

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: 266/2026/HC-PT

Ngày 24-3-2026.

V/v “*Khiếu kiện quyết định
giải quyết khiếu nại*”

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 Trần Ngọc Tuấn.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Đức Minh.

Ông Dương Anh Văn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Ngọc Yến Xuân – 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 tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Đặng Quốc H – Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 3 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 thụ lý số 121/2026/TLPT-HC ngày 20/01/2026 về việc “*Khiếu kiện quyết định giải quyết khiếu nại*”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 06/2025/HC-ST ngày 07/5/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 573/2026/QĐPT-HC ngày 09 tháng 03 năm 2026 giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Bà Trịnh Tú P, sinh năm 1999; địa chỉ: I đường T, phường A, quận N (nay là phường N), Thành phố Cần Thơ. xin vắng

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trịnh Kim H1, sinh năm: 1963 (cùng địa chỉ với Người khởi kiện); Văn bản ủy quyền ngày 22/7/2024; có mặt.

- Người bị kiện: Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Cần Thơ (không còn hoạt động).

Kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường L, Thành phố Cần Thơ; xin vắng mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Lê Thanh T và bà Nguyễn Kim P1; có mặt

- *Người kháng cáo:* Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B (nay là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường L), Thành phố Cần Thơ, là người bị kiện.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, người khởi kiện bà Trịnh Tú P trình bày:

Ngày 18/3/2024, Bà nhận Quyết định số 4134/QĐ-UBND ngày 29/11/2023 của Ủy ban nhân dân (UBND) quận B (gọi tắt là Quyết định 4134) về phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho bà Trịnh Tú P ảnh hưởng dự án Đường Vành đai phía Tây Thành phố C (nối Quốc lộ I với Quốc lộ F) - đoạn trên địa bàn quận B - Đợt 12 (gọi tắt là Dự án) với tổng số tiền là 509.760.000 đồng. Bà không đồng ý do giá bồi thường được xác định trên cơ sở đất ở không tiếp giáp đường B, chỉ tính 40% đơn giá, cụ thể vị trí 1 của đoạn đường trên với $40\% \times 8.000.000/\text{m}^2 = 3.200.000\text{đ}/\text{m}^2$ là quá thấp, không đúng với thông tin trên tài liệu cơ quan nhà nước đã ban hành và gửi cho Bà, cụ thể gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCNQSD) đất vào sổ số CS21487; 02 Thông báo nộp thuế ngày 23/01/2022 (bản trích lục); Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất lập ngày 27/4/2022. Ngày 01/4/2024, Bà nộp đơn khiếu nại đến Chủ tịch UBND quận B.

Ngày 10/7/2024, Chủ tịch UBND quận B ban hành Quyết định số 2299/QĐ-UBND (gọi tắt là Quyết định 2299) về việc giải quyết khiếu nại của bà P (lần đầu) với nội dung, không chấp nhận khiếu nại của Bà.

Do đó, Bà yêu cầu Tòa án hủy Quyết định 2299 về giải quyết khiếu nại (lần đầu) của Bà; xác định phần đất diện tích 159,3m² loại đất ODT của Bà có vị trí 1, tiếp giáp đường B, tương ứng 100% đơn giá đất là 8.000.000đ/m².

Theo văn bản trình bày ý kiến của người bị kiện Chủ tịch UBND quận B như sau:

Bà Trịnh Tú P sử dụng đất theo GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS21487 ngày 09/02/2022, thửa đất 573, tờ bản đồ số 14, diện tích 159,3m², loại đất ODT tại đường B (Tỉnh lộ 918), khu vực Bình Dương B, phường L, quận B, Thành phố Cần Thơ.

Ngày 26/11/2021, UBND Thành phố C ban hành Quyết định số 3543/QĐ-UBND về phê duyệt Dự án; đến ngày 29/7/2022, ban hành Quyết định số 2331/QĐ-UBND về phê duyệt đơn giá đất cụ thể để bồi thường, hỗ trợ của Dự án và Thông báo số 273/TB-UBND thu hồi đất của bà Trịnh Tú P để thực hiện Dự án.

Ngày 29/11/2023, UBND quận B ban hành Quyết định số 4126/QĐ-UBND (gọi tắt là Quyết định 4126) về thu hồi đất của bà Trịnh Tú P, để thực hiện Dự án, với diện tích đất thu hồi là 159,3m² loại đất ODT thuộc thửa đất số 162 (tạm) 573 (GCN), tờ bản đồ số 14 theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất do Công ty TNHH T1 thực hiện; và Quyết định 4134 về phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho bà P ảnh hưởng Dự án; trong đó phê duyệt phương án bồi thường đất theo giá đất ở (ODT) vị trí không tiếp giáp đường B (phần còn lại) nhưng vẫn còn trong thâm hậu 50m, đơn giá 3.200.000đ/m².

