tam Long, Thành phố Hồ Chí Minh;

2. *Người bị kiện:*

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

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

*Người thừa kế 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 Rạch Dừa, Thành phố Hồ Chí Minh.***

Người đại diện hợp pháp của người bị kiện (Văn bản ủy quyền số 116/QĐ-UBND ngày 25/7/2025): Ông Nguyễn Hữu N¹, Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Rạch Dừa – Xin vắng mặt;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện: Bà Bạch Thị Hiệp V, Chuyên viên Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Rạch Dừa – Có mặt;

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Nguyễn Huy T², sinh năm 1970 – Có mặt;

Địa chỉ: Số 66 Kim Đồng, phường Rạch Dừa, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Huy T² (Văn bản ủy quyền do Văn phòng công chứng Mai Thành Long, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng ngày 23/6/2026): Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1967 – Có mặt;

Địa chỉ: Số 22/F24 Ngô Quyền, Phường Rạch Dừa, Thành phố Hồ Chí Minh;

4. *Người kháng cáo:* Người khởi kiện bà Hoàng Thị T;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 25/3/2024, đơn khởi kiện bổ sung ngày 12/02/2025 và quá trình tố tụng, người khởi kiện và người đại diện hợp pháp trình bày:

Bà Hoàng Thị T là chủ sử dụng diện tích 638,0 m² đất Thửa đất số 12, Tờ bản đồ số 15 tại Phường 10, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 308496 do Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu cấp ngày 10/9/2004. Nguồn gốc đất là của cụ Hoàng Đức T³ (bố bà T) khai phá và sử dụng từ trước năm 1975, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1999, khi cụ T³ mất để lại diện tích đất này cho bà T sử dụng. Từ năm 1992, đại gia đình bà T đã xây dựng nhà cửa, sinh sống ổn định trên thửa đất này, không có tranh chấp hay lấn chiếm.

Ngày 18/3/2024, bà T nhận được Quyết định số 1173/QĐ-UBND về việc thu hồi đất và Quyết định số 1176/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Theo Quyết định 1176: diện tích bị thu hồi 638,0 m²; bồi thường đất nông nghiệp vị trí 4 đường loại 4, đơn giá nông nghiệp để tính bồi thường, hỗ trợ là 3.533.000 đồng/m²; không hỗ trợ nhà, vật kiến trúc; không tái định cư; không giao đất ở.

Quyết định trên là trái quy định pháp luật, chưa đảm bảo nguyên tắc dân chủ, khách quan, công bằng theo Điều 74 Luật Đất đai năm 2013, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà vì:

Thứ nhất, diện tích thực tế gia đình bà quản lý, sử dụng lớn hơn 638,0 m². Căn cứ khoản 3 Điều 12 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 “Nếu diện tích đất đo đạc thực tế nhiều hơn diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp xã) nơi có đất xác nhận diện tích nhiều hơn là do khai hoang hoặc nhận chuyển quyền của người sử dụng đất trước đó, đất đã sử dụng ổn định và không có tranh chấp thì được bồi thường theo diện tích đo đạc thực tế”.

Căn cứ Đơn xin hợp thức hoá quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân Phường 10 xác nhận ngày 20/01/2003, Ủy ban nhân dân Phường 10 đề nghị cơ quan có thẩm quyền hợp thức hoá quyền sử dụng đất cho bà Hoàng Thị T với diện tích 708 m². Do một phần đất bà T tự sử dụng làm lối đi, nên diện tích được công nhận trên giấy chứng nhận là 638,0 m² theo sơ đồ vị trí ngày 07/07/2004. Tuy nhiên, bà T vẫn là người quản lý, sử dụng toàn bộ diện tích khoảng 708 m², do đó, theo quy định, bà T được bồi thường toàn bộ diện tích đất sử dụng thực tế.

