

**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: 02/2026/HC-PT  
Ngày: 05 tháng 01 năm 2026  
V/v “Khiếu kiện quyết định hành chính,  
hành vi hành chính trong lĩnh vực đất đai  
về bồi thường thiệt hại”

**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: bà Huỳnh Thanh Duyên  
Các Thẩm phán: ông Nguyễn Văn Tửu  
bà Lê Thị Tuyết Trinh

- Thư ký phiên tòa: ông Nguyễn Tấn Duy Minh - 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 05 tháng 01 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: 281/2025/TLPT-HC ngày 25 tháng 10 năm 2025 về việc “Khiếu kiện quyết  
định hành chính, hành vi hành chính trong lĩnh vực đất đai về bồi thường thiệt  
hại”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 18/2025/HC-ST ngày 21 tháng 7 năm  
2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3750/2025/QĐ-PT ngày 26 tháng  
12 năm 2025, giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: ông Trần Văn T, sinh năm 1958. Địa chỉ: số A, khóm T,  
phường L, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của người khởi kiện là ông Tô Vĩnh H1, sinh năm  
1980. Địa chỉ: số F, đường P, phường P, tỉnh Vĩnh Long (Theo văn bản ủy quyền  
ngày 17/7/2024) (có mặt).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người khởi kiện là ông Nguyễn  
Quang D, sinh năm 1989, là Trợ giúp viên pháp lý – thuộc Trung tâm Trợ giúp  
pháp lý Nhà nước tỉnh V (có mặt).

- Người bị kiện:

+ Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố V, tỉnh Vĩnh Long – ông Đặng Văn L.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường L, tỉnh Vĩnh Long - ông Đoàn Văn H2 (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường L: Ông Đỗ T1 – Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường L (vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường L:

1/ Ông Bùi Thanh T2 – Phó Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường L (vắng mặt);

2/ Ông Võ Trường S – Chuyên viên Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường L (vắng mặt);

+ Ủy ban nhân dân thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp là ông Đặng Văn L - Chủ tịch Ủy ban.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường L, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt);

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân phường L - Ông Đoàn Văn H2 (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường L: Ông Đỗ T1 – Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường L (vắng mặt);

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường L:

1/ Ông Bùi Thanh T2 – Phó Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường L (vắng mặt);

2/ Ông Võ Trường S – Chuyên viên Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường L (vắng mặt);

- Người kháng cáo: Người khởi kiện là ông Trần Văn T.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện ngày 17/7/2024, đơn khởi kiện bổ sung ngày 24/9/2024 của ông Trần Văn T và trong quá trình giải quyết vụ án, ông Tô Vĩnh H1 là người đại diện hợp pháp của ông T trình bày:

Ông Trần Văn T là chủ sử dụng thửa đất số 71, tờ bản đồ số 37, địa chỉ số A, khóm T, phường T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long ( nay là phường L, tỉnh Vĩnh Long). Ông Trần Văn T nhận được Quyết định số 2997/QĐ-UBND ngày 18/12/2023 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố V, về giải quyết khiếu nại của ông Trần Văn T (lần đầu) có nội dung:

Công nhận và giữ nguyên Quyết định số 7124/ QĐ-UBND ngày 29/12/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố V về việc thu hồi diện tích đất 36,4m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 71, tờ bản đồ số 37, tại phường T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long là đúng theo quy định pháp luật. Yêu cầu ông Trần Văn T chấp hành thông báo thu hồi đất số 581/TB-UBND ngày 08/11/2022 và Quyết định thu hồi đất số 7124/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố V. Bác đơn khiếu nại của ông Trần Văn T về việc thu hồi đất.

Về nguồn gốc đất: vào năm 1990 và năm 1994 ông T có mua của Ủy ban nhân dân xã T hai lô đất để cất nhà ở từ năm 1990 cho đến nay. Qua các chương trình đo đạc, diện tích đất ở của 2 lô đất này là 69m<sup>2</sup>.

