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: 513/2026/HC-PT
Ngày: 08 - 5 - 2026
V/v: "Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai".

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 Phạm Thị Duyên

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thanh

Bà Bùi Thị Thu

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Trần Thị Kim Yến - 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 Bùi Văn Thành - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 4 và ngày 08 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: 79/2026/TLPT-HC ngày 15 tháng 01 năm 2026 về việc "Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai".

Do Bản án hành chính sơ thẩm số: 567/2025/HC-ST ngày 11 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 sử số 598/2026/QĐ-PT ngày 05 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Người khởi kiện:* Bà Võ Thị Kim A, sinh năm 1954 (vắng mặt);

Địa chỉ: A Tổ dân phố H, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Hữu L (có mặt).

Địa chỉ: 4 N, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

- *Người bị kiện:* Ủy ban nhân dân thành phố T

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

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

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho người bị kiện: Ông Lê Duy P, Chức vụ: Chuyên viên phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường L (có mặt ngày 20/4/2026, vắng mặt ngày 08/5/2026).

- *Người kháng cáo:* Người khởi kiện bà Võ Thị Kim A.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, B tự khai và quá trình tố tụng, người khởi kiện bà Võ Thị Kim A có người đại diện theo ủy quyền là ông Lê Hữu L trình bày:

Thửa đất số 111 và 110 tờ bản đồ số 6, diện tích 1.973,3m^2 (theo tài liệu đo đạc năm 2003 thuộc thửa số 1, tờ bản đồ số 12) có nguồn gốc của bà Lê Thị C sử dụng từ trước năm 1975. Sau năm 1975 bà Lê Thị C cho con trai là ông Nguyễn Văn N (đã chết) và con dâu là bà Võ Thị Kim A phần diện tích đất này để cất nhà sinh sống. Năm 2002, Ủy ban nhân dân Quận I cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc 849/2002 với diện tích đất ở 200m^2, diện tích nhà ở 148,3m^2 tại địa chỉ A khu phố P, phường L, Quận I. Năm 2021, bà A bán phần nhà đất trên cho ông Hoàng Văn C1, phần diện tích đất còn lại bà A xây dựng nhà ở cho đến nay không có tranh chấp và chưa được cấp giấy chứng nhận.

Ngày 28/12/2023, Ủy ban nhân dân thành phố T ban hành Quyết định số 20022/QĐ-UBND về thu hồi đất để thực hiện Dự án nâng cấp, mở rộng đường L (đoạn từ đường L đến đường N), thành phố T. Theo đó, bà A bị thu hồi phần diện tích đất 106,3m^2.

Ngày 28/12/2023, Ủy ban nhân dân thành phố T ban hành Quyết định số 20257/QĐ-UBND về phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất. Theo đó, phần diện tích 12,2m^2 được xác định thuộc đường nên không được bồi thường; phần diện tích 94,1m^2 chưa được cấp giấy chứng nhận được xác định là đất trồng cây lâu năm (vị trí A đường L) bồi thường theo đơn giá 7.717.000 đồng, tỷ lệ 100%, thành tiền là 726.169.700 đồng, việc xác định loại đất và bồi thường như trên là chưa thỏa đáng và không đúng quy định.

Lý do: Gia đình bà Võ Thị Kim A sử dụng phần đất này từ trước năm 1975 đến nay, không có tranh chấp, đã cất nhà ở thì phải được bồi thường theo đơn giá đất ở sau khi trừ thuế chuyển mục đích sử dụng theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 11 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 vì theo Phương án số 180 và Quyết định phê duyệt phương án số 20257/QĐ-UBND đã hỗ trợ phần đất có cất nhà ở vị trí số 1. Đối với phần diện tích 12,2m^2 được xác định thuộc đường nên không được bồi thường cũng không thỏa đáng vì toàn bộ diện tích đất nằm trong thửa 111, tờ bản đồ số 6 nên phần diện tích đất này cũng phải được bồi thường theo đơn giá đất ở.