Thứ hai, có sai sót trong việc xác định phần diện tích 638,0 m² là đất nông nghiệp thuộc vị trí 4 đường loại 4 và không xác định có đất ở đô thị;

Căn cứ thông báo nộp tiền số 33606/TB-PNN ngày 26/6/2023 của Chi cục thuế khu vực Vũng Tàu Côn Đảo về thuế sử dụng đất phi nông nghiệp thì diện tích đất của gia đình bà T được ghi nhận là đất ở đô thị, vị trí 3 đường loại 4. Và thực tế diện tích đất của bà T thuộc vị trí 3, đường loại 4. Gia đình bà T đã đóng thuế sử dụng đất phi nông nghiệp từ năm 2006 cho đến nay. Do đó, theo quy định pháp luật bà T được bồi thường về đất ở, cụ thể là 354 m² đất ở đô thị. Quyết định 1176/QĐ-UBND xác định đất thuộc vị trí 4, đường loại 4 là trái quy định.

Thứ ba, căn cứ khoản 1 Điều 89 Luật Đất đai năm 2013 quy định “Đối với nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt gắn liền với đất của hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất phải tháo dỡ toàn bộ thì chủ sở hữu nhà ở công trình đó được bồi thường bằng giá trị xây dựng mới của nhà ở, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương”;

Trên diện tích đất bị thu hồi, gia đình bà T xây dựng 04 căn nhà, tường gạch, cửa sắt, mái che và hệ thống công trình phụ, khu chăn nuôi ... từ năm 1992 và được sửa chữa, cải tạo sử dụng cho đến nay. Việc gia đình bà T sinh sống, xây dựng nhà từ năm 1992 có sự xác nhận của Tổ dân phố và các hộ dân sinh sống nhưng theo Quyết định 1176 không được hỗ trợ nhà, vật kiến trúc do không đủ điều kiện hỗ trợ theo quy định tại điểm c Khoản 1 Điều 24 Quyết định số 19/2022/QĐ- UBND ngày 23/9/2022 của Ủy ban nhân dân Tỉnh là không đúng pháp luật;

Thứ tư, căn cứ tại Điều 6 Nghị định 47/2014/NĐ-CP quy định: “Việc bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất ở quy định tại Điều 79 của Luật Đất đai được thực hiện theo quy định sau đây: 1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đang sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất tại Việt Nam khi Nhà nước thu hồi đất ở mà có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai thì việc bồi thường về đất được thực hiện như sau: a) Trường hợp thu hồi hết đất ở hoặc phần diện tích đất ở còn lại sau thu hồi không đủ điều kiện để ở theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh mà hộ gia đình, cá nhân không còn đất ở, nhà ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất ở thu hồi thì được bồi thường bằng đất ở hoặc nhà ở tái định cư; b) Trường hợp thu hồi hết đất ở hoặc phần diện tích đất ở còn lại sau thu hồi không đủ điều kiện để ở theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh mà hộ gia đình, cá nhân còn đất ở, nhà ở khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có

đất ở thu hồi thì được bồi thường bằng tiền. Đối với địa phương có điều kiện về quỹ đất ở thì được xem xét để bồi thường bằng đất ở.”

Việc không bồi thường cho gia đình bà T bằng đất ở hoặc nhà ở tái định cư là trái pháp luật vì gia đình bà T đông người, bao nhiêu năm qua đều sinh sống, phụ thuộc vào thửa đất nêu trên. Nếu không được giao đất ở, đất tái định cư mới, gia đình phải đối mặt với cảnh không có chỗ ở, cuộc sống vô cùng chật vật.

Bà Hoàng Thị T có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên hủy toàn bộ Quyết định số 1173/QĐ-UBND ngày 23/3/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu về việc thu hồi 638.0m² đất do ông (bà) Hoàng Thị T (thuộc trường hợp cưỡng chế kiểm đếm bắt buộc) đang sử dụng tại phường 10 để xây dựng công trình Trường Trung học cơ sở Hàn Thuyên, Phường 10, thành phố Vũng Tàu.

- Tuyên hủy toàn bộ Quyết định số 1176/QĐ-UBND ngày 23/3/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư ông (bà) Hoàng Thị T, địa chỉ thu hồi 54/9A Hàn Thuyên, Phường 10, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu do Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Trường Trung học cơ sở Hàn Thuyên, Phường 10, thành phố Vũng Tàu.

