

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

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

Bản án số: 583/2026/HC-PT
Ngày: 21 – 5 – 2026
V/v Khiếu kiện quyết định hành chính.

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 Phan Nhựt Bình

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Thanh Dũng

Bà Hồ Thị Thanh Thúy

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Phạm Phú Cường - 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:** Bà Lê Nguyệt Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 5 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: 333/2026/TLPT-HC ngày 25 tháng 02 năm 2026 về việc “*Khiếu kiện quyết định hành chính*”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 731/2025/HC-ST ngày 22 tháng 9 năm 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 417/2026/QĐPT-HC ngày 17 tháng 4 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 545/2026/QĐ-PT ngày 04 tháng 5 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Người khởi kiện:*

1. Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1970 (vắng mặt);

2. Bà Nguyễn Thị Thúy H1, sinh năm 1974 (vắng mặt);

Cùng nơi thường trú: A N, khu phố C, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện ủy quyền: Ông Bùi Ngọc T1, sinh năm 1986 (xin xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: A N, Khu phố C, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người bị kiện:*

1. Ủy ban nhân dân Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.
2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường C, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Địa chỉ: D N, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Phạm Huỳnh S, Chuyên viên Phòng kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường C, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Người khởi kiện ông Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Thị Thúy H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 01/8/2024 và các lời khai tiếp theo, người khởi kiện ông Nguyễn Thanh T và bà Nguyễn Thị Thúy H1 có ông Bùi Ngọc T1 trình bày:

Ông Nguyễn Thanh T và bà Nguyễn Thị Thúy H1 là chủ sở hữu đối với nhà đất thuộc thửa đất số 42, tờ bản đồ số 19 (sơ đồ nền), diện tích 41,9 m² đất ở đô thị, địa chỉ số A N, Phường C, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 074835 do Ủy ban nhân dân Quận B1 (nay là thành phố T) cấp ngày 16/12/2004. Hiện nay, toàn bộ phần diện tích đất nói trên nằm trong Dự án đầu tư xây dựng Nút giao thông M, thành phố T và đã có Quyết định thu hồi đất của Ủy ban nhân dân Thành phố H.

Ngày 01/12/2023, Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư Dự án đầu tư xây dựng Nút giao thông M đã ban hành Công văn số 28/PABT-HĐBT-CL về Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với nhà đất tại số A N mà ông Nguyễn Thanh T và bà Nguyễn Thị Thúy H1 là chủ sở hữu. Tuy nhiên, tại Mục 3A về Bồi thường, hỗ trợ về đất của Phương án thì chỉ bồi thường đối với phần đất ở có diện tích 41,9 m² được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phần đất ở có diện tích 80,5 m² chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sử dụng trước ngày 15/10/1993. Riêng phần diện tích 36,9 m² đất thuộc lối đi thì không được bồi thường, hỗ trợ. Đến ngày 01/12/2023, Ủy ban nhân dân Thành phố T đã ban hành Quyết định số 16456/QĐ-UBND về phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất đối với ông (bà) Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Thị Thúy H1. Như vậy, việc không bồi thường đối với phần đất có diện tích 36,9 m² thuộc lối đi tại Quyết định nói trên là chưa chính xác và xâm phạm nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Thanh T và bà Nguyễn Thị Thúy H1.

Ngày 01/3/2024, ông Nguyễn Thanh T và bà Nguyễn Thị Thúy H1 đã có đơn khiếu nại Quyết định số 16456/QĐ-UBND ngày 01/12/2023 của Ủy ban nhân dân Thành phố T. Đến ngày 15/5/2024, Ủy ban nhân dân Thành phố T đã ban hành Quyết định số 6489/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Thị Thúy H1. Theo kết quả giải quyết khiếu nại, Ủy ban nhân dân thành phố T đã bác nội dung đơn khiếu nại của chúng tôi và giữ nguyên Quyết định số 16456/QĐ-UBND ngày 01/12/2023, với lý do yêu cầu bồi thường không có cơ sở. Tuy nhiên, Quyết định số 6489/QĐ-UBND nói trên đã ban hành quá thời hạn giải quyết khiếu nại lần đầu theo quy định của luật, đồng thời phần nội dung về xác định phần đất diện tích 36,9 m² là lối đi chung trên cơ sở xem xét Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là chưa chính xác và phù hợp với sự thật khách quan.