Bà Võ Thị Kim A yêu cầu:

- Hủy Quyết định số 20022/QĐ-UBND ngày 28/12/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố T về thu hồi đất để thực hiện Dự án nâng cấp, mở rộng đường L (đoạn từ đường L đến đường N), thành phố T.

- Hủy Quyết định số 20257/QĐ-UBND ngày 28/12/2023 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) Võ Thị Kim A trong Dự án nâng cấp, mở rộng đường L (đoạn từ đường L đến đường N), thành phố T.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện rút yêu cầu về việc hủy Quyết định số 20022/QĐ-UBND ngày 28/12/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố T về thu hồi đất để thực hiện Dự án nâng cấp, mở rộng đường L (đoạn từ đường L đến đường N), thành phố T.

Người bị kiện vắng mặt. Tại Văn bản số 326/UBND-KTHTĐT ngày 20/8/2025, người bị kiện trình bày ý kiến:

1. Về việc lập hồ sơ bồi thường, hỗ trợ đối với trường hợp của bà Võ Thị Kim A:

Bà Võ Thị Kim A có phần đất, nhà và vật kiến trúc bị ảnh hưởng trong dự án nâng cấp, mở rộng đường L (đoạn từ đường L đến đường N) theo Quyết định 6235/QĐ-SGTVT ngày 31/10/2018 của Giám đốc Sở G phê duyệt dự án nâng cấp, mở rộng đường L (đoạn từ đường L đến đường N) và phê duyệt điều chỉnh dự án đầu tư theo Quyết định số 48/QĐ-SGTVT ngày 13/5/2021 của Giám đốc Sở Giao thông vận tải Thành phố G.

Ngày 28/02/2023, Ủy ban nhân dân thành phố T ban hành Thông báo thu hồi đất số 758/TB-UBND để thực hiện dự án nâng cấp, mở rộng đường L (đoạn từ đường L đến đường N) đối với ông (bà) Võ Thị Kim A.

Ngày 25/5/2023, Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án nâng cấp, mở rộng đường L (đoạn từ đường L đến đường N) tiến hành kiểm đếm về đất đai, thống kê nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất theo Biên bản số 180/BB-HĐBT.

Trên cơ sở hồ sơ pháp lý thu thập và Biên bản số 180/BB-HĐBT, Ủy ban nhân dân phường L lập Giấy xác nhận pháp lý, nguồn gốc nhà đất, thời điểm tạo lập và sửa chữa nhà, vật kiến trúc số 354/GXN-UBND đối với trường hợp bà Võ Thị Kim A.

Ngày 28/12/2023, Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án lập Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư số 180/PABT-HĐBT đối với trường hợp bà Võ Thị Kim A.

Ngày 28/12/2023, Ủy ban nhân dân thành phố T ban hành Quyết định số 20022/QĐ-UBND về thu hồi đất để thực hiện dự án nâng cấp, mở rộng đường L (đoạn từ đường L đến đường N). Cùng ngày 28/12/2023, Ủy ban nhân dân thành phố T ban hành Quyết định số 20257/QĐ-UBND về phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất, với số tiền là *897.725.205* đồng *(T1 trăm chín mươi bảy triệu, bảy trăm hai mươi lăm nghìn, hai trăm lẻ năm đồng)*. Bà Võ Thị Kim A không đủ điều kiện tái định cư.

Ngày 29/01/2024, bà Võ Thị Kim A nhận tiền mặt số tiền nêu trên tại Ngân hàng T2 chi nhánh T3 - Phòng G1 và bàn giao mặt bằng ngày 16/02/2024.

2. Căn cứ để ban hành Quyết định số 20022/QĐ-UBND ngày 28/12/2023:

(Điều 62, 63, và 66 Luật Đất đai năm 2013)

Dự án nâng cấp, mở rộng đường L (đoạn từ đường L đến đường N) được Hội đồng Nhân dân Thành phố H thông qua danh mục các dự án cần thu hồi đất tại Nghị quyết số 122/NQ-HĐND ngày 09/12/2016 và Nghị quyết số 32/NQ-HĐND ngày 07/12/2017 thuộc các trường hợp thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng theo quy định tại Điều 62 Luật Đất đai năm 2013.