Năm 2021, ông T khiếu kiện hành chính về hành vi không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T đối với thửa đất này, Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long thụ lý, giải quyết. Qua đối thoại, vận động ông T rút đơn lại để Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đại diện Ủy ban nhân dân thành phố V hứa khi ông T rút đơn thì cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T. Ngày 15/9/2022, ông T nộp tiền đo đạc xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với số tiền là 809.717 đồng, diện tích đo đạc 69m<sup>2</sup>. Sau khi đo đạc, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh V trả lời: đất ông T bị vướng quy hoạch xây dựng công trình: Đường dân sinh cầu C, phường T, thành phố V nên không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Văn bản số 2031/UBND-NC của Ủy ban nhân dân thành phố V trả lời khiếu nại cho ông T không thỏa đáng, vì ông T khiếu nại diện tích đất là 69m<sup>2</sup> mua của Ủy ban nhân dân xã T vào năm 1990 và 1994, đo đạc Vlap diện tích là 69,0m<sup>2</sup>, nhưng thu hồi chỉ có diện tích 36,4m<sup>2</sup> và bồi thường giá trị đất 11.000.000đ/m<sup>2</sup> ông T không đồng ý.

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

- Hủy thông báo số 581/TB-UBND ngày 08/11/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố V về thông báo thu hồi đất để thực hiện dự án xây dựng công trình.

- Hủy Quyết định số 7124/ QĐ-UBND ngày 29/12/2023 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố V về việc thu hồi đất.

- Hủy Quyết định số 2297/QĐ-UBND ngày 18/6/2024 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố V về việc giải quyết khiếu nại của ông Trần Văn T (lần đầu).

- Yêu cầu thu hồi đúng diện tích và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T đối với thửa đất số 71, tờ bản đồ số 37, diện tích 69m<sup>2</sup>.

- Bố trí cho ông T 02 nền tái định cư và cấp cho ông T một căn nhà tình thương để thờ cúng mẹ Việt Nam A và Liệt sỹ.

- Bồi thường thiệt hại do mất thu nhập trong thời gian 01 năm ông T không kinh doanh được, mỗi ngày 400.000đ x 12 tháng = 146.000.000đ.

- Yêu cầu bồi thường giá trị quyền sử dụng đất là 23.000.000/m<sup>2</sup> x 69m<sup>2</sup> = 1.587.000.000 đồng.

Tại văn bản số 6184/UBND-NC ngày 03/12/2024 của UBND thành phố V và trong quá trình giải quyết vụ án, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện trình bày:

Ngày 07/9/2021 UBND thành phố V ban hành Quyết định số 9325/QĐ-UBND, phê duyệt chủ trương đầu tư xây dựng công trình: Đường D, phường T, thành phố V do Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng thành phố V làm chủ đầu tư.

Ngày 08/11/2022 UBND thành phố V ban hành Thông báo số 581/TB-UBND, thông báo dự kiến thu hồi 42,1m<sup>2</sup>, thửa đất số tách 71, tờ bản đồ số 37, tại T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long của ông Trần Văn T để xây dựng công trình: Đường D, phường T, thành phố V.

Ngày 15/3/2023, Hội đồng xét duyệt Ủy ban nhân dân phường T, thành phố V tổ chức xét duyệt tính pháp lý về phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư công trình đường dân sinh cầu C. Tại thời điểm này ông T chưa được cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất nên chưa có cơ sở xét duyệt bồi thường về đất, Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố V chỉ áp giá bồi thường tài sản theo ranh mốc thu hồi đất.

Ngày 08/5/2023, Ủy ban nhân dân phường T có Tờ trình số: 103/TTr-UBND trình UBND thành phố V xét cấp quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn T diện tích 36,4m<sup>2</sup>.

Ngày 20/7/2023, Ủy ban nhân dân thành phố V ban hành Công văn số 2924/UBND-NC chấp thuận giao phòng Tài nguyên và môi trường thành phố V lập thủ tục công nhận quyền sử dụng đất cho 04 hộ trong đó có ông Trần Văn T phần đất thửa đất số 71, tờ bản đồ số 37, diện tích 36,4m<sup>2</sup>.

Ngày 22/11/2023 Hội đồng xét duyệt của Ủy ban nhân dân phường T, thành phố V xét duyệt (bổ sung) tính pháp lý của Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trong đó có hộ ông Trần Văn T được bồi thường đất có diện tích là 36,4m<sup>2</sup>. Do đó ông Trần Văn T được bồi thường về đất là 434.652.400 đồng; bồi thường nhà, vật kiến trúc, cây trồng và các khoản hỗ trợ với số tiền là 372.645.801 đồng và được bố trí tái định cư.

Ngày 29/12/2023, UBND thành phố V ban hành Quyết định số 7124/QĐ-UBND, thu hồi 36,4m<sup>2</sup> đất, loại đất ở tại đô thị của ông Trần Văn T thuộc thửa đất số 71, tờ bản đồ số 37, tại phường T để thực hiện công trình: Đường D, phường T, thành phố V.