- Tuyên hủy toàn bộ Quyết định số 8052/QĐ-UBND ngày 01/12/2023 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu về việc cưỡng chế thu hồi đất.

- Đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu ban hành quyết định thu hồi và quyết định bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thu hồi đất theo đúng quy định.

Tại Văn bản số 12392/UBND-NNMT ngày 12/11/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu và trong quá trình tố tụng (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Rạch Dừa), người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện trình bày:

Về nguồn gốc, quá trình sử dụng nhà, đất:

Tại Văn bản số 2712/UBND-ĐC ngày 29/11/2022 của Ủy ban nhân dân Phường 10 phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thì Thửa đất được Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01059/P10 QSDĐ/2743/QĐ-H ngày 10/9/2004 (sổ vào sổ) thuộc Thửa đất số 12 (cũ), Tờ bản đồ 15 (cũ), diện tích 638,0 m² đất nông nghiệp. Hiện trạng: trên đất có công trình xây dựng năm 2008: Nhà cấp 4, nhà tạm và trồng cây.

Quá trình thực hiện bồi thường, hỗ trợ:

Ngày 23/3/2023, Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu ban hành Quyết định số 1173/QĐ-UBND và Quyết định số 1176/QĐ-UBND về việc thu hồi đất và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho bà Hoàng Thị T do Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Trường Trung học cơ sở Hàn Thuyên, Phường 10, với tổng kinh phí bồi thường, hỗ trợ: 2.282.929.900 đồng, trong đó:

+ Bồi thường đất nông nghiệp: 638 m²: 2.254.054.000 đồng,

+ Bồi thường hoa màu: 26.075.900 đồng,

+ Các khoản bồi thường khác: 2.800.000 đồng,

+ Không bồi thường nhà, vật kiến trúc,

+ Không hỗ trợ nhà, vật kiến trúc (xây dựng năm 2008): Không đủ điều kiện hỗ trợ theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 24 Quyết định số 19/2022/QĐ-UBND ngày 23/9/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu,

+ Các khoản hỗ trợ khác: Chưa xét (trực tiếp sản xuất nông nghiệp và các khoản hỗ trợ đang tổ chức xác minh),

+ Giao đất ở: Chưa xét do hộ dân chưa có đơn và chưa cung cấp hồ sơ cá nhân.

Ngày 31/7/2024, Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu ban hành Quyết định số 6651/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ bổ sung (giao đất ở) cho bà Hoàng Thị T, với tổng kinh phí bồi thường, hỗ trợ: 186.367.800 đồng, gồm:

+ Bồi thường chi phí vận chuyển trong tỉnh: 6.300.000 đồng;

+ Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề nghiệp và tìm kiếm việc làm: 134.227.800 đồng;

+ Hỗ trợ ổn định đời sống: 29.520.000 đồng;

+ Hỗ trợ tiền thuê nhà 6 tháng: 16.320.000 đồng.

+ Giao 01 lô đất ở mới.

Công tác bàn giao mặt bằng: Trường hợp bà T không đồng ý bàn giao mặt bằng để thi công dự án. Ngày 11/4/2024, Ban cưỡng chế tổ chức cưỡng chế thu hồi đất theo Quyết định số 8052/QĐ-UBND ngày 01/12/2023 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu.

Quá trình giải quyết khiếu nại:

Ngày 25/3/2024, bà Hoàng Thị T đã khiếu nại yêu cầu Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu thu hồi Quyết định số 8052/QĐ-UBND ngày 01/12/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu. Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố

Vũng Tàu ban hành Quyết định số 4399/QĐ-UBND ngày 31/5/2024 bác khiếu nại của bà Hoàng Thị T (lần đầu), giữ nguyên Quyết định cưỡng chế thu hồi đất số 8052/QĐ-UBND ngày 01/12/2023 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu.