Dự án nằm trong danh mục các dự án đăng ký Kế hoạch sử dụng đất năm 2024 đã được Ủy ban nhân dân Thành phố H phê duyệt tại Quyết định số 2912/QĐ-UBND ngày 18/7/2023 và được Giám đốc Sở Giao thông Vận tải Thành phố G phê duyệt dự án nâng cấp, mở rộng đường L (đoạn từ đường L đến đường N) theo Quyết định 6235/QĐ-SGTVT ngày 31/10/2018 và Quyết định số 48/QĐ-SGTVT ngày 13/5/2021 là phù hợp quy định tại Điều 63 Luật Đất đai năm 2013.

Trường hợp thu hồi đất của bà Võ Thị Kim A là thu hồi đất đối với hộ gia đình, cá nhân thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân thành phố T theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 66 Luật Đất đai năm 2013.

Ủy ban nhân dân thành phố T ban hành Quyết định số 20022/QĐ-UBND ngày 28/12/2023 về thu hồi đất để thực hiện dự án nâng cấp, mở rộng đường L (đoạn từ đường L đến đường N), thành phố T đối với ông (bà) Võ Thị Kim A là đúng theo quy định.

3. Căn cứ để ban hành Quyết định số 20257/QĐ-UBND ngày 28/12/2023:

Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH Đ lập ngày 01/4/2023 và được Ủy ban nhân dân phường L xác nhận ngày 05/4/2023.

Giấy xác nhận pháp lý, nguồn gốc nhà đất, thời điểm tạo lập và sửa chữa nhà, vật kiến trúc số 354/GXN-UBND của Ủy ban nhân dân phường L đối với trường hợp bà Võ Thị Kim A.

Quyết định số 15115/QĐ-UBND ngày 14/11/2023 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 nâng cấp, mở rộng đường L (đoạn từ đường L đến đường N), thành phố T.

Quyết định số 18919/QĐ-UBND ngày 28/12/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố T về phê duyệt Chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án nâng cấp, mở rộng đường L (đoạn từ đường L đến đường N), thành phố T (Chính sách số 692/CSBT-HĐBT ngày 28/12/2023 của Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án lập).

3.1. Căn cứ bồi thường, hỗ trợ đối với phần đất diện tích 106,3m² bị ảnh hưởng trong dự án:

Phần đất có nguồn gốc do ông Nguyễn Văn N và bà Võ Thị Kim A sử dụng từ năm 1975 cho đến nay và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong đó, diện tích đất nằm trong ranh giải tỏa dự án là 106,3m² vị trí thuộc

một phần thửa đất số 01, đường, tờ bản đồ số 12 (theo Tài liệu năm 2003), Bộ địa chính phường L.

Tại điểm 19.1, khoản 19 Mục 1 Phần B Chính sách số 692/CSBT-HĐBT ngày 28/12/2023 của Hội đồng bồi thường dự án được Ủy ban nhân dân thành phố T phê duyệt tại Quyết định số 18919/QĐ-UBND ngày 28/12/2023, quy định:

"a) Đối với đất ở:

Trường hợp sử dụng đất quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì được hỗ trợ về đất bằng 100% đơn giá đất ở để tính bồi thường, diện tích để tính hỗ trợ là diện tích đất ở thực tế sử dụng nhưng không vượt quá hạn mức giao đất ở theo quy định Ủy ban nhân dân Thành phố H; phần diện tích đất ở vượt hạn mức (nếu có) được hỗ trợ bằng 100% đơn giá đất nông nghiệp để tính bồi thường theo chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án."

Trường hợp bà Võ Thị Kim A sử dụng đất thuộc thửa đất số 01 có diện tích vượt hạn mức giao đất ở theo quy định. Do đó, áp dung quy định trên, tính hỗ trợ phần đất diện tích 94,1m² bằng 100% đơn giá đất nông nghiệp trồng cây lâu năm vị trí 1 tiếp giáp đường L là 7.717.000 đồng/m².