Cụ thể, tại Quyết định giải quyết khiếu nại có nội dung như sau: “*Đối chiếu Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 20/4/2004 của Ủy ban nhân dân Quận B1 cấp cho ông (bà) Nguyễn Văn P – Trương Thị M, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ngày 30/6/2015 của Ủy ban nhân dân Quận B1 cấp cho ông Nguyễn Minh T2 và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 14/5/2004 của Ủy ban nhân dân Quận B1 cấp cho ông (bà) Nguyễn Đại N – Lê Thị Hồng S1 đều thể hiện phần diện tích 36,9 m² thuộc đường (hẻm)*”. Tuy nhiên, việc ghi nhận phần diện tích 36,9 m² thuộc đường (hẻm) trên các Giấy chứng nhận nêu trên là có sai sót và chưa thỏa đáng. Bởi vì xét về nguồn gốc, phần đất này thuộc quyền sử dụng của gia đình ông Nguyễn Thanh T và bà Nguyễn Thị Thúy H1 từ đó đến nay. Trước đây do có 02 hộ dân sử dụng đất của ông Nguyễn Thanh T và bà Nguyễn Thị Thúy H1 đi vào bên trong, lúc đó là bờ đất rất nhỏ khoảng 0,5 m nên ông Nguyễn Thanh T và bà Nguyễn Thị Thúy H1 chừa ra cho xây như hiện nay là 2m và để các hộ dân đi nhờ trên đất của mình (thời điểm này ông Nguyễn Thanh T và bà Nguyễn Thị Thúy H1 không yêu cầu các hộ dân phải cam kết đi nhờ). Nay nhà nước bồi thường dự án Nút giao thông M, phần diện tích cho các hộ dân đi nhờ lại không được bồi thường, trong khi đó ông Nguyễn Thanh T và bà Nguyễn Thị Thúy H1 chỉ nhường phần đất này để các hộ gia đình bên trong sử dụng như lối đi, đây không phải là lối đi chung của các hộ gia đình để được xem là đường (hẻm).

Ngoài ra, phần diện tích thuộc lối đi này tuy chưa được công nhận cấp giấy nhưng vẫn được ghi nhận và nằm trong sơ đồ thửa đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 074835, phần diện tích được thể hiện rõ là lối đi trên sơ đồ hiện trạng. Như vậy, phần đất có diện tích 36,9 m² nói trên là đất thuộc quyền sử dụng của gia đình ông Nguyễn Thanh T và bà Nguyễn Thị Thúy H1, là đất chưa được cấp giấy nhưng thuộc quyền quản lý, sử dụng của gia đình

ông Nguyễn Thanh T và bà Nguyễn Thị Thúy H1 từ trước năm 1993 đến nay. Theo quy định tại khoản 1 Điều 75 Luật Đất đai năm 2013 về điều kiện được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi là khi hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất không phải là đất thuê hàng năm, có Giấy chứng nhận hoặc có đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận theo quy định của Luật này mà chưa được cấp, theo đó, toàn bộ diện tích đất 159,3 m² đất, bao gồm: 41,9 m² đất được cấp Giấy chứng nhận, 80,5 m² đất được bồi thường, hỗ trợ theo đơn giá đất ở đối với loại đất sử dụng trước ngày 15/10/1993 và 36,9 m² đất được dùng như lối đi là đất nông nghiệp thuộc quyền sử dụng của gia đình ông Nguyễn Thanh T và bà Nguyễn Thị Thúy H1 từ trước năm 1993, việc ông Nguyễn Thanh T và bà Nguyễn Thị Thúy H1 yêu cầu bồi thường, hỗ trợ phần đất 36,9 m² được xem như lối đi nói trên theo đơn giá đất ở đối với loại đất sử dụng trước ngày 15/10/1993 là có căn cứ và phù hợp với thực tế khách quan. Quyết định số 16456/QĐ-UBND ngày 01/12/2023 của Ủy ban nhân dân Thành phố T và Quyết định số 6489/QĐ-UBND ngày 15/5/2024 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố T không giải quyết bồi thường đối với phần đất có diện tích 36,9 m² thuộc lối đi được ban hành có nội dung làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Thanh T và bà Nguyễn Thị Thúy H1.