Ngày 26/3/2024 bà Hoàng Thị T khiếu nại yêu cầu Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu: xác định lại loại đất, diện tích đất, đơn giá bồi thường; giao đất ở mới; bồi thường thiệt hại về nhà và công trình trên đất; hỗ trợ chi phí đào tạo, chuyển đổi nghề và hỗ trợ ổn định đời sống cho gia đình Bà. Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu ban hành Quyết định số 4557/QĐ-UBND ngày 12/6/2024 bác khiếu nại của bà Hoàng Thị T (lần đầu), giữ nguyên Quyết định số 1173/QĐ-UBND và Quyết định số 1176/QĐ-UBND ngày 23/3/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu.

Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu đã thực hiện đầy đủ, đúng quy trình về thu hồi đất và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho bà Hoàng Thị T theo quy định tại Luật Đất đai năm 2013 và đã giải quyết khiếu nại (lần đầu) của bà Hoàng Thị T. Việc bà Hoàng Thị T yêu cầu Tòa án tuyên hủy Quyết định số 1173/QĐ-UBND, hủy Quyết định số 1176/QĐ-UBND, hủy Quyết định số 8052/QĐ-UBND và đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu ban hành quyết định thu hồi và quyết định bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thu hồi đất theo đúng quy định, là không có cơ sở giải quyết.

Do đó, Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu đề nghị Tòa án bác nội dung đơn khởi kiện của bà Hoàng Thị T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Huy T² trình bày: Ông là chồng bà Hoàng Thị T, đồng ý với nội dung trình bày và yêu cầu khởi kiện của bà T. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 957/2025/HC-ST ngày 24/12/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 143, khoản 2 Điều 173, điểm a khoản 2 Điều 193 Luật Tổ tụng hành chính; Khoản 1 Điều 11, Điều 66, Điều 69, Điều 79, điểm c khoản 2 Điều 83 Luật Đất đai năm 2013; Khoản 4 Điều 6, Điều 19 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ; Khoản 1 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị T về việc: hủy Quyết định số 8052/QĐ-UBND ngày 01/12/2023 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu về việc cưỡng chế thu hồi đất.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị T về việc:

- Hội Quyết định số 1173/QĐ-UBND ngày 23/3/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu về việc thu hồi 638,0 m² đất do bà Hoàng Thị T (thuộc trường hợp cưỡng chế kiểm đếm bắt buộc) đang sử dụng tại phường 10 để xây dựng công trình Trường THCS Hàn Thuyên, Phường 10, thành phố Vũng Tàu.

- Hội Quyết định số 1176/QĐ-UBND ngày 23/3/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho bà Hoàng Thị T, địa chỉ thu hồi 54/9A Hàn Thuyên, Phường 10, thành phố Vũng Tàu do Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Trường THCS Hàn Thuyên, Phường 10, thành phố Vũng Tàu.

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 29/12/2025, người khởi kiện bà Hoàng Thị T có đơn kháng cáo yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

Ông Trương Ngô Hồng T¹ đề nghị xem xét diện tích đất của bà Hoàng Thị T là 721 m², mặc dù gia đình bà chủ động dành một phần diện tích để làm lối đi chung, không phải là từ bỏ quyền sử dụng và Nhà nước cũng chưa có quyết định thu hồi diện tích lối đi này, bà T cũng chưa làm thủ tục biến động giảm đối với diện tích lối đi, mà thực tế bà T vẫn đang quản lý sử dụng nên Quyết định số 1173 xác định thu hồi đất của bà T chỉ có 638 m² là không đúng quy định tại Khoản 3 Điều 12 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP; Thông báo nộp thuế ngày 26/6/2023 của Chi cục thuế xác định diện tích đất của bà là đất ở thuộc vị trí 3 đường loại 4 nên Quyết định 1176 xác định đất của bà không phải là đất ở và thuộc vị trí 4 đường loại 4 là không đúng; Trên đất có 4 căn nhà kiên cố được xây dựng từ năm 1992 và sử dụng liên tục đến nay nhưng lại xác định nhà xây từ năm 2008 là không đúng, gia đình bà hoàn toàn đủ điều kiện để được bồi thường hoặc hỗ trợ về nhà ở và công trình trên đất theo quy định tại Khoản 1 Điều 89 Luật đất đai năm 2013 và Điều 6 Nghị định 47/2014/NĐ-CP; Thực tế trên đất có 02 căn nhà của 02 hộ gia đình với 09 nhân khẩu sinh sống ổn định từ năm 1992 đến nay nhưng chỉ được bố trí 01 lô đất ở là không phù hợp; Tại cấp sơ thẩm bà T nhận thức không đầy đủ nên đã rút yêu cầu khởi kiện đối với Quyết định số 8052, nay bà T yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết hủy Quyết định 8052 như khởi kiện ban đầu của bà.