Phần đất diện tích 12,2m² theo Tài liệu bản đồ địa chính năm 2003 là đất đường giao thông: Không bồi thường, hỗ trợ về đất.

3.2. Chính sách bồi thường, hỗ trợ nhà, công trình vật kiến trúc, tài sản khác, và các khoản hỗ trợ khác: Được thực hiện theo quy định tại Chính sách số 692/CSBT-HĐBT của Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư lập ngày 28/12/2023 được Ủy ban nhân dân thành phố T phê duyệt tại Quyết định số 18919/QĐ-UBND ngày 28/12/2023.

3.3. Chính sách tái định cư:

Căn cứ Khoản 1 Mục VI Phần B Chính sách số 692/CSBT-HĐBT của Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư lập ngày 28/12/2023 được Ủy ban nhân dân thành phố T phê duyệt tại Quyết định số 18919/QĐ-UBND ngày 28/12/2023, quy định:

"1.1. Hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất ở đủ điều kiện bồi thường quy định tại Khoản 2 Mục I Phần này thì được bố trí tái định cư trong các trường hợp sau:

a) Trường hợp thu hồi hết đất ở hoặc phần diện tích đất ở còn lại sau thu hồi không đủ điều kiện về diện tích đất ở để cấp phép xây dựng (bao gồm cả trường hợp cấp phép xây dựng có thời hạn) theo quy định mà hộ gia đình, cá nhân không còn đất ở, nhà ở nào khác trên địa bàn nơi có đất ở thu hồi.

b) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở nằm trong hành lang an toàn khi xây dựng công trình công cộng có hành lang bảo vệ an toàn phải di chuyển chỗ ở mà không có chỗ ở nào khác trong địa bàn phường."

Căn cứ quy định nêu trên, bà Võ Thị Kim A không đủ điều kiện tái định cư theo quy định.

Ủy ban nhân dân thành phố T (nay là Ủy ban nhân dân phường L) áp dụng chính sách bồi thường, hỗ trợ đối với bà Võ Thị Kim A là đúng quy định. Quyết định số 20257/QĐ-UBND ngày 28/12/2023 về phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất đối với bà Võ Thị Kim A được ban hành theo quy định và đúng thẩm quyền.

Từ những căn cứ trên, Ủy ban nhân dân phường L giữ nguyên nội dung Quyết định số 20022/QĐ-UBND ngày 28/12/2023 về thu hồi đất, Quyết định số 20257/QĐ-UBND ngày 28/12/2023 về phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất đối với bà Võ Thị Kim A để thực hiện dự án xây dựng cầu Ô trên đường N, thành phố T của Ủy ban nhân dân thành phố T. Đề nghị Tòa án căn cứ vào hồ sơ, tài liệu và những tình tiết khách quan của vụ án để xét xử theo quy định.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số: 567/2025/HC-ST ngày 11 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Kim A về việc yêu cầu hủy Quyết định số 20022/QĐ-UBND ngày 28/12/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố T về thu hồi đất để thực hiện Dự án nâng cấp, mở rộng đường L (đoạn từ đường L đến đường N), thành phố T.