Vì vậy, để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, nay ông Nguyễn Thanh T và bà Nguyễn Thị Thúy H1 khởi kiện để yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết những vấn đề hủy các quyết định sau:

1. Quyết định số 16456/QĐ-UBND ngày 01/12/2023 của Ủy ban nhân dân Thành phố T về phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất đối với ông (bà) Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Thị Thúy H1;

2. Quyết định số 6489/QĐ-UBND ngày 15/5/2024 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố T về việc giải quyết khiếu nại lần đầu của ông Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Thị Thúy H1.

Người bị kiện Ủy ban nhân dân Phường C, Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến trình bày tại Văn bản số 592/UBND-KTHTĐT ngày 09/9/2025:

Nhà đất số A đường N, Khu phố C (nay là Khu phố A), phường C, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc một phần thửa số 42, tờ Bản đồ số 19 (Theo tài liệu Bản đồ địa chính đo năm 2002) do ông Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Thị Thúy H1 đứng tên quản lý sử dụng thuộc Dự án đầu tư xây dựng Nút giao thông M tại phường C, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH D ngày 04/01/2018). Tổng diện tích giải tỏa: 159,3m², diện tích xây dựng: 134,9m². Mức độ giải tỏa: Toàn bộ.

Ngày 28/7/2022, Ủy ban nhân dân phường C có Giấy xác nhận tình trạng

pháp lý nhà, đất số 88/UBND-XN với nội dung:

- Đất: 159,3m², trong đó:

+ 41,9m² (thuộc Ô 2, 4, 6) được Ủy ban nhân dân quận B1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 074835 cho ông Nguyễn Thanh T và bà Nguyễn Thị Thúy H1 ngày 16/12/2004, loại đất ở.

+ 80,5m² (thuộc Ô 3, 5) có nguồn gốc do bà Trần Thị C sử dụng, xây dựng nhà ở trước ngày 15/10/1993, đến năm 1997 cho lại ông Nguyễn Thanh T và bà Nguyễn Thị Thúy H1 sử dụng để ở đến nay (thuộc lộ giới đường N không được cấp giấy chứng nhận).

+ 36,9m² (thuộc Ô 1) là lối đi chung ra đường N.

- Vật kiến trúc:

+ Ô 3: 20,24m² xây dựng bị xử phạt vi phạm hành chính theo Quyết định số 947/QĐ-UB-QLĐT ngày 06/6/1998 của Ủy ban nhân dân quận B1.

+ Ô 3 còn lại, 4, 5, 6 trong quá trình sử dụng có sửa chữa, thay đổi kết cấu, nói rộng diện tích theo bản vẽ hiện trạng trước ngày 01/7/2006 (Bản đồ địa chính năm 2002 có thể hiện nhà; Bản vẽ sơ đồ nhà đất để cấp giấy chứng nhận ngày 05/11/2004 có thể hiện nhà).

+ Ô 1 (trên lối đi chung), Ô 2: xây dựng trước ngày 01/7/2006.

+ Ô 7, Ô 8: xây dựng sau ngày 01/7/2006 (Bản vẽ sơ đồ nhà đất để cấp giấy chứng nhận ngày 05/11/2004: không thể hiện).

- Về tranh chấp: Hiện nay không tranh chấp.

- Về xử lý vi phạm hành chính: Quyết định số 947/QĐ-UB-QLĐT ngày 06/6/1998 của Ủy ban nhân dân quận B1.

Ngày 01/12/2023, Hội đồng bồi thường dự án lập Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án số 28/PABT-HĐBT-CL đối với ông Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Thị Thúy H1 như sau:

A. Bồi thường, hỗ trợ về đất:

Đất ở được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Vị trí 1 đường N, đoạn từ đường V đến P): 41,90m² x 81.786.000/m² x 100% = 3.426.833.400 đồng.

Đất ở chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sử dụng trước ngày 15/10/1993 (Vị trí 1 đường N, đoạn từ đường V đến P): 80,50m² x 81.786.000/m² x 100% = 6.583.773.000 đồng.

Phần diện tích thuộc lối đi chung (không bồi thường, hỗ trợ): 36,90m² = 0

đồng.