Bà Hoàng Thị T thống nhất lời trình bày của ông Trương Ngô Hồng T¹ và yêu cầu phải bồi thường cho bà toàn bộ diện tích 721 m² bằng đất ở để bà và các con cháu của bà cất lại nhà ở, ổn định cuộc sống;

Bà Nguyễn Thị N thống nhất lời trình bày của ông Trương Ngô Hồng T¹ và đề nghị xem xét nguồn gốc đất là của cụ T³ khai phá từ năm 1975, ranh giới

đất không thay đổi, không lấn chiếm. Phần diện tích bà T dành cho lối đi nội bộ của gia đình bà T, không phải là lối đi công cộng nên toàn bộ diện tích 721 m² vẫn thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà T, Nhà nước chỉ thu hồi và bồi thường 638 m² là không đúng. Do bà T nghĩ rằng mình vẫn là người đang quản lý sử dụng toàn bộ diện tích đất nên bà T không khiếu nại việc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà chỉ có 638 m². Bà T làm nhà ở và cho các con cháu của bà làm nhà ở ổn định trên đất từ năm 1992 đến nay, có Tổ dân phố và những người kế cận xác nhận bà và các con cháu của bà T đã cất nhà ở ổn định từ trước ngày 15/10/1993 nên tại vị trí các căn nhà ở phải được xác định là đất ở, Nhà nước bồi hoàn toàn bộ diện tích theo giá đất nông nghiệp mà không bồi hoàn đất ở cho bà T là không đúng;

Ông Nguyễn Huy T² thống nhất lời trình bày của ông Trương Ngô Hồng T¹ và bà Nguyễn Thị N. Ông đã nộp thuế sử dụng đất từ năm 2006 nhưng Ủy ban nhân dân Phường xác định ông cất nhà ở năm 2008 là mâu thuẫn, Ủy ban nhân dân không có giấy tờ chứng minh ông cất nhà vào năm 2008 trong khi ông có giấy xác nhận của Tổ dân phố và những người ở kế cận xác định ông đã cất nhà ở ổn định từ năm 1992. Do việc bồi thường không thỏa đáng nên ông chưa đồng ý giao đất và đã gửi đơn yêu cầu Chánh án Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tạm dừng việc cưỡng chế thu hồi đất chứ không phải là ông chống đối như người bảo vệ cho người bị kiện trình bày.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Rạch Dừa không đồng ý yêu cầu kháng cáo của bà Hoàng Thị T. Phần đất bà T và bà N³ (chị của bà T) dành làm lối đi thì đã được bồi thường cho bà N³, diện tích đất của bà T đã có hàng rào bao quanh đất, biên bản thể hiện chỉ có 638 m², bà T không còn diện tích đất nào khác; Cơ quan thuế không có thẩm quyền xác định vị trí đất, Cơ quan quản lý đất đai đã xác định đất của bà T bị thu hồi thuộc vị trí 4. Bà T đã được giao 01 lô đất tái định cư, việc bà T yêu cầu giao cho bà từ 02 đến 04 lô đất tái định cư là không có căn cứ giải quyết. Do bà T chống đối không bàn giao mặt bằng nên Chủ tịch Ủy ban nhân dân ra quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất là đúng pháp luật. Đề nghị bác kháng cáo, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

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 bà Hoàng Thị T đảm bảo hình thức, thời hạn, đủ điều kiện để xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Trong đơn kháng cáo, bà Hoàng Thị T có yêu cầu giải quyết phúc thẩm nội dung Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ giải quyết vụ án đối với Quyết định số 8052/QĐ-UBND ngày 01/12/2023 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu về việc cưỡng chế thu hồi đất (do bà Hoàng Thị T rút yêu cầu khởi kiện). Nội dung kháng cáo này của bà Hoàng Thị T còn trong thời hạn kháng cáo, nên theo quy định tại khoản 3 Điều 143 Luật tổ tụng hành chính năm 2015 thì Hội đồng xét xử phúc thẩm có thẩm quyền giải quyết phúc thẩm đối với nội dung kháng cáo này;

Phiên tòa được triệu tập hợp lệ lần thứ hai, người bị kiện đề nghị xét xử vắng mặt và có cử người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp nên theo quy định tại Điều 225 Luật tổ tụng hành chính, việc xét xử phúc thẩm vẫn được tiến hành.