2. Bác yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Kim A về việc hủy Quyết định số 20257/QĐ-UBND ngày 28/12/2023 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) Võ Thị Kim A trong Dự án nâng cấp, mở rộng đường L (đoạn từ đường L đến đường N), thành phố T.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 18/9/2025 người khởi kiện bà Võ Thị Kim A kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người khởi kiện bà Võ Thị Kim A (có ông Lê Hữu L là đại diện theo ủy quyền) vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày: Ủy ban nhân dân thành phố T ban hành Quyết định số 20257/QĐ-UBND ngày 28/12/2023 về phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất, chỉ bồi thường cho bà Võ Thị Kim A 94,1m^2 đất theo đơn giá đất nông nghiệp là 7.717.000 đồng/m^2, phần diện tích đất còn lại 12,2m^2 không được bồi thường do chiếm dụng đất công là không thỏa đáng, không đúng quy định tại khoản 2 Điều 11 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014, ảnh hưởng đến quyền lợi của bà Võ Thị Kim A vì gia đình bà đã cất nhà và sinh sống ổn định tại đây từ năm 1975, không có tranh chấp. Do đó, bà Kim A yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo, theo hướng sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện, hủy Quyết định số 20257/QĐ-UBND ngày 28/12/2023 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; buộc Ủy ban nhân dân thành phố T bồi thường và áp giá đúng quy định về loại đất ở (đất thổ) và khung đất thổ theo quy định pháp luật với diện tích yêu cầu bồi thường là 106,3m^2.

Ngoài ra, người khởi kiện cung cấp tài liệu, chứng cứ mới là văn bản số 567/VPĐK-KT ngày 12/012026 của Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Nông nghiệp và môi trường Thành phố G để chứng minh cho lời trình bày.

Người bị kiện Ủy ban nhân dân thành phố T (có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường L, Thành phố Hồ Chí Minh) có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện trình bày: Theo văn bản số 1025/TCQLĐĐ-CĐKTK ngày 24/9/2013 của T4 (thuộc Bộ T5) là "*Việc xác định diện tích đất phải trên cơ sở giấy tờ sử dụng đất… quy định tại Điều 50 Luật đất đai hoặc căn cứ vào hiện trạng và quá trình sử dụng đất đối với từng trường hợp cụ thể*", nên việc áp giá bồi thường đất nông nghiệp đối với phần đất bị thu hồi của bà Kim A là đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bà Kim A, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh 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 của Luật tố tụng hành chính.

- Về nội dung: Phần diện tích 94,1m² (theo bản đồ địa chính 2003 là thửa 01) chưa được cấp Giấy chứng quyền sử dụng đất và không nằm trong ranh đất với thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận hiện hữu. Diện tích đất này có cùng nguồn gốc với thửa đất thổ cư 111 (tài liệu 02/CT-UB năm 1995) đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Kim A đã sử dụng làm nhà ở liên tục, công khai, ổn định trong thời gian dài, các công trình nhà ở tồn tại thực tế và không bị xử lý vi phạm hành chính về quản lý đất đai. Căn cứ quy định tại Luật đất đai năm 2013, phần đất này đủ điều kiện được xem xét để bồi thường theo loại đất ở khi thu hồi đất. Quyết định số 20257/QĐ-UBND ngày 28/12/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố T chưa xem xét đầy đủ nguồn gốc, loại đất và hiện trạng sử dụng đất đối với diện tích 94,1m² bị thu hồi, dẫn đến việc áp giá bồi thường theo đất nông nghiệp là chưa phù hợp, ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của người bị thu hồi đất. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bà Kim A, sửa một phần Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

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, sau khi nghe đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Võ Thị Kim A trong hạn luật định, hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, người bị kiện có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản Điều 225 Luật Tố tụng hành chính năm 2015, Tòa án tiến

hành xét xử vụ án vắng mặt người bị kiện.

[3] Ngày 28/12/2023, Ủy ban nhân dân thành phố T ban hành Quyết định số 20257/QĐ-UBND về phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thu hồi diện tích 106,3m^2 đất của bà Võ Thị Kim A để thực hiện dự án Dự án nâng cấp, mở rộng đường L (đoạn từ đường L đến đường N), thành phố T. Theo đó, phần diện tích 12,2m^2 được xác định thuộc đường nên không được bồi thường; phần diện tích 94,1m^2 chưa được cấp giấy chứng nhận được xác định là đất trồng cây lâu năm (vị trí A đường L) bồi thường theo đơn giá 7.717.000 đồng, tỷ lệ 100%, thành tiền là 726.169.700 đồng. Bà Kim A cho rằng việc xác định loại đất và bồi thường như trên là không đúng quy định pháp luật, ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của người bị thu hồi đất, nên khởi kiện yêu cầu hủy Quyết định số 20257/QĐ-UBND ngày 28/12/2023.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của người khởi kiện:

[4.1] Các chứng cứ làm cơ sở cho việc ban hành quyết định bị kiện do phía người bị kiện nộp gồm:

Một là, Bản hiện trạng vị trí để phục vụ công tác bồi thường do Công ty TNHH Đ lập và có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường L ngày 05/4/2023 thể hiện: Phần diện tích đất bà Kim A bị Nhà nước thu hồi là 106,3m^2 trong đó toàn diện tích khu đất 106,3m^2 đang sử dụng làm nhà ở (có nhà và sân xi măng trên toàn bộ diện tích) 106,3m^2.

Hai là, Giấy xác nhận pháp lý, nguồn gốc nhà đất, thời điểm tạo lập và sửa chữa nhà, vật kiến trúc số 354 ngày 19/12/2023 của Ủy ban nhân dân phường L (BL 109) thể hiện:

"...Phần đất giải tỏa thuộc một phần thửa số 1, một phần là đường, tờ bản đồ số 12 (theo tài liệu bản đồ địa chính năm 2023)phường L TP T ...

Theo tài liệu 02/CT-UB (năm 1995) thuộc một phần thửa 111 tờ bản đồ số 06 do ông Nguyễn Văn N (chồng bà Kim A) đăng ký. ...

Nguồn gốc đất:

- Phần diện tích 94,1m^2 thuộc một phần thửa 1, tờ bản đồ số 12 theo tài liệu đo đạc năm 2003, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Nguồn gốc đất: Do ông Nguyễn Văn N và bà Võ Thị Kim A sử dụng từ năm 1975 cho tới nay.

- Phần diện tích 12,2m^2 thuộc đường, tờ bản đồ 12 tài liệu đo đạc 2003, đối chiếu TL02/CT-UB thuộc một phần thửa 111 tờ bản đồ số 06. ...

Phần vật kiến trúc năm trong dự án: 106m^2

...

Tình trạng sử dụng đất

- Về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai: Không

- Về tranh chấp, khiếu nại: Không

- Giấy xác nhận này thay thế giấy xác nhận số 227/GXN-UBND ngày 17 tháng 8 năm 2023."

Ba là, chứng cứ mới do phía người khởi kiện nộp tại Tòa án cấp phúc thẩm: Văn bản số 567/VPĐK-KT ngày 12/1/2026 của Văn phòng đăng ký đất đai Sở Nông nghiệp và môi trường Thành phố G về việc *cung cấp thông tin thửa đất*, gửi bà Võ Thị Kim A có nội dung: ***Theo Sổ mục kê đất (Bộ S) tài liệu Chỉ thị 02/CT-UB*** được ban hành theo quyết định số 499-QĐ/ĐC ngày 27/7/1995 của Tổng cục Địa chính do Ủy ban nhân dân phường L xác nhận ngày 05/10/2000, thửa đất 111 tờ bản đồ số 6 xã L Huyện T thể hiện thông tin: ***Thửa: 111; Tên người sử dụng: Nguyễn Văn N; Diện tích: 1327m^2; Loại đất: T.*** Đây là chứng cứ xác định toàn bộ thửa đất 111 có nguồn gốc là đất T (đất ở).

[4.2] Xét nội dung liên quan đến yêu cầu khởi kiện cho rằng toàn bộ diện tích bị thu hồi theo quyết định bị kiện đều là đất ở:

[4.2.1] Xét phần diện tích 12,2m²: Theo xác nhận của Ủy ban nhân dân phường L trích dẫn trên thì *phần diện tích 12,2m^2 thuộc đường, tờ bản đồ 12 tài liệu đo đạc 2003, đối chiếu TL02/CT-UB thuộc một phần thửa 111 tờ bản đồ số 06*. Như vậy, Ủy ban nhân dân thành phố T xác định diện tích đất 12,2m^2 có nguồn gốc do bà Kim A chiếm dụng đất công sử dụng từ năm 2023 nên không được bồi thường là đúng quy định tại điểm 19.2, 19.7 khoản 7 Mục I Phần B Chính sách bồi thường số 431/CSBT-HĐBT ngày 05/7/2023. Do đó yêu cầu kháng cáo về việc được bồi thường tiền đất phần diện tích đất này của bà Kim A không có căn cứ để được chấp nhận.