Ngày 01/4/2024, bà P khiếu nại Quyết định 4126 và Quyết định 4134.

Ngày 10/7/2024, Chủ tịch UBND quận B ban hành Quyết định 2299 về giải khiếu nại của bà P (lần đầu) nội dung, giữ nguyên Quyết định 4134, không chấp nhận nội dung đơn khiếu nại của bà P đề nghị xác định phần diện tích đất 159,3m² loại đất ODT có vị trí 1, tiếp giáp đường B, đơn giá đất cụ thể 8.000.000 đồng/m².

Do đó, UBND quận B đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trịnh Tú P.

Tại bản án hành chính sơ thẩm số 06/2025/HC-ST ngày 07/5/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Cần Thơ đã tuyên xử (tóm tắt):

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trịnh Tú P.

Hủy một phần Quyết định số 4134/QĐ-UBND ngày 29/11/2023 của Ủy ban nhân dân quận B về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với bà Trịnh Tú P phần giá bồi thường của vị trí đất và Quyết định số 2299/QĐ-UBND ngày 10/7/2024 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B về việc giải quyết khiếu nại (lần đầu) đối với bà Trịnh Tú P.

Buộc Ủy ban nhân dân quận B phải ban hành quyết định phê duyệt kinh phí bồi thường theo giá đất có vị trí loại 1 đường B (Đường T - phần còn lại) cho bà Trịnh Tú P.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 29/5/2025, người bị kiện Chủ tịch UBND quận B (nay là Chủ tịch UBND phường L), Thành phố Cần Thơ kháng cáo Bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy Bản án sơ thẩm để giải quyết sơ thẩm lại.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện tranh luận:

- Phần diện tích đất 159,3m² của bà Trịnh Tú P, theo Thông báo thuế xác định là vị trí 1, nhưng khi áp thuế chỉ xác định đơn giá là 1.400.000 đồng/m², tương ứng với khu vực 2 (không phải đường Bùi Hữu N, đơn giá 1.700.000 đồng/m²).

- Vi bằng do ông Trịnh Kim H1 lập ngày 20/8/2022, tặng cho đất cho con là bà Trịnh Tú P, sau ngày UBND quận B thông báo cho bà P về việc thu hồi đất (ngày 12/8/2022), đây không phải giao dịch hợp pháp theo quy định của pháp luật về đất đai.

- Theo quy định của pháp luật về đất đai, thì thửa đất nông nghiệp của ông Trịnh Kim H1 không đủ điều kiện tách và hợp thửa với thửa đất ở của bà Trịnh Tú P.

Do đó, Quyết định 2299 về việc giải quyết khiếu nại của bà Trịnh Tú P (lần đầu) là đúng quy định pháp luật.

Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Từ khi Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý vụ án cho đến khi xét xử, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và đương sự đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của Luật Tố tụng hành chính.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ trong hồ sơ vụ án, xét xử chấp nhận yêu cầu của Người khởi kiện đối với Người bị kiện là có căn cứ pháp luật. Người bị kiện kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới làm thay đổi nội dung vụ án nên đề nghị không chấp nhận yêu cầu 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 và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của người bị kiện Chủ tịch UBND quận B (nay là Chủ tịch UBND phường L), Thành phố Cần Thơ làm trong hạn luật định, đủ điều kiện để thụ lý, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Người bị kiện vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm, nhưng có yêu cầu xét xử vắng mặt nên Tòa án xét xử vắng mặt Người bị kiện.

[2] Xét kháng cáo của N1 bị kiện, thấy rằng, thửa đất 573, tờ bản đồ số 14, diện tích 159,3m², loại đất ODT tại đường B (Tỉnh lộ 918), khu vực Bình Dương B, phường L, quận B, Thành phố Cần Thơ, được tách ra từ thửa đất số 227, Đường T, phường L, quận B, Thành phố Cần Thơ, diện tích 628,4m², trong đó: đất ở đô thị 300m²; đất trồng cây lâu năm 328,4m² (có 156,1m² CLN nằm trong lộ giới), có nguồn gốc sử dụng của ông Trịnh Kim H1 và bà Trần Tú A (là cha mẹ của bà Trịnh Tú P), được cấp GCNQSD đất (lần đầu) số CH05692 ngày 18/6/2012.

Năm 2018, ông H1 xin chuyển mục đích sử dụng đất từ đất CLN (cây lâu năm) sang đất ở 130,8m², và theo quy định của pháp luật về đất đai phải tách đất ở và đất cây lâu năm thành các Giấy chứng nhận riêng biệt, cụ thể, ông H1 được cấp 03 GCNQSD đất, gồm: số CS16257 ngày 17/01/2019, thửa số 227, diện tích 300m² đất ở đô thị; số CS16258 ngày 31/01/2019, thửa số 681, diện tích 130,8m² đất ở đô thị; và số CS16259 ngày 17/01/2019, thửa số 685, diện tích 197,6m² đất trồng cây lâu năm (thửa 685 được xác định tại vị trí mặt tiền tiếp giáp đường B - Đường T). Đến năm 2021, ông H1 nhập 02 thửa đất ở thành 01 thửa theo GCNQSD đất số CS19861 ngày 02/02/2021, thửa số 227, diện tích 430,8m², loại đất ở đô thị.