[2] Bà Hoàng Thị 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 Luật tổ tụng hành chính năm 2015.

[3] Tuy bà Hoàng Thị T không khởi kiện đối với Quyết định số 6651/QĐ-UBND ngày 31/7/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ bổ sung đối với bà Hoàng Thị T; Quyết định số 4399/QĐ-UBND ngày 31/5/2024 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu giải quyết khiếu nại của bà Hoàng Thị T; Quyết định số 4557/QĐ-UBND ngày 12/6/2024 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu giải quyết khiếu nại của bà Hoàng Thị T, nhưng do các quyết định này có liên quan trực tiếp đến các quyết định hành chính bị khởi kiện, nên Tòa án cấp sơ thẩm xem xét tính hợp pháp của các quyết định này là đúng quy định tại khoản 1 Điều 193 Luật tổ tụng hành chính năm 2015;

Quyết định số 1173/QĐ-UBND ngày 23/3/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu (Sau đây viết tắt là Quyết định số 1173), Quyết định số 1176/QĐ-UBND ngày 23/3/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu (Sau đây viết tắt là Quyết định số 1176), Quyết định số 6651/QĐ-UBND ngày 31/7/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu (Sau đây viết tắt là Quyết định số 6651) và Quyết định số 8052/QĐ-UBND ngày 01/12/2023 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu (Sau đây viết tắt là Quyết định số 8052) được ban hành đúng thẩm quyền, trình tự, thủ tục quy định tại khoản 3 Điều 62, Điều 66, Điều 69 và Điều 71 Luật đất đai năm 2013;

Quyết định số 4399/QĐ-UBND ngày 31/5/2024 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu giải quyết khiếu nại của bà Hoàng Thị T (Sau đây viết tắt là Quyết định số 4399); Quyết định số 4557/QĐ-UBND ngày 12/6/2024 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu giải quyết khiếu nại của bà Hoàng Thị T (Sau đây viết tắt là Quyết định số 4557) 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] Cha của bà Hoàng Thị T là cụ Hoàng Đức T³ được Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 802279 ngày 26/11/1999, Thửa đất số 117, diện tích 1.416 m² đất nông nghiệp, Tờ bản đồ số 15 tại Phường 10, thành phố Vũng Tàu. Sau khi cụ T³ qua đời, vào ngày 17/12/2002 các anh chị em của bà T lập Đơn xin từ chối và nhượng quyền sử dụng đất cho bà Hoàng Thị T và bà Hoàng Thị N³ được hưởng mỗi người 708 m².

Ngày 04/7/2003 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ T³ được chỉnh lý tại trang 4, diện tích còn lại là 1.251 m².

Bà Hoàng Thị T kê khai đăng ký, được Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: 01059/P10 QSDĐ/2743/QĐ-H ngày 10/9/2004, Thửa đất số 12, diện tích 638 m² đất nông nghiệp Tờ bản đồ số 15, tại Phường 10, thành phố Vũng Tàu (còn bà Hoàng Thị N³ thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 635 m²). Tổng diện tích được cấp Giấy chứng nhận của bà T và bà N³ là 638 m² + 635 m² = 1.273 m², nhiều hơn diện tích của cụ T³ đã chỉnh lý là 22 m² (1.273 m² – 1.251 m²) do sai số đo đạc.

Tại Văn bản số 2712/UBND-ĐC ngày 29/11/2022 của Ủy ban nhân dân Phường 10, thành phố Vũng Tàu xác định hiện trạng trên đất của bà Hoàng Thị T có công trình xây dựng năm 2008: Nhà cấp 4, nhà tạm và trồng cây.