[4.2.2] Xét phần diện tích đất bị thu hồi đối với diện tích 94,1m^2 thấy:

- Tòa án cấp sơ thẩm và người bị kiện căn cứ quy định tại điểm d khoản 1 Điều 20 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu: *"Đối với phần diện tích đất còn lại sau khi đã được xác định theo quy định tại các điểm a, b và c Khoản này thì được xác định là đất nông nghiệp và được công nhận theo quy định tại Khoản 5 Điều này"* để không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Kim A về nội dung này là sai, bởi: Đây quy định về *hạn mức đất ở* để xác định diện tích các loại đất trong *một thửa đất nông nghiệp* khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng trên phần đất đang có nhà. Trong khi đó, phần diện tích đất bị thu hồi 94,1m^2 theo Quyết định thu hồi thuộc thửa đất 111 tờ bản đồ số 6 xã L Huyện T đã có nguồn gốc không phải là đất nông nghiệp, nên không phải là đối tượng bị điều chỉnh bởi quy định tại điểm d khoản 1 Điều 20 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014. Do đó, việc xác định loại đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải căn cứ vào nguồn gốc và thực tế sử dụng đất được ghi nhận ***theo Sổ mục kê đất (Bộ S) tài liệu Chỉ thị 02/CT-UB*** được ban hành theo quyết định số 499QĐ/ĐC ngày 27/7/1995 của Tổng cục Địa chính do Ủy ban nhân dân phường L xác nhận ngày 05/10/2000. Theo tài liệu trên thì thửa đất 111 tờ bản đồ số 6 xã L Huyện T có thông tin như sau: ***Thửa: 111; Tên người sử dụng: Nguyễn Văn N; Diện tích: 1327m^2; Loại đất: T.***

- Căn cứ các chứng cứ do người khởi kiện cung cấp tại thì *diện tích*

94,1m² thuộc thửa 111 (TL02/CT-UB năm 1995) là phần đất do ông N (chồng bà A) đăng ký sử dụng từ năm 1975, đến năm 2002 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (đất ở) đối với một phần diện tích là 200m² (diện tích đất này gia đình bà Kim A đã chuyển nhượng cho người khác). Toàn bộ số đất còn lại chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 200m² đất ở nêu trên có Tờ khai nộp tiền sử dụng đất (BL 71), Cơ quan thuế xác nhận có nội dung sau: "*Đặc điểm là: một phần của thửa 111- Vị trí phường L- Loại đất: ở; Bên cạnh đó thì phần cơ quan thuế xác nhận:không phải nộp tiền sử dụng đất;Tại mục xác định Loại đất ghi nội dung: đất ở mặt tiền đường T; Đoạn còn lại nhà và đất sử dụng ổn định từ 1975"*.

Mặt khác, trên phần diện tích bị thu hồi này đang tồn tại nhà và vật kiến trúc khác dùng để ở ổn định không tranh chấp và không bị xử phạt vi phạm hành chính, bà Kim A đã được nhận tiền bồi thường về nhà và vật kiến trúc trên đất. Vậy, trong trường hợp Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập được chứng cứ mà người khởi kiện mới nộp tại cấp phúc thẩm ***thì***, phần diện tích 94,1m² bị thu hồi vẫn đủ điều kiện được xem xét bồi thường theo loại đất ở theo quy định tại Điều 100; Điều 101; Điều 144 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 11 của Nghị định 47/2014/NĐ-CP; khoản 1 Điều 3 và Điều 21 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ hướng dẫn chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai quy định về ***xác định loại đất***: "Trường hợp đang sử dụng đất ổn định mà không phải do lấn, chiếm, chuyển mục đích sử dụng đất trái phép thì loại đất được xác định theo hiện trạng đang sử dụng".

