

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 19/2026/HC-PT

Ngày 17-9-2026

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 ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Tuấn.

Các thẩm phán:

- Ông Phan Thanh Tùng;
- Ông Nguyễn Phước Thanh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thanh Xuân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Lâm Phượng Tú – Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 9 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số: 17/2026/TLPT-HC ngày 02-7-2026 về việc: “Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai”.

Do bản án sơ thẩm số: 08/2026/HC-ST ngày 25 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 11, tỉnh Tây Ninh, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 17/2026/QĐ-PT ngày 30 tháng 7 năm 2026, giữa các đương sự:

Người khởi kiện: Bà Phan Thị Ngọc M, sinh năm 1991; CCCD số 072191003344, cấp ngày 20-8-2021; địa chỉ: Số A, Đường số B, Đường D, khu phố N, phường N, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của người khởi kiện: Ông Ngô Võ Hoài H, sinh năm 1991; CCCD số 072091000739, cấp ngày 20-8-2021; địa chỉ: Khu phố H, phường T, tỉnh Tây Ninh (Văn bản ủy quyền ngày 19-3-2026); vắng mặt.

Người bị kiện: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường N, tỉnh Tây Ninh; địa chỉ: Phường N, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện: Ông Mai Lâm Đ, chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường N, tỉnh Tây Ninh - văn bản ký ngày 09-4-2026; vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện: Ông Trần Ngọc L – Phó Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường N, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân tỉnh T; vắng mặt.

Người kháng cáo: Bà Phan Thị Ngọc M.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 20-01-2026, đơn khởi kiện bổ sung ngày 20-3-2026 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người khởi kiện bà Phan Thị Ngọc M và người đại diện theo uỷ quyền là ông Ngô Võ Hoài H trình bày:

Năm 2019, do không có đất ở và nhà ở nào khác, bà Phan Thị Ngọc M được Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố T, tỉnh Tây Ninh cấp Giấy phép xây dựng có thời hạn số 1039/GPXD ngày 20-12-2019 để xây dựng nhà ở trên thửa đất số 776, tờ bản đồ số 20, diện tích 181,3 m², tọa lạc tại khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) cho bà M đứng tên ngày 04-11-2019 và đã được cấp số nhà 13/18 theo Giấy chứng nhận nhà số 280/UBND-CN, ngày 16-6-2020 của Chủ tịch UBND thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

Nhà ở của bà M được xây dựng và sử dụng năm 2020, trước thời điểm phê duyệt quy hoạch dự án Khu đô thị M tại Quyết định số 1698/QĐ-UBND ngày 06-8-2020 của UBND tỉnh T. Theo phương án bồi thường được phê duyệt tại Quyết định số 21/QĐ-UBND ngày 21-01-2025 của UBND thành phố T, cụ thể: Tổng tiền bồi thường đất của bà M là 509.734.388 đồng. Giá 01 suất tái định cư tối thiểu 100 m² là 1.071.000.000 đồng; bà M bị buộc ghi nợ tiền sử dụng đất 561.265.612 đồng; Nhà ở của bà M không được bồi thường, chỉ được hỗ trợ 10% chi phí di dời. Bà M không đồng ý phương án bồi thường trên nên đã làm đơn khiếu nại Quyết định số 21/QĐ-UBND ngày 21-01-2025 của UBND thành phố T. Theo Quyết định số 230/QĐ-UBND, ngày 02-4-2025 của Chủ tịch UBND thành phố T là không chấp nhận khiếu nại của bà M, giữ nguyên Quyết định số 21/QĐ-UBND ngày 21-01-2025 của UBND thành phố T. Bà M cho rằng các quyết định hành chính trên là trái pháp luật, cụ thể:

- Vi phạm nguyên tắc công bằng, ổn định đời sống theo Điều 91 và Điều 108 của Luật Đất đai năm 2024 vì bà M xây dựng nhà ở, có giấy phép hợp pháp nhưng không được bồi thường, chỉ hỗ trợ 10%. Trong khi nhiều trường hợp xây dựng trái phép lại được hỗ trợ 40%, thiếu công bằng, ví dụ như:

Trường hợp của ông Phan Văn P và bà Nguyễn Thị Hồng P1 (STT 15 danh sách bồi thường theo Quyết định số 21): Diện tích nhà được cấp phép xây dựng có thời hạn (50 m²): Không được bồi thường, chỉ được hỗ trợ 10% di dời nhưng diện tích nhà xây dựng không phép (61,05 m²) thì được hỗ trợ 40% đơn giá theo quy định.

Trường hợp của bà Phạm Thị Ngọc L1 (STT 16 danh sách bồi thường theo Quyết định số 21): Xây dựng nhà ở năm 2017 trong giai đoạn đất đã được quy hoạch (không phù hợp với đất ở) nhưng lại được Nhà nước cấp Giấy phép xây dựng (không có thời hạn) và được bồi thường 100% đơn giá theo quy định đối với diện tích 173,04 m².

Trường hợp của ông Nguyễn Văn P2 và bà Trần Thanh T (STT 17 danh sách bồi thường theo Quyết định số 21): Diện tích xây dựng không xin phép (47,5 m²) thì được hỗ trợ 40% đơn giá theo quy định.

- Vi phạm khoản 2 Điều 108 và khoản 8 Điều 111 của Luật Đất đai năm 2024 vì bà M là người có đất ở bị thu hồi, phải di chuyển chỗ ở, không có đất ở nào khác; tiền bồi thường đất không đủ để mua 01 suất tái định cư tối thiểu, nhưng không được Nhà nước hỗ trợ phần chênh lệch mà còn bị buộc ghi nợ.

- Quyết định số 230/QĐ-UBND ngày 02-4-2025 của Chủ tịch UBND thành phố T về việc giải quyết khiếu nại, trong đó nội dung về bồi thường nhà ở chưa đảm bảo căn cứ pháp lý theo quy định, cụ thể: Nhà ở của bà M được tạo lập hợp pháp (có Giấy phép xây dựng) và trước thời điểm thông báo thu hồi đất, do đó Quyết định căn cứ khoản 2 Điều 105 của Luật Đất đai là không phù hợp. Theo Tờ cam kết có chứng thực của UBND phường N, ngày 17-12-2019, số chứng thực: 1610, quyền số: 01/2019-SCT/CK, CD, bà M chỉ cam kết: *“Nếu sau này Nhà nước thực hiện quy hoạch đất cây xanh bà M sẽ tự tháo dỡ công trình và không đòi hỏi bất cứ khoản chi phí bồi thường nào”*, hiện nay Nhà nước thực hiện quy hoạch dự án khu đô thị (quy hoạch được phê duyệt sau thời điểm bà M xây dựng nhà ở), không thực hiện quy hoạch như bà M đã cam kết, do đó cam kết của bà M không còn giá trị pháp lý.

Không chứng minh được giấy phép xây dựng của bà M đã hết hiệu lực trước thời điểm thu hồi đất để áp dụng khoản 3 Điều 105 của Luật Đất đai năm 2024. Không xem xét mức hỗ trợ khác để đảm bảo có chỗ ở, ổn định đời sống, sản xuất cho gia đình bà M, không xem xét bố trí tái định cư cho bà M ở vị trí khác có giá thấp hơn hoặc tương đồng.

- Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 9a Quyết định số 31/2024/QĐ-UBND ngày 27-9-2024 của UBND tỉnh T quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất áp dụng trên địa bàn tỉnh (được bổ sung bởi Quyết định số 62/2024/QĐ-UBND ngày 12-11-2024 của UBND tỉnh T), quy định:

“Nhà, công trình khác xây dựng trên đất không đủ điều kiện được bồi thường nhưng tại thời điểm xây dựng mà chưa có quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cấp có thẩm quyền công bố hoặc xây dựng phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, không vi phạm hành lang bảo vệ công trình thì được hỗ trợ bằng 80% mức bồi thường, hỗ trợ xây dựng mới nhà, công trình đó có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương.”

Theo Quyết định số 872/QĐ-UBND ngày 03-4-2019 của UBND tỉnh T về phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2019 của thành phố T thì vị trí đất và nhà

của bà M chưa có quy hoạch dự án Khu đô thị M. Tại Quyết định số 787/QĐ-UBND ngày 17-4-2020 của UBND tỉnh T về phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2020 của thành phố T thì mới quy hoạch dự án Khu đô thị M. Trong khi đó, nhà của bà M xin giấy phép xây dựng vào tháng 12-2019, tức là tại thời điểm xin phép và xây dựng chưa có quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đối với dự án nêu trên được công bố. Do đó, trong trường hợp cơ quan có thẩm quyền xác định nhà ở của bà M không đủ điều kiện được bồi thường thì vẫn thuộc trường hợp được hỗ trợ 80% mức bồi thường xây dựng mới nhà theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 9a Quyết định số 31/2024/QĐ-UBND của UBND tỉnh T.

Do đó, bà M khởi kiện yêu cầu:

- Huỷ một phần Quyết định số 21/QĐ-UBND, ngày 21-01-2025 của UBND thành phố T, tỉnh Tây Ninh và Quyết định số 230/QĐ-UBND, ngày 02-4-2025 Chủ tịch UBND thành phố T, tỉnh Tây Ninh liên quan đến việc bồi thường nhà ở và liên quan đến việc buộc bà Phan Thị Ngọc M phải ghi nợ tiền sử dụng đất là 561.265.612 đồng.

- Nhà nước hỗ trợ đủ tiền để bà Phan Thị Ngọc M được giao 01 suất tái định cư tối thiểu, không phải ghi nợ tiền sử dụng đất theo khoản 8 Điều 111 của Luật Đất đai năm 2024.

- Bồi thường nhà ở đối với bà Phan Thị Ngọc M. Trường hợp không đủ điều kiện bồi thường thì đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền áp dụng mức hỗ trợ bằng 80% mức bồi thường, hỗ trợ xây dựng mới nhà ở có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương, theo điểm a khoản 1 Điều 9a Quyết định số 31/2024/QĐ-UBND ngày 27-9-2024 của UBND tỉnh T (được bổ sung bởi Quyết định số 62/2024/QĐ-UBND ngày 12-11-2024 của UBND tỉnh T) hoặc yêu cầu Tòa án xác định giá bồi thường, hỗ trợ theo quy định của pháp luật.

- Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ban hành lại phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo Điều 91 và Điều 108 của Luật Đất đai năm 2024.

- Huỷ Quyết định về việc cưỡng chế thu hồi đất số 971/QĐ-UBND, ngày 17-3-2026 của Chủ tịch Ủy ban Nhân dân phường N, tỉnh Tây Ninh.

Người bị kiện Chủ tịch UBND phường N, tỉnh Tây Ninh do người đại diện theo uỷ quyền ông Mai Lâm Đ và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp ông Nguyễn Trương Uy V trình bày:

- Về yêu cầu hủy một phần Quyết định số 21/QĐ-UBND và Quyết định số 230/QĐ-UBND liên quan đến bồi thường nhà ở và ghi nợ tiền sử dụng đất: UBND thành phố T đã ban hành Quyết định số 21/QĐ-UBND ngày 21-01-2025 về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và Quyết định số 230/QĐ-UBND ngày 02-4-2025 của Chủ tịch UBND thành phố T về việc giải quyết khiếu nại của bà Phan Thị Ngọc M (lần đầu) được ban hành đảm bảo đúng trình tự, thủ tục và cơ sở pháp lý theo quy định của Luật Đất đai năm 2024, Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27-6-2024 và các văn bản hướng dẫn liên quan. Quan điểm của Chủ tịch UBND phường N giữ nguyên Quyết định số 21/QĐ-

UBND ngày 21-01-2025 về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và Quyết định số 230/QĐ-UBND ngày 02-4-2025 của Chủ tịch UBND thành phố T về việc giải quyết khiếu nại của bà Phan Thị Ngọc M (lần đầu), việc bà M đề nghị hủy bỏ các quyết định trên là không có cơ sở xem xét, giải quyết.

- Về yêu cầu Nhà nước hỗ trợ đủ số tiền để được giao 01 suất tái định cư tối thiểu mà không phải ghi nợ tiền sử dụng đất theo khoản 8 Điều 111 của Luật Đất đai năm 2024: Theo phương án đã được phê duyệt, bà M được bố trí 01 nền tái định cư tại khu tái định cư nằm trong khuôn viên dự án khu đô thị mới tại phường N, vị trí khu tái định cư T mét tại khu phố N, phường N, thành phố T. Cụ thể: Diện tích lô đất tái định cư: 100 m². Giá giao đất tái định cư được thực hiện theo đúng quy định tại điểm k khoản 1 Điều 159 của Luật Đất đai năm 2024 và đơn giá giao đất áp dụng theo Quyết định số 54/2024/QĐ-UBND ngày 15-10-2024 của UBND tỉnh T về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 35/2020/QĐ-UBND ngày 01-9-2020 của UBND tỉnh T về ban hành bảng giá đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Tây Ninh giai đoạn 2020 - 2024. Việc xem xét ghi nợ tiền sử dụng đất đã được xem xét và thực hiện đúng theo quy định pháp luật đối với phần chênh lệch giữa giá trị đất tái định cư và giá trị bồi thường đất đã nhận. Do đó, việc bà M yêu cầu Nhà nước hỗ trợ đủ số tiền để được giao 01 suất tái định cư tối thiểu mà không phải ghi nợ tiền sử dụng đất theo khoản 8 Điều 111 của Luật Đất đai năm 2024 là không có cơ sở xem xét, giải quyết.

- Về yêu cầu bồi thường nhà ở hoặc hỗ trợ bằng 80% mức bồi thường, hỗ trợ xây dựng mới nhà ở có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương hoặc yêu cầu Toà án xác định giá bồi thường, hỗ trợ theo quy định của pháp luật: Công trình nhà ở của bà M được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn theo Giấy phép xây dựng số 1039/GPXD ngày 20-12-2019 của UBND thành phố T với tổng diện tích sàn 100 m². Tại mục 3 của giấy phép này đã nêu rõ: Chủ đầu tư phải tự dỡ bỏ công trình, không được đòi hỏi bồi thường phần công trình xây dựng theo giấy phép xây dựng có thời hạn khi Nhà nước thực hiện quy hoạch. Cam kết có chứng thực của UBND phường N ngày 17-12-2019: Số chứng thực: 1610, quyền số 01/2019-SCT/CK.CĐ.

Căn cứ quy định Khoản 2 Điều 195 của Luật Đất đai năm 2024:

“Điều 105. Trường hợp không được bồi thường tài sản gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất ...

2. Tài sản gắn liền với đất được tạo lập trái quy định của pháp luật hoặc tạo lập trong thời hạn hiệu lực của thông báo thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của Luật này”.

Căn cứ khoản 2 Điều 21 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15-7-2024 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất quy định:

“Điều 21. Hỗ trợ di dời vật nuôi; hỗ trợ để tháo dỡ, phá dỡ, di dời tài sản gắn liền với đất là phần công trình xây dựng theo giấy phép xây dựng có thời hạn theo pháp luật về xây dựng mà đến thời điểm thu hồi đất giấy phép đã hết thời hạn.

2. Đối với tài sản gắn liền với đất là phần công trình xây dựng theo giấy phép xây dựng có thời hạn theo pháp luật về xây dựng mà đến thời điểm thu hồi đất giấy phép đã hết thời hạn thì chủ sở hữu tài sản không được bồi thường mà được hỗ trợ để tháo dỡ, phá dỡ, di dời.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ tình hình thực tế tại địa phương quy định các trường hợp, biện pháp, mức hỗ trợ tháo dỡ, phá dỡ, di dời cho chủ sở hữu công trình cho phù hợp với từng trường hợp cụ thể.”

Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 16 Quyết định số 31/2024/QĐ-UBND ngày 27-9-2024 của UBND tỉnh T ban hành quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Tây Ninh:

“Điều 16. Hỗ trợ di dời vật nuôi; hỗ trợ để tháo dỡ, phá dỡ, di dời tài sản gắn liền với đất là phần công trình xây dựng theo giấy phép xây dựng có thời hạn theo pháp luật về xây dựng mà đến thời điểm thu hồi đất giấy phép đã hết thời hạn quy định tại Điều 21 của Nghị định số 88/2024/NĐ-CP

2. Đối với tài sản gắn liền với đất là phần công trình xây dựng theo giấy phép xây dựng có thời hạn theo pháp luật về xây dựng mà đến thời điểm thu hồi đất giấy phép đã hết thời hạn quy định tại Điều 21 của Nghị định số 88/2024/NĐ-CP thì chủ sở hữu tài sản không được bồi thường mà được hỗ trợ để tháo dỡ, phá dỡ, di dời theo hình thức bằng tiền.

Mức hỗ trợ cụ thể do đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư lập dự toán chi phí hỗ trợ tháo dỡ, phá dỡ, di dời gửi cho cơ quan quản lý nhà nước chuyên môn cùng cấp thẩm định trước khi trình UBND cấp huyện quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để làm căn cứ hỗ trợ. Mức hỗ trợ không quá 10% giá trị bồi thường công trình đó. Trường hợp công trình không còn sử dụng hoặc thực tế không sử dụng thì không được hỗ trợ.”

Căn cứ theo các quy định trên, phần công trình nhà của bà M đã được hỗ trợ để tháo dỡ, phá dỡ, di dời theo đúng quy định. Đối với việc bà M yêu cầu được bồi thường nhà ở hoặc hỗ trợ bằng 80% mức bồi thường, hỗ trợ xây dựng mới nhà ở có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương hoặc yêu cầu Tòa án xác định giá bồi thường, hỗ trợ theo quy định của pháp luật là không có cơ sở xem xét, giải quyết.

- Về yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ban hành lại phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định tại Điều 91 và Điều 108 của Luật Đất đai năm 2024: Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với bà M đã được UBND thành phố T phê duyệt tại Quyết định số 21/QĐ-UBND ngày 21-01-2025 và được khẳng định tại Quyết định số 230/QĐ-UBND ngày 02-4-2025.

Phương án này đã được xây dựng và thẩm định đảm bảo theo đúng trình tự, thủ tục quy định trên cơ sở các căn cứ của pháp luật, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của người có đất bị thu hồi. Do đó, việc bà M yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ban hành lại phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định tại Điều 108 của Luật Đất đai năm 2024 là không có cơ sở xem xét, giải quyết.

- Về yêu cầu hủy Quyết định về việc cưỡng chế thu hồi đất số 971/QĐ-UBND ngày 17-3-2026 của Chủ tịch UBND phường N: Quyết định số 971/QĐ-UBND ngày 17-3-2026 về việc cưỡng chế thu hồi đất được ban hành khi bà M không chấp hành Quyết định thu hồi đất và Quyết định giải quyết khiếu nại (lần đầu) đã có hiệu lực pháp luật. Việc Chủ tịch UBND phường N ban hành Quyết định cưỡng chế để thực hiện Quyết định thu hồi đất đã có hiệu lực pháp luật được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật về đất đai và thi hành quyết định hành chính. Do đó, việc bà M yêu cầu hủy bỏ Quyết định cưỡng chế này là không có cơ sở xem xét, giải quyết.

Từ các căn cứ trên, Chủ tịch UBND phường N đề nghị Toà án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà M.

Tại Bản án Hành chính sơ thẩm số 08/2026/HC-ST ngày 25 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 11, tỉnh Tây Ninh, đã quyết định:

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Ngọc M đối với Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường N, tỉnh Tây Ninh về việc yêu cầu:

1.1. Hủy một phần Quyết định số 21/QĐ-UBND, ngày 21-01-2025 của Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Tây Ninh và Quyết định số 230/QĐ-UBND, ngày 02-4-2025 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Tây Ninh liên quan đến