[5] Mặc dù Đơn xin hợp thức hóa quyền sử dụng đất của bà T được Ủy ban nhân dân Phường 10 xác nhận diện tích 708 m², nhưng tại Biên bản đo đạc ranh giới thửa đất thể hiện vào ngày 22/6/2004, bà Hoàng Thị T và bà Hoàng Thị N³ đã ký xác nhận đồng ý chừa một phần đất để làm lối đi (bút lục 131), trên cơ sở đó Phòng Địa chính thành phố Vũng Tàu lập Sơ đồ vị trí ngày 08/01/2004 xác định diện tích của bà T là 638 m² và bà T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 638 m² loại đất nông nghiệp. Vì vậy, Quyết định số 1173 thu hồi của bà T toàn bộ đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 638 m² là có căn cứ, nên việc bà T yêu cầu xác định diện tích thu hồi của bà theo thực tế sử dụng 708 m² là không có cơ sở để chấp nhận.

[6] Diện tích 638 m² thuộc các thửa đất thu hồi: 15/1, 16, 17, 18, 19, 29/2, Tờ Bản đồ thu hồi đất là tại vị trí 4 đường Hàn Thuyên nên Quyết định số 1173 xác định vị trí đất là đúng theo Phiếu chuyển số 5466/PC-CNVPĐK ngày 06/12/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu. Do đó, việc bà T căn cứ vào Thông báo nộp thuế số 33606/TB-PNN ngày 26/6/2023 của Chi cục thuế Khu vực Vũng Tàu – Côn Đảo về thuế sử dụng đất phi nông nghiệp vị trí 3 đường loại 4 để xác định đất của bà bị thu hồi thuộc vị trí 3 đường loại 4 là không có cơ sở chấp nhận, vì Thông báo thuế căn cứ vào kê khai của người sử dụng đất mà không căn cứ vào vị trí đất do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quản lý về đất đai xác định.

[7] Bà T được cấp 638 m² đất nông nghiệp, không phải là đất ở và bà T cũng chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp thành đất ở, nên Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu xác định đất của bà T bị thu hồi là đất nông nghiệp là đúng quy định tại khoản 1 Điều 11 Luật đất đai năm 2013. Vì vậy, không có căn cứ để chấp nhận việc bà T cho rằng bà đã cất nhà ở ổn định từ năm 2006 đến nay để yêu cầu xác định diện tích đất của bà bị thu hồi là đất ở.

[8] Sơ đồ vị trí ngày 07/7/2004 kèm theo hồ sơ xin hợp thức hóa quyền sử dụng đất không thể hiện có nhà trên đất, Đơn xin hợp thức hóa quyền sử dụng đất ngày 20/01/2003 của bà T cũng thể hiện toàn bộ diện tích đất trồng hoa màu, Sổ hộ khẩu của bà T tại 54/9A Hàn Thuyên được cấp ngày 18/11/2008, nơi thường trú trước khi chuyển đến là 93A Bình Giã, Phường 10. Do đó, việc bà T trình bày trên đất bị thu hồi có 04 căn nhà đã xây dựng từ năm 1992 đến nay là không có cơ sở.

Tại Công văn số 2712/UBND-ĐC ngày 29/11/2022 của Ủy ban nhân dân Phường 10 xác định nhà trên đất được xây dựng từ năm 2008. Bà T xây dựng nhà ở và vật kiến trúc trên đất nông nghiệp từ năm 2008 mà không có giấy phép xây dựng nên không được bồi thường về nhà ở, vật kiến trúc là đúng quy định tại khoản 2 Điều 92 Luật đất đai năm 2013 và khoản 1 Điều 24 Quyết định số 19/2022/QĐ-UBND ngày 23/9/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

[9] Bà T bị thu hồi đất nông nghiệp, nhà trên đất được xây dựng năm 2008 không có giấy phép xây dựng nên theo quy định tại khoản 1 Điều 79 Luật đất đai năm 2013 thì bà T không đủ điều kiện để được bồi thường đất ở và hỗ trợ tái định cư. Tuy nhiên, Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu đã ban hành Quyết định số 6651/QĐ-UBND ngày 31/7/2024 phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ bổ sung cho bà T được 01 lô đất ở là đã đảm bảo được quyền lợi của bà T. Do đó, không có căn cứ để chấp nhận việc bà T yêu cầu được bồi thường toàn bộ diện tích bằng đất ở hoặc nhà ở tái định cư.