[3] Ngày 12/01/2022, ông H1, bà A làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho con là Trịnh Tú P 159,3m², một phần thửa 227; bà P được cấp GCNQSD đất số CS21487 ngày 09/02/2022, thửa 573. Theo Thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân chuyển nhượng bất động sản (bút lục số 25) và Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất (bút lục số 26) cùng ngày 25/01/2022 của Chi cục Thuế khu vực B - Ô Môn gửi cho bà Trịnh Tú P để thực hiện nghĩa vụ thuế khi làm thủ tục cấp GCNQSD đất, thì “... thửa đất 573 khu vực Bình Dương B, phường L, đường B (Đường T), loại đất ở đô thị, loại đường B (Đường T) phần còn lại, vị trí 1, diện tích nhà đất tính lệ phí trước bạ 159,3m²....”. Như vậy, thửa đất số 573 được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định thuộc vị trí 1 đường B (Đường T - phần còn lại).

[4] Mặt khác, để có lối đi ra đường B, ông H1, bà A đã lập Vi bằng ngày 20/8/2022 tại Văn phòng T2, tặng cho bà P 66m² đất CLN (một phần thửa 685) tiếp giáp đường B nên trong thực tế, toàn bộ diện tích đất do bà P sử dụng, tiếp giáp

đường B. UBND quận B cho rằng, thủ tục tặng cho theo hình thức vi bằng là không hợp pháp, nhưng thực tế, UBND vẫn thu hồi đất của bà P có cả phần diện tích tặng cho nêu trên. Theo khoản 3 Điều 29 (Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với trường hợp thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu) của Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai năm 2013) thì “*Trường hợp người sử dụng đất xin tách thửa đất thành thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu đồng thời với việc xin được hợp thửa đất đó với thửa đất khác liền kề để tạo thành thửa đất mới có diện tích bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu được tách thửa thì được phép tách thửa đồng thời với việc hợp thửa và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho thửa đất mới*”. Theo quy định này thì bà P được phép hợp thửa đất CLN (một phần thửa 685) vào thửa đất ở (thửa 573) để thành thửa đất mới có vị trí giáp đường B, đủ điều kiện để được bồi thường theo vị trí 1 của đường B.

[5] Tòa án cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Người khởi kiện đối với Người bị kiện, hủy một phần Quyết định 4143 và hủy Quyết định 2299 là có căn cứ, đúng pháp luật.

[6] Người bị kiện kháng cáo Bản án sơ thẩm nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới làm thay đổi nội dung vụ án nên đại diện Viên Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên Bản án sơ thẩm và phù hợp với nhận định trên nên chấp nhận.

[7] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của Người bị kiện không được chấp nhận nên Người bị kiện phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của người bị kiện Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B (nay là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường L), Thành phố Cần Thơ. Giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 06/2025/HC-ST ngày 07-5-2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Cần Thơ.

Áp dụng Điều 79, khoản 4 Điều 114 Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trịnh Tú P.

Hủy một phần Quyết định số 4134/QĐ-UBND ngày 29/11/2023 của Ủy ban nhân dân quận B (nay là Ủy ban nhân dân phường L), Thành phố Cần Thơ về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với bà Trịnh Tú P phần

giá bồi thường của vị trí đất và Quyết định số 2299/QĐ-UBND ngày 10/7/2024 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B (nay là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường L), Thành phố Cần Thơ về việc giải quyết khiếu nại (lần đầu) đối với bà Trịnh Tú P.

Buộc Ủy ban nhân dân phường L, Thành phố Cần Thơ thực hiện nhiệm vụ, công vụ xem xét việc ban hành quyết định phê duyệt kinh phí bồi thường giá đất cho bà Trịnh Tú P theo quy định của pháp luật phù hợp với phần nhận định của bản án liên quan đến yêu cầu của Người khởi kiện.

2. Các phần quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

3. Án phí hành chính phúc thẩm: Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B (nay là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường L), Thành phố Cần Thơ phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai số 0000639 ngày 10/6/2025 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Cần Thơ (nay là Thi hành án dân sự Thành phố C). Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường L, Thành phố Cần Thơ đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện CT&KSXXPT tại Tp. HCM;
- TAND Tp. Cần Thơ;
- VKSND Tp. Cần Thơ;
- THADS Tp. Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu VP, HSVA, VNYX.

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

Trần Ngọc Tuấn