B. Bồi thường, hỗ trợ công trình xây dựng và vật kiến trúc trên đất: 332.688.134 đồng.

C. Bồi thường về trang thiết bị và tài sản khác: 8.131.307 đồng.

D. Bồi thường cây trồng, hoa màu: 0 đồng.

E. Các khoản hỗ trợ khác: 10.000.000 đồng.

F. Chính sách và điều kiện tái định cư: Đủ điều kiện tái định cư.

(*). Tổng giá trị bồi thường, hỗ trợ: 10.361.425.841 đồng.

(*). Về tái định cư: Đủ điều kiện tái định cư.

Ngày 01/12/2023, Ủy ban nhân dân thành phố T ban hành Quyết định số 16456/QĐ-UBND về phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với ông Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Thị Thúy H1 với tổng số tiền là 10.361.425.841 đồng. Về tái định cư: Đủ điều kiện tái định cư.

Ngày 26/01/2024, Ủy ban nhân dân phường C lập Biên bản làm việc về công bố và bàn giao Quyết định số 16456/QĐ-UBND ngày 01/12/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố T cho ông Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Thị Thúy H1; ông Nguyễn Thanh K (con ruột ông T, bà H1) đã thay mặt ký nhận quyết định nêu trên.

Ngày 27/02/2024, Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng thành phố T chi toàn bộ số tiền bồi thường, hỗ trợ: 10.361.425.841 đồng cho ông Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Thị Thúy H1 (theo Phiếu chi tiền mặt số: 21001).

Đầu năm 2025, ông Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Thị Thúy H1 đã bàn giao mặt bằng cho Ban Q khu vực thành phố T tiếp nhận.

Về căn cứ pháp lý áp dụng chính sách đối với người dân có nhà, đất nằm trong phạm vi dự án: Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai 2013; Quyết định số 18/2016/QĐ-UBND ngày 16/5/2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố H quy định về hạn mức đất ở trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh; Quyết định số 2797/QĐ-UBND ngày 06/7/2023 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố H phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng Nút giao thông M, thành phố T; Quyết định số 13389/QĐ-UBND ngày 30/10/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố T về phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất để tính bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại Dự án đầu tư xây dựng Nút giao thông M, thành phố T; Quyết định số 16110/QĐ-UBND ngày 01/12/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố T về phê duyệt Chính sách bồi

thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Nút giao thông M, thành phố T (Chính sách số 649/CSBT-HĐBT ngày 01/12/2023 do Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án lập); Quyết định số 16111/QĐ-UBND ngày 01/12/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố T về phê duyệt Phương án hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm cho người lao động bị thu hồi đất trong Dự án đầu tư xây dựng Nút giao thông M, thành phố T (Phương án số 650/PABT-HĐBT ngày 01/12/2023 do Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án lập) và Quyết định số 16275/QĐ-UBND ngày 01/12/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố T về thu hồi đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Nút giao thông M, thành phố T đối với ông Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Thị Thúy H1.

Về nội dung yêu cầu của người khởi kiện:

Ông Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Thị Thúy H1 yêu cầu hủy một phần Quyết định số 16456/QĐ-UBND ngày 01/12/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố T về phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với ông Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Thị Thúy H1 trong dự án thành phần 2: Bồi thường, giải phóng mặt bằng và tái định cư để phục vụ đầu tư xây dựng Nút giao thông M2, Thành phố T; yêu cầu bồi thường, hỗ trợ phần diện tích đất 36,9m² theo đơn giá đất ở sử dụng trước ngày 15/10/1993, theo vị trí 1 đường N với đơn giá 81.786.000 đồng/m² là không có cơ sở, bởi:

Theo hiện trạng thực tế, phần diện tích đất 36,9m² là lối đi vào nhà của 06 hộ dân và đây cũng là lối đi duy nhất, không còn lối đi nào khác, cụ thể:

- Hộ ông Nguyễn Minh T2, địa chỉ: 1 đường N, phường C;
- Hộ bà Nguyễn Thị B, địa chỉ: 1 đường N, phường C;
- Hộ ông Nguyễn Văn M1, địa chỉ: 1 đường N, phường C;
- Hộ ông (bà) Nguyễn Thanh H2 – Tô Thị S2, địa chỉ: 1 đường N, phường C;
- Hộ ông (bà) Nguyễn Thanh Đ – Huỳnh Công T3, địa chỉ: 1 (hộ ghép) đường N, phường C;
- Hộ bà Trương Thị M, địa chỉ: 1 đường N, phường C.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 074835 do Ủy ban nhân dân Quận B1 cấp ngày 16/12/2004 cho ông Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Thị Thúy H1 với diện tích 41,9m² địa chỉ A đường N, phường C, có thể hiện phần diện tích 36,9m² là lối đi.