Ngày 02/01/2024, UBND phường T kết hợp với Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố V tổ chức niêm yết công khai Quyết định số 7123/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư công trình: Đường D, phường T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Ngày 17/01/2024, UBND phường T mời ông Trần Văn T để trao Quyết định số 7124/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 của UBND thành phố V, về việc thu hồi đất của ông Trần Văn T, ông T đồng ý và nhận quyết định.

Ngày 26/01/2024 ông Trần Văn T có đơn khiếu nại, gửi Chủ Tịch UBND thành phố V, khiếu nại quyết định số 7124/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 của UBND thành phố V về việc thu hồi đất của ông Trần Văn T.

Ngày 18/6/2024 Chủ Tịch UBND thành phố V ban hành quyết định số 2297/QĐ-UBND. Không chấp nhận đơn khiếu nại của ông Trần văn T: Khiếu nại diện tích 36,4m<sup>2</sup> đất bị thu hồi theo Quyết định số 7124/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 của UBND thành phố V là không đúng. Yêu cầu thu hồi đúng diện tích 69m<sup>2</sup>, do bị ảnh hưởng thu hồi đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình: Đường D, phường T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long

Như vậy căn cứ vào các tài liệu chứng cứ nêu trên thì việc UBND thành phố V ban hành quyết định số 7124/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 về việc thu hồi đất của ông Trần Văn T là đúng quy định tại Điều 69 của Luật Đất đai năm 2013 và việc Chủ Tịch UBND thành phố V ban hành Quyết định số 2297/QĐ-UBND ngày 18/6/2024 là đúng quy định của pháp luật. Do đó đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long bác yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T yêu cầu hủy Quyết định số 7124/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 của UBND thành phố V và Quyết định số 2297/QĐ-UBND ngày 18/6/2024 của Chủ Tịch UBND thành phố V.

- Ý kiến về việc ông Trần Văn T yêu cầu bồi thường 23.000.000 đồng/m<sup>2</sup>, thu hồi đúng diện tích 69m<sup>2</sup>, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 71, diện tích 69m<sup>2</sup> và bố trí 02 nền tái định cư.

+ Đối với yêu cầu bồi thường giá đất 23.000.000đ/m<sup>2</sup>:

Căn cứ Điều 74 Luật Đất đai năm 2013 quy định nguyên tắc bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất, quy định:

“1. Người sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 75 của Luật này thì được bồi thường.

2. Việc bồi thường được thực hiện bằng việc giao đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi, nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền theo giá đất cụ thể của loại đất thu hồi do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định tại thời điểm quyết định thu hồi đất.”.

Ngày 25/8/2022 Ủy ban nhân dân tỉnh V đã ban hành Quyết định số 1273/QĐ-UBND, phê duyệt giá đất cụ thể áp dụng bồi thường công trình: Đường dân sinh cầu C, phường T, thành phố V, trong đó vị trí 2 Quốc lộ (1A cũ) đoạn từ cầu C đến Cầu C có giá 11.941.000 đồng/m<sup>2</sup>.

Ngày 22/11/2023 Hội đồng xét duyệt của Ủy ban nhân dân phường T, thành phố V xét duyệt (bổ sung) tính pháp lý của Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trong đó có hộ ông Trần Văn T được bồi thường đất có diện tích là 36,4m<sup>2</sup>, vị trí 2 Quốc lộ A.

Như vậy căn cứ vào các tài liệu chứng cứ nêu trên thì việc Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố V áp giá bồi thường đất cho ông Trần Văn T với giá 11.941.000 đồng/m<sup>2</sup> là đúng quy định pháp luật. Do đó đề nghị Tòa án

nhân dân tỉnh Vĩnh Long bác đơn khởi kiện của ông Trần Văn T đối với yêu cầu bồi thường 23.000.000 đồng/m<sup>2</sup>.

+ Đối với yêu cầu thu hồi đúng diện tích thửa số 71, tờ bản đồ số 37, diện tích 69m<sup>2</sup>:

Phần đất thửa số 71, tờ bản đồ số 37, tọa lạc phường T, thành phố V của ông Trần Văn T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ kết quả đo đạc theo trích đo ngày 16/8/ 2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố V thì phần đất của ông Trần Văn T theo hiện trạng có diện tích đất là 36,4m<sup>2</sup> đất và có 32,6m<sup>2</sup> là nhà sàn.