[10] Quyết định số 1176 về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho bà Hoàng Thị T đúng theo quy định tại Quyết định số 3381/QĐ-UBND ngày 23/12/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất đầu tư xây dựng dự án Trường trung học cơ sở Hàn Thuyên, thuộc Phường 10, thành phố Vũng Tàu, là đúng quy định tại khoản 2 Điều 74 Luật đất đai năm 2013.

[11] Quyết định số 1173/QĐ-UBND ngày 23/3/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu về việc thu hồi đất của bà Hoàng Thị T được ban hành đúng quy định của pháp luật.

Trong các ngày 22/9/2023, ngày 06/10/2023 và ngày 19/10/2023, Ủy ban nhân dân Phường 10, thành phố Vũng Tàu phối hợp cùng Ủy ban Mặt trận Tổ quốc, Hội đồng nhân dân Phường 10, Trưởng khu phố và Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng thành phố Vũng Tàu đã nhiều lần tiến hành vận động, thuyết phục các hộ dân (trong đó có hộ bà Hoàng Thị T) nhận tiền và bàn giao mặt bằng nhưng bà Hoàng Thị T không chấp hành. Do đó, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu ban hành Quyết định số 8052 cưỡng chế thi hành quyết định thu hồi đất là đúng quy định tại Điều 71 Luật đất đai năm 2013.

[12] Quyết định số 1173 và Quyết định số 1176 đều được ban hành đúng quy định của pháp luật nên Quyết định số 4399 và Quyết định số 4557 bác khiếu nại của bà Thu là có căn cứ.

[13] Từ các phân tích trên, không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của bà Hoàng Thị T, nhưng phải sửa lại phần quyết định của bản án sơ thẩm (do bà Hoàng Thị T thay đổi việc rút yêu cầu khởi kiện) từ việc đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện thành không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị T đối với Quyết định số 8052 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;

[14] Do sửa Bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí hành chính phúc thẩm;

[15] Quyết định của Bản án sơ thẩm 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 2 Điều 241 Luật Tổ tụng hành chính; Điều 34 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 bà Hoàng Thị T; Sửa một phần Bản án hành chính sơ thẩm số 957/2025/HC-ST ngày 24/12/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;

Không chấp nhận toàn bộ khởi kiện của bà Hoàng Thị T về việc:

- Về yêu cầu hủy Quyết định số 1173/QĐ-UBND ngày 23/3/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu về việc thu hồi 638,0 m² đất do bà Hoàng Thị T (thuộc trường hợp cưỡng chế kiểm đếm bắt buộc) đang sử dụng tại phường 10 để xây dựng công trình Trường trung học cơ sở Hàn Thuyên, Phường 10, thành phố Vũng Tàu.

- Về yêu cầu hủy Quyết định số 1176/QĐ-UBND ngày 23/3/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho bà Hoàng Thị T, địa chỉ thu hồi 54/9A Hàn Thuyên, Phường 10, thành phố Vũng Tàu do Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Trường trung học cơ sở Hàn Thuyên, Phường 10, thành phố Vũng Tàu.

- Về yêu cầu hủy Quyết định số 8052/QĐ-UBND ngày 01/12/2023 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu về việc cưỡng chế thu hồi đất;

- Về yêu cầu buộc Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu (Nay là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Rạch Dừa) ban hành quyết định thu hồi và quyết định bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thu hồi đất theo đúng quy định.

3. Bà Hoàng Thị Thu không phải chịu án phí hành chính phúc thẩm và được hoàn trả tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) theo Biên lai thu tiền số 0005416 ngày 16/01/2026 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh;

4. Quyết định của Bản án sơ thẩm 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 (18b).

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

Phạm Văn Công