Ngoài ra, đối chiếu Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 20/4/2004 của Ủy ban nhân dân Quận B1 cấp cho bà Trương

Thị M, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 30/6/2015 của Ủy ban nhân dân Quận B1 cấp cho ông Nguyễn Minh T2 và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 14/5/2004 của Ủy ban nhân dân Quận B1 cấp cho ông Nguyễn Đại N1, bà Lê Thị Hồng S1 đều thể hiện phần diện tích 36,9m² thuộc đường (hẻm).

Theo quy định tại Khoản 3, Mục I, Phần B của Chính sách số 649/CSBT-HĐBT ngày 01/12/2023 của Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án đầu tư xây dựng Nút giao thông Mỹ T được phê duyệt tại Quyết định số 16110/QĐ-UBND ngày 01/12/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố T, quy định:

“3. Trường hợp nhà nước thu hồi đất không được bồi thường về đất (thực hiện theo Điều 82 Luật đất đai năm 2013):

Nhà nước thu hồi đất không bồi thường về đất trong các trường hợp sau:

...

3.4. Trường hợp không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận theo quy định của Điều 20, 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì được xem xét hỗ trợ theo Khoản 19 Mục này, trừ trường hợp quy định tại điểm 7.3, Khoản 7 Mục này”.

Theo quy định tại Khoản 1, Điều 22, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định:

“Điều 22. Việc xử lý, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có vi phạm pháp luật đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2014.

1. Trường hợp sử dụng đất lấn, chiếm hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng sau khi Nhà nước đã công bố, cắm mốc hành lang bảo vệ hoặc lấn, chiếm lòng đường, lề đường, vỉa hè sau khi Nhà nước đã công bố chỉ giới xây dựng hoặc lấn, chiếm đất sử dụng cho mục đích xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp, công trình công cộng khác thì Nhà nước thu hồi đất để trả lại cho công trình mà không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích đất đã lấn, chiếm”.

Từ những cơ sở nêu trên, Ủy ban nhân dân phường C nhận thấy việc Ủy ban nhân dân thành phố T ban hành Quyết định số 16456/QĐ-UBND ngày 01/12/2023 không bồi thường, hỗ trợ phần diện tích 36,9m² thuộc lối đi chung ra đường N đối với ông Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Thị Thúy H1 là phù hợp theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 731/2025/HC-ST ngày 22 tháng 9 năm 2025, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Thị

Thúy H1 về việc:

- Hủy Quyết định số 16456/QĐ-UBND ngày 01/12/2023 của Ủy ban nhân dân Thành phố T về phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất đối với ông Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Thị Thúy H1;

- Hủy Quyết định số 6489/QĐ-UBND ngày 15/5/2024 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố T về việc giải quyết khiếu nại lần đầu của ông Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Thị Thúy H1.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 02/10/2025 người khởi kiện ông Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Thị Thanh H3 (có ông Bùi Ngọc T1 là đại diện theo ủy quyền) kháng cáo Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người khởi kiện là ông Nguyễn Thanh T và bà Nguyễn Thị Thanh H3 (có ông Bùi Ngọc T1 là đại diện theo ủy quyền) có văn bản xin xét xử vắng mặt và trình bày ý kiến giữ nguyên kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bà H3, hủy các quyết định hành chính bị kiện.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người bị kiện là ông Phạm Huỳnh S phát biểu ý kiến đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của người khởi kiện, giữ nguyên bản án sơ thẩm vì thực tế trên đất ông T sử dụng có lối đi chung của các hộ phía trong và lối đi này hình thành từ trước khi ông T nhận chuyển nhượng, khi đó ông T cũng đã đồng ý chừa lối đi này và ông T cũng không được cấp quyền sử dụng đối với lối đi nêu trên, nên không có cơ sở đền bù phần đất này cho ông T.

Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật Tố tụng hành chính. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm xử có căn cứ và đúng pháp luật. Tại cấp phúc thẩm, người khởi kiện kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào mới chứng minh nên đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại

phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tòa án đã triệu tập hợp lệ, người khởi kiện (có ông Bùi Ngọc T1 là đại diện theo ủy quyền), xin vắng mặt; người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của người bị kiện vắng mặt. Căn cứ Điều 225 Luật tố tụng hành chính, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự này.