Ngày 08/5/2023, Ủy ban nhân dân phường T có Tờ trình số: 103/TTr-UBND trình UBND thành phố V xét cấp quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn T 36,4m<sup>2</sup>.

Ngày 20/7/2023, Ủy ban nhân dân thành phố V ban hành Công văn số 2924/UBND-NC chấp thuận giao phòng Tài nguyên và môi trường thành phố V lập thủ tục công nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn T phần đất thửa đất số 71, tờ bản đồ số 37, diện tích 36,4m<sup>2</sup>.

Căn cứ khoản 1, Điều 12 Nghị định 47/2014/NĐ-CP, ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định Bồi thường, hỗ trợ về đất khi Nhà nước thu hồi đất đối với trường hợp diện tích đo đạc thực tế khác với diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất, quy định: “Trường hợp thu hồi đất mà diện tích đo đạc thực tế khác với diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các Khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật Đất đai và Điều 18 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai (sau đây gọi là Nghị định số 43/2014/NĐ-CP) thì được bồi thường theo quy định sau đây:

1. Nếu diện tích đo đạc thực tế nhỏ hơn diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất thì bồi thường theo diện tích đo đạc thực tế.”

Như vậy căn cứ vào các nội dung và quy định nêu trên thì việc UBND thành phố V bồi thường đất cho ông Trần Văn T tại thửa đất số 71, tờ bản đồ số 37, diện tích 36,4 m<sup>2</sup> là đúng theo quy định. Do đó đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long bác đơn khởi kiện của ông Trần Văn T đối với yêu cầu bồi thường diện tích 69m<sup>2</sup>.

+ Đối với yêu cầu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 71, tờ bản đồ số 37, diện tích 69m<sup>2</sup>:

Căn cứ khoản 6, Điều 19 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, ngày 15/5/2014 của Chính phủ, quy định Các trường hợp không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, quy định: “6. Người sử dụng đất có đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nhưng đã có thông báo hoặc quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.”.

Như vậy căn cứ vào các nội dung trên thì phần đất thửa số 71, tờ bản đồ số 37, tại phường T của ông Trần Văn T đã có thông báo thu hồi đất và có quyết định thu hồi đất nên không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long bác đơn khởi kiện của ông Trần Văn T đối với yêu cầu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất nêu trên.

+ Đối với yêu cầu bố trí 02 nền tái định cư:

Phần đất thửa 71, tờ bản đồ 37, loại đất ở tại đô thị, tọa lạc phường T, thành phố V bị thu hồi 36,4m<sup>2</sup> và bị giải tỏa hết nhà ở phải di chuyển chỗ ở.

Căn cứ khoản 1 và khoản 4, Điều 5, Quyết định số 18/2014/QĐ-UBND ngày 30/9/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh V, quy định bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất ở đối với trường hợp trong hộ gia đình có nhiều thế hệ, nhiều cặp vợ chồng cùng chung sống trên một thửa đất ở thu hồi, quy định:

“1. Trường hợp nhà nước thu hồi đất ở, chủ sử dụng đất phải di chuyển chỗ ở mà không có chỗ ở (nhà ở, đất ở) nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất bị thu hồi và trên thửa đất ở bị thu hồi đó, chủ sử dụng đất là hộ gia đình có nhiều thế hệ, nhiều cặp vợ chồng (được pháp luật công nhận trước thời điểm có quyết định thu hồi đất) cùng chung sống, nếu đủ điều kiện để tách thành từng hộ gia đình riêng, theo quy định của pháp luật về cư trú hoặc có nhiều hộ gia đình có chung quyền sử dụng một thửa đất ở thu hồi, thì mỗi hộ sẽ được giao một (01) lô đất có thu tiền tại khu tái định cư, nhưng tối đa không quá ba (3) lô/trường hợp.

4. Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất ở bị thu hồi, chịu trách nhiệm xác nhận số hộ cùng chung sống, đủ điều kiện để tách hộ hoặc số hộ có chung quyền sử dụng đất đối với thửa đất ở bị thu hồi.”

Ngày 22/11/2023 Hội đồng xét duyệt của Ủy ban nhân dân phường T, thành phố V xét duyệt (bổ sung) tính pháp lý của Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trong đó có hộ ông Trần Văn T được bồi thường đất có diện tích là 36,4m<sup>2</sup> thuộc vị trí 2 Quốc lộ A, không đủ điều kiện tách hộ theo Điều 5, Quyết định số 18/2014/QĐ-UBND ngày 30/9/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh V.

Như vậy căn cứ vào các nội dung trên thì nhà và đất của ông Trần Văn T bị thu hồi hết diện tích phải di chuyển chỗ ở, không đủ điều kiện tách hộ theo Điều 5, Quyết định số 18/2014/QĐ-UBND ngày 30/9/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh V nên được bố trí 01 nền tái định cư, do đó theo yêu cầu của ông Trần Văn T yêu cầu bố trí 02 nền tái định cư là không có cơ sở để xem xét, vì vậy đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long bác đơn khởi kiện của ông Trần Văn T đối với yêu cầu bố trí 02 nền tái định cư.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số: 18/2025/HC-ST ngày 21 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long quyết định:

Căn cứ các Điều 30; khoản 4 Điều 32, Điều 115, Điều 116, điểm a khoản 3 Điều 193 Luật tổ tụng hành chính năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T đối với các yêu cầu sau đây:

- Hủy thông báo số 581/TB-UBND ngày 08/11/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố V về thông báo thu hồi đất để thực hiện dự án xây dựng công trình.

- Hủy Quyết định số 7124/ QĐ-UBND ngày 29/12/2023 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố V về việc thu hồi đất.

- Hủy Quyết định số 2297/QĐ-UBND ngày 18/6/2024 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố V về việc giải quyết khiếu nại của ông Trần Văn T.

- Yêu cầu thu hồi đúng diện tích và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T đối với thửa đất số 71, tờ bản đồ số 37, diện tích 69m<sup>2</sup>.

- Bố trí cho ông T 02 nền tái định cư và cấp cho ông T một căn nhà tình thương để thờ cúng mẹ Việt Nam A và Liệt sỹ.

- Bồi thường thiệt hại do mất thu nhập trong thời gian 01 năm ông T không kinh doanh được, mỗi ngày 400.000đ x 12 tháng = 146.000.000đ.

- Yêu cầu bồi thường giá trị quyền sử dụng đất là 23.000.000/m<sup>2</sup> x 69m<sup>2</sup> = 1.587.000.000 đồng.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 30/7/2025, người khởi kiện là ông Trần Văn T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Tô Vĩnh H1 và ông Nguyễn Quang D trình bày: Ông Trần Văn T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đầy đủ thủ tục tố tụng theo quy định pháp luật.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm, chấp nhận đối với yêu cầu khởi kiện về việc bố trí cho ông T 02 nền tái định cư và cấp cho ông T một căn nhà tình thương để thờ cúng mẹ Việt Nam A và Liệt sỹ. Các phần còn lại đề nghị Hội đồng xét xử 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, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định.

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, người bị kiện và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt, đã có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 225 Luật Tổ tụng hành chính, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

[2] Tòa án cấp sơ thẩm xác định đối tượng khởi kiện, thẩm quyền giải quyết và thời hiệu khởi kiện là đúng theo quy định tại Điều 3, Điều 30, Điều 32, khoản 2 Điều 116 Luật Tổ tụng hành chính.

[3] Bản án sơ thẩm nhận định:

[3.1] Về nội dung:

[3.1.1] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T về việc hủy thông báo số 581/TB-UBND ngày 08/11/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố V về thông báo thu hồi đất, xét thấy: thông báo thu hồi đất chỉ là bước đầu tiên trong trình tự thủ tục thu hồi đất, thông báo thu hồi đất chưa có nội dung làm phát sinh, thay đổi, hạn chế, chấm dứt quyền, lợi ích hợp pháp của cơ quan tổ chức, cá nhân nên không phải đối tượng khởi kiện của vụ án hành chính theo quy định tại khoản 2 Điều 3 Luật Tổ tụng hành chính 2015. Do đó không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T hủy thông báo thu hồi đất số 581 nêu trên.

[3.1.2] Xét tính hợp pháp và có căn cứ của quyết định thu hồi đất số 7124/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố V, xét thấy: ông T trình bày vào các năm 1990 – 1994 ông có mua của Ủy ban nhân dân xã T hai lô đất để cất nhà ở từ năm 1990 cho đến nay. Qua các chương trình đo đạc, diện tích đất ở của 2 lô đất này là 69m<sup>2</sup>. Ông T có cung cấp bản phôi to các phiếu thu tiền mặt bằng, nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh ông mua đất của UBND xã T. Ông T cất nhà ở trên đất từ năm 1990 cho đến nay, nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo kết quả trích đo bản đồ địa chính khu đất do phòng tài nguyên và môi trường thành phố V lập ngày 16/8/2022 thể hiện thửa đất 71 ông T đang sử dụng có diện tích 69m<sup>2</sup>, trong đó có diện tích đất 36,4m<sup>2</sup> và 32,6m<sup>2</sup> là nhà sàn. Ngày 05/5/2023 UBND phường T họp xét duyệt cấp đất cho ông Trần Văn T là 36,4m<sup>2</sup>, phần còn lại 32,6 m<sup>2</sup> là nhà sàn nên không cấp. Ngày 08/5/2023 UBND phường T có tờ trình UBND thành phố V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T diện tích 36,4m<sup>2</sup>. Ngày 20/7/2023 UBND thành phố V chấp thuận chủ trương công nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn T là 36,4m<sup>2</sup> (Tuy nhiên do phần đất của ông T bị thu hồi để làm đường dân sinh cầu cái Côn nên không cấp giấy chứng nhận cho ông T).

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông T có đơn yêu cầu Tòa án khảo sát, đo đạc lại thửa đất số 71 đã bị thu hồi. Theo kết quả đo đạc hiện trạng khu đất ngày 03/6/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh V thể hiện: Theo xác định ranh của người khởi kiện ông Trần Văn T phần đất có tổng diện tích 43,5m<sup>2</sup> (32,8m<sup>2</sup> + 10,5m<sup>2</sup> + 0,2m<sup>2</sup>), gồm các mốc (1,2,3,4,1), trong đó:

- 32,8m<sup>2</sup> thuộc thửa 71, gồm các mốc (1,a,b,c,d, 1).

- 10,5m<sup>2</sup> thuộc thửa tách 3000-1, gồm các mốc: (d,c,3,4,d), theo bản đồ địa chính chính quy là đường giao thông.

- 0,2m<sup>2</sup> thuộc thửa tách 3000-2, gồm các mốc: (a,2,b,a), theo bản đồ địa chính chính quy là đường giao thông.

Như vậy việc đo đạc lại thửa đất số 71, giảm diện tích (3,6m<sup>2</sup>) so với quyết định thu hồi đất. Do đó UBND thành phố V ban hành quyết định số 7124/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 thu hồi thửa đất số 71, tờ bản đồ số 37, diện tích 36,4 m<sup>2</sup> là đúng quy định nên không chấp nhận yêu cầu của ông T hủy quyết định số 7124/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố V (nay là UBND phường L).

[3.1.3] Xét yêu cầu của ông Trần Văn T hủy Quyết định số 2297/QĐ-UBND ngày 18/6/2024 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố V về việc giải quyết khiếu nại, xét thấy:

Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố V ban hành quyết định giải quyết khiếu nại số 2297/QĐ-UBND ngày 18/6/2024 là đúng thẩm quyền tại Điều 18 luật khiếu nại năm 2011. Quá trình giải quyết khiếu nại, người có thẩm quyền đã tiến hành xác minh, tổ chức đối thoại và ban hành quyết định nêu rõ lý do không chấp nhận khiếu nại là phù hợp với quy định tại Nghị định số 124/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành luật khiếu nại. Do đó không chấp nhận yêu cầu của ông T hủy quyết định số 2297 nêu trên.

[3.1.4] Xét yêu cầu của ông Trần Văn T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 71, tờ bản đồ số 37, diện tích 69m<sup>2</sup>:

Xét thấy: thửa đất số 71 ông T đang sử dụng, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cơ quan có thẩm quyền xét duyệt, đồng ý cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T diện tích 36,4m<sup>2</sup>, phần còn lại 32,6m<sup>2</sup> là nhà sàn trên sông nên không cấp giấy. Tuy nhiên do phần đất của ông T được xét duyệt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 36,4m<sup>2</sup> nằm trong dự án đường dân sinh cầu C nên ngày 29/12/2023, UBND thành phố V ban hành Quyết định số 7124/QĐ-UBND, thu hồi 36,4m<sup>2</sup> đất, loại đất ở tại đô thị của ông Trần Văn T thuộc thửa đất số 71, tờ bản đồ số 37, tại phường T để thực hiện công trình: Đường D, phường T, thành phố V.

Căn cứ khoản 6, Điều 19 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định các trường hợp không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: “6. Người sử dụng đất có đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nhưng đã có thông báo hoặc quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.”

Như vậy căn cứ vào quy định nêu trên thì phần đất thửa số 71, tờ bản đồ số 37, tại phường T của ông Trần Văn T đã có quyết định thu hồi đất nên không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng quy định. Do đó không chấp nhận yêu cầu của ông T về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 71 diện tích 69m<sup>2</sup>.

[3.1.5] Xét yêu cầu của ông Trần Văn T yêu cầu được bố trí 02 nền tái định cư, xét thấy: thửa đất số 71, tờ bản đồ 37, loại đất ở tại đô thị, tọa lạc phường T, thành phố V bị thu hồi 36,4m<sup>2</sup> và bị giải tỏa hết nhà ở phải di chuyển chỗ ở. Căn cứ khoản 1 và khoản 4, Điều 5, Quyết định số 18/2014/QĐ-UBND ngày 30/9/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh V, quy định bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất ở đối với trường hợp trong hộ gia đình có nhiều thế hệ, nhiều cặp vợ chồng cùng chung sống trên một thửa đất ở thu hồi, quy định:

*“1. Trường hợp nhà nước thu hồi đất ở, chủ sử dụng đất phải di chuyển chỗ ở mà không có chỗ ở (nhà ở, đất ở) nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất bị thu hồi và trên thửa đất ở bị thu hồi đó, chủ sử dụng đất là hộ gia đình có nhiều thế hệ, nhiều cặp vợ chồng (được pháp luật công nhận trước thời điểm có quyết định thu hồi đất) cùng chung sống, nếu đủ điều kiện để tách thành từng hộ gia đình riêng, theo quy định của pháp luật về cư trú hoặc có nhiều hộ gia đình có chung quyền sử dụng một thửa đất ở thu hồi, thì mỗi hộ sẽ được giao một (01) lô đất có thu tiền tại khu tái định cư, nhưng tối đa không quá ba (3) lô/trường hợp.*

*4. Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất ở bị thu hồi, chịu trách nhiệm xác nhận số hộ cùng chung sống, đủ điều kiện để tách hộ hoặc số hộ có chung quyền sử dụng đất đối với thửa đất ở bị thu hồi.”*

Trong quá trình sử dụng thửa đất số 71, ông T chỉ đăng ký một sổ hộ khẩu gia đình. Ngày 22/11/2023, hội đồng xét duyệt của Ủy ban nhân dân phường T, thành phố V xét duyệt (bổ sung) tính pháp lý của Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trong đó có hộ ông Trần Văn T được bồi thường đất có diện tích là 36,4m<sup>2</sup> thuộc vị trí 2 Quốc lộ A, không đủ điều kiện tách hộ theo Điều 5 quyết định số 18/2014/QĐ-UBND ngày 30/9/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh V.

Vào ngày 13/6/2025, Ủy ban nhân dân thành phố V đã ban hành quyết định số 2291/QĐ-UBND về việc giao đất tái định cư cho ông Trần Văn T có diện tích là 93m<sup>2</sup> thửa 513, tờ bản đồ số 14, đất ở tại đô thị, ổn định lâu dài, như vậy ông T được cấp nền tái định cư diện tích lớn hơn nhiều so với phần đất bị thu hồi. Do đó ông Trần Văn T yêu cầu bố trí 02 nền tái định cư là không có cơ sở để chấp nhận.

[3.1.6] Xét yêu cầu của ông Trần Văn T đòi bồi thường giá trị quyền sử dụng đất 23.000.000đ/m<sup>2</sup>, xét thấy:

Ngày 25/8/2022, Ủy ban nhân dân tỉnh V đã ban hành Quyết định số 1273/QĐ-UBND, phê duyệt giá đất cụ thể áp dụng bồi thường công trình: Đường dân sinh cầu C, phường T, thành phố V, trong đó vị trí 2 Quốc lộ (1A cũ) đoạn từ cầu C đến Cầu C có giá 11.941.000 đồng/m<sup>2</sup>.

Ngày 22/11/2023 Hội đồng xét duyệt của Ủy ban nhân dân phường T, thành phố V xét duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trong đó có hộ ông Trần Văn T được bồi thường đất có diện tích là 36,4m<sup>2</sup>, vị trí 2 Quốc lộ A.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông T không cung cấp được giá thị trường cùng vị trí thửa đất số 71, ông T có yêu cầu Tòa án triệu tập người làm chứng là ông Phùng Văn S1. Tại biên bản lấy lời khai ngày 26/12/2024 ông S1 trình bày:

ông không có đất bị thu hồi, không có giao dịch chuyển nhượng đất cùng với vị trí đất ông T đang ở nên không cung cấp được giá thị trường cho Tòa án. Căn cứ Điều 74 Luật Đất đai năm 2013 quy định nguyên tắc bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất, quy định:

*“1. Người sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 75 của Luật này thì được bồi thường.*

*2. Việc bồi thường được thực hiện bằng việc giao đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi, nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền theo giá đất cụ thể của loại đất thu hồi do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định tại thời điểm quyết định thu hồi đất.”.*

Vì vậy, Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố V áp giá bồi thường đất cho ông Trần Văn T với giá 11.941.000 đồng/m<sup>2</sup> là đúng quy định pháp luật. Do đó ông T yêu cầu bồi thường 23.000.000 đồng/m<sup>2</sup> là không có căn cứ chấp nhận.

[3.1.7] Xét yêu cầu của ông T đòi bồi thường thiệt hại do mất thu nhập trong thời gian 01 năm ông T không kinh doanh được, mỗi ngày 400.000đ x 12 tháng = 146.000.000đ, xét thấy: ông T không phải là hộ có đăng ký kinh doanh, quá trình giải quyết vụ án ông T không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc UBND thành phố V ban hành quyết định thu hồi 36,4m<sup>2</sup> đất của ông T làm cho ông T bị mất thu nhập, yêu cầu này của ông T không thỏa mãn điều kiện quy định tại Điều 84 Luật Đất đai năm 2013 nên không có căn cứ chấp nhận.

Đối với yêu cầu cấp cho ông T một căn nhà tình thương để thờ cúng mẹ Việt Nam anh H3 và Liệt sỹ, vấn đề này không thuộc thẩm quyền giải quyết vụ án hành chính nên không xem xét. Ông T liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được xem xét, giải quyết.

Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T.

[4] Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định: Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá đầy đủ tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án, nhận định và quyết định là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Người khởi kiện có kháng cáo nhưng không có tài liệu, chứng cứ mới để chứng minh. Những nội dung trình bày và các tài liệu, chứng cứ ông Trần Văn T nêu trong đơn kháng cáo, đã được Tòa án cấp sơ thẩm nhận định là không có căn cứ chấp nhận. Do vậy, Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của người khởi kiện, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[6] Về án phí hành chính phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người khởi kiện ông Trần Văn T; Giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 18/2025/HC-ST ngày 21/7/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

Căn cứ các Điều 30; khoản 4 Điều 32, Điều 115, Điều 116, điểm a khoản 3 Điều 193 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T đối với các yêu cầu sau đây:

- Hủy thông báo số 581/TB-UBND ngày 08/11/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố V về thông báo thu hồi đất để thực hiện dự án xây dựng công trình.

- Hủy Quyết định số 7124/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố V về việc thu hồi đất.

- Hủy Quyết định số 2297/QĐ-UBND ngày 18/6/2024 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố V về việc giải quyết khiếu nại của ông Trần Văn T.

- Yêu cầu thu hồi đúng diện tích và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T đối với thửa đất số 71, tờ bản đồ số 37, diện tích 69m<sup>2</sup>.

- Bố trí cho ông T 02 nền tái định cư và cấp cho ông T một căn nhà tình thương để thờ cúng mẹ Việt Nam A và Liệt sỹ.

- Bồi thường thiệt hại do mất thu nhập trong thời gian 01 năm ông T không kinh doanh được, mỗi ngày 400.000đ x 12 tháng = 146.000.000đ.

- Yêu cầu bồi thường giá trị quyền sử dụng đất là 23.000.000/m<sup>2</sup> x 69m<sup>2</sup> = 1.587.000.000 đồng.

2. Về chi phí tố tụng: ông T phải chịu 2.429.000đ và ông T đã nộp xong.

3. Về án phí hành chính sơ thẩm và phúc thẩm: Ông Trần Văn T được miễn tiền án phí.

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

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

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao; (1)
- VCT&KSXXPT tại TP.HCM; (1)
- TAND tỉnh Vĩnh Long; (1)
- VKSND tỉnh Vĩnh Long; (1)
- THADS tỉnh Vĩnh Long; (1)
- Người khởi kiện; (1)
- Người bị kiện; (2)
- Lưu VT (5), HS (2).

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

**Huỳnh Thanh Duyên**