[4.3] Theo nội dung nêu tại mục [4.1], [4.2] Quyết định số 20257/QĐ-UBND ngày 28/12/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố T chưa xem xét đầy đủ nguồn gốc, loại đất và hiện trạng sử dụng đất đối với diện tích 94,1m² thu hồi của gia đình bà Kim A, dẫn đến việc áp giá bồi thường theo đất nông nghiệp là chưa phù hợp, ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của người bị thu hồi đất. Yêu cầu khởi kiện của bà Kim A về nội dung này là có căn cứ chấp nhận.

[5] Ngoài ra, theo nội dung vụ kiện thì bà Võ Thị Kim A khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên xử hủy Quyết định số 20022/QĐ-UBND ngày 28/12/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố T về việc thu hồi đất để thực hiện Dự án nâng cấp mở rộng đường L. Tuy nhiên, trong quá trình thụ lý giải quyết tại Tòa án cấp sơ thẩm, bà Kim A đã rút yêu cầu khởi kiên đối với quyết định này, nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện về việc đề nghị hủy Quyết định thu hồi đất là đúng quy định pháp luật.

[6] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận quan điểm của đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa; Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Kim A; Sửa một phần bản án sơ thẩm theo nội dung nhận định trên.

[7] Án phí:

- Bà Võ Thị Kim A không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm và án phí hành chính phúc thẩm;

- Ủy ban nhân dân thành phố T (Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân thành phố T: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường L, Thành phố Hồ Chí Minh) phải chịu án phí hành chính sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 241 Luật Tố tụng hành chính năm 2015;

Chấp nhận một phần kháng cáo của người khởi kiện Võ Thị Kim A; Sửa một phần Bản án hành chính sơ thẩm số 567/2025/HC-ST ngày 11/9/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Áp dụng Luật Đất đai năm 2013; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 và Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; 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, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Kim A về việc yêu cầu hủy Quyết định số 20022/QĐ-UBND ngày 28/12/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố T về thu hồi đất để thực hiện Dự án nâng cấp, mở rộng đường L (đoạn từ đường L đến đường N), thành phố T.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Võ Thị Kim A về việc:

- Hủy một phần Quyết định số 20257/QĐ-UBND ngày 28/12/2023 về phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư 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 bà Võ Thị Kim A trong Dự án nâng cấp mở rộng đường L (đoạn từ L đến N) Thành phố Hồ Chí Minh đối với diện tích 94,1m^2 đất thuộc một phần thửa đất số 01, tờ bản đồ số 12 (theo Tài liệu năm 2003), Bộ địa chính phường L.

- Buộc Ủy ban nhân dân thành phố T (Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân thành phố T: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường L, Thành phố Hồ Chí Minh) thực hiện nhiệm vụ, công vụ về việc ban hành phương án bồi thường cho bà Võ Thị Kim A đối với phần diện tích đất bị thu hồi 94,1m^2 (được xác định là đất T) theo quy định pháp luật.

3. Bà Võ Thị Kim A không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm và án phí hành chính phúc thẩm.

Hoàn trả cho bà Võ Thị Kim A 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), tiền tạm ứng án phí hành chính sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0069893 ngày 11/02/2025 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Thi hành án dân sự Thành phố H).

Hoàn trả cho bà Võ Thị Kim A 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), tiền tạm ứng án phí hành chính phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0029349 ngày 22/01/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ

Chí Minh.

4. Ủy ban nhân dân thành phố T (người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân thành phố T: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường L, Thành phố Hồ Chí Minh) phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), tiền tạm ứng án phí hành chính sơ thẩm.

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 KSXXPT tại TP.HCM;
- TAND TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- THADS TP.HCM;
- NKK (1);
- NBK (1);
- Lưu (10) 17b (ÁnTTKY).

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

Phạm Thị Duyên