[2] Căn cứ Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH D ngày 04/01/2018 và đã được Ủy ban nhân dân phường C xác nhận ngày 08/7/2022 thể hiện: Nhà, đất diện tích 159,3m², tọa lạc tại số A đường N, phường C, Thành phố T, có vị trí thuộc một phần thửa 42, tờ bản đồ số 19 (Tài liệu Bản đồ địa chính năm 2002) do ông Nguyễn Thanh T và bà Nguyễn Thị Thúy H1 đang quản lý, sử dụng nằm trong phạm vi giải tỏa Dự án Đầu tư xây dựng Nút giao thông M, Thành phố T theo Quyết định số 5084/QĐ-SGTVT ngày 30/10/2015 của Sở Giao thông vận tải Thành phố H về phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng Nút giao thông M, Thành phố T và Quyết định số 2797/QĐ-UBND ngày 06/7/2023 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố H phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng Nút giao thông M, Thành phố T.

[3] Tại Giấy xác nhận số 88/GXN-UBND ngày 28/7/2022 về xác nhận tình trạng pháp lý nhà đất của ông T và bà H1 như sau:

- Tổng diện tích đất giải tỏa: 159,3m², diện tích xây dựng: 134,9m², mức độ giải tỏa: toàn bộ (theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH D ngày 04/01/2018), trong đó:

+ 41,9m² (thuộc Ô 2, 4, 6) được Ủy ban nhân dân quận B1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 074835 cho ông Nguyễn Thanh T và bà Nguyễn Thị Thúy H1 ngày 16/12/2004, loại đất ở.

+ 80,5m² (thuộc Ô 3, 5) có nguồn gốc do bà Trần Thị C sử dụng, xây dựng nhà ở trước ngày 15/10/1993, đến năm 1997 cho lại ông Nguyễn Thanh T và bà Nguyễn Thị Thúy H1 sử dụng đến nay (thuộc lộ giới đường N không được cấp giấy chứng nhận).

+ 36,9m² (thuộc Ô 1) là lối đi chung ra đường N

- Vật kiến trúc:

+ Ô 3: 20,24m² xây dựng bị xử phạt vi phạm hành chính theo Quyết định số 947/QĐ-UBND-QLĐT ngày 06/6/1998 của Ủy ban nhân dân quận B1.

+ Ô 3 còn lại, 4, 5, 6 trong quá trình sử dụng có sửa chữa, thay đổi kết cấu, nói rộng diện tích theo bản vẽ hiện trạng trước ngày 01/7/2006 (Bản đồ địa chính năm 2002 có thể hiện nhà; Bản vẽ sơ đồ nhà đất để cấp giấy chứng nhận

ngày 05/11/2004 có thể hiện nhà).

+ Ô 1 (trên lối đi chung), Ô 2: xây dựng trước ngày 01/7/2006.

+ Ô 7, Ô 8: xây dựng sau ngày 01/7/2006 (Bản vẽ sơ đồ nhà đất để cấp giấy chứng nhận ngày 05/11/2004: không thể hiện).

- Về tranh chấp: Hiện nay không tranh chấp.

- Về xử lý vi phạm hành chính: Quyết định số 947/QĐ-UB-QLĐT ngày 06/6/1998 của Ủy ban nhân dân quận B1.

[4] Trên cơ sở nguồn gốc và quá trình sử dụng đất của ông T và bà H1 nêu trên và căn cứ khoản 2, 4, 6 Mục I Phần B Chính sách số 649/CSBT-HĐBT ngày 01/12/2023 của Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư Dự án đầu tư xây dựng Nút giao thông M, Thành phố T, ngày 01/12/2023, Ủy ban nhân dân Thành phố T ban hành Quyết định số 16456/QĐ-UBND ngày 01/12/2023 về phê duyệt Phương án Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư số 28/PABT-HĐBT-CL ngày 01/12/2023 để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Nút giao thông M, Thành phố T.

Theo đó, Ủy ban nhân dân Thành phố T đã xác định tổng diện tích trong ranh giải tỏa là 159,3m² và theo Quyết định số 13389/QĐ-UBND ngày 30/10/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố T về phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất, trong đó: Phần diện tích đất là 41,9m² được Ủy ban nhân dân Quận B1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 074835 ngày 16/12/2004, loại đất ở, vị trí A đường N được bồi thường theo đơn giá đất ở là 81.786.000 đồng; phần diện tích đất 80,5m² chưa được cấp giấy chứng nhận, sử dụng trước ngày 15/10/1993, được bồi thường theo đơn giá đất ở là 81.786.000 đồng; phần diện tích đất 36,9m² là lối đi chung, không bồi thường hỗ trợ. Bồi thường, hỗ trợ công trình xây dựng và vật kiến trúc trên đất; Bồi thường tài sản khác. Tổng trị giá 10.361.425.841 đồng. Ông Nguyễn Thanh T và bà Nguyễn Thị Thúy H1 đủ điều kiện tái định cư.

[5] Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH D ngày 04/01/2018 được Ủy ban nhân dân Phường C xác nhận ngày 08/7/2022 thể hiện, phần diện tích 36,9m² trong tổng số diện tích bị thu hồi nằm ngoài ranh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 074835 ngày 16/12/2004 do Ủy ban nhân dân Quận B1 cấp cho ông T và bà H1. Tại giấy chứng nhận nêu trên, thể hiện phần diện tích được cấp giấy chứng nhận là 41,9m² là đất ở. Diện tích không được công nhận là phần diện tích đất 80,5m² và phần diện tích 36,9m² là lối đi xi măng.

Xét thấy, phần diện tích 36,9m² chưa được cấp giấy chứng nhận và thể hiện là lối đi, đồng thời theo hiện trạng thực tế và tài liệu chứng cứ là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 335894 ngày 30/6/2015 của Ủy ban nhân

dân Quận B1 cấp cho ông Nguyễn Minh T2; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 972 ngày 20/4/2004 của Ủy ban nhân dân Quận B1 cấp cho ông Nguyễn Văn P và bà Trương Thị M và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1157 ngày 11/5/2004 của Ủy ban nhân dân Quận B1 cấp cho ông Nguyễn Đại N1 và bà Lê Thị Hồng S1 thể hiện phần diện tích đất 36,9m² là lối đi vào nhà của các hộ dân và đây cũng là lối đi duy nhất, không còn lối đi nào khác,. Do đó, Ủy ban nhân dân thành phố T không bồi thường, hỗ trợ đối với phần diện tích 36,9m² là phù hợp quy định tại Điều 82 Luật Đất đai năm 2013.

[6] Theo nội dung nêu tại mục [4], [5] thì Ủy ban nhân Thành phố T ban hành số Quyết định số 16456/QĐ-UBND ngày 01/12/2023 về phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với ông T, bà H1; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố T ban hành Quyết định số 16456/QĐ-UBND ngày 01/12/2023 bác khiếu nại của ông T, bà H1 là phù hợp quy định pháp luật.

[7] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy, Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Tại cấp phúc thẩm, người khởi kiện có kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào mới để chứng minh nên bác kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa là có căn cứ chấp nhận.

[8] 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.

[9] Án phí hành chính phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người có kháng cáo phải chịu, theo quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Bác kháng cáo của người khởi kiện là ông Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Thị Thanh H3;

Giữ nguyên bản án hành chính sơ thẩm số 731/2025/HC-ST ngày 22/9/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;

Áp dụng Luật Đất đai năm 2013; Luật Khiếu nại số 02/2011/QH 13 ngày 11/11/2021; 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Thị Thúy H1 về việc:

- Hủy Quyết định số 16456/QĐ-UBND ngày 01/12/2023 của Ủy ban nhân dân Thành phố T về phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất đối với ông Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Thị Thúy H1;

- Hủy Quyết định số 6489/QĐ-UBND ngày 15/5/2024 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố T về việc giải quyết khiếu nại lần đầu của ông Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Thị Thúy H1.

2. 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.

3. Án phí hành chính phúc thẩm:

Ông Nguyễn Thanh T và bà Nguyễn Thị Thúy H1, mỗi đương sự phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ mỗi người 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu số 0032833, 0032832 cùng ngày 30/10/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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 Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Đương sự (03b);
- Lưu VP (5), HS (2).18b.PPC.

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

Phan Nhựt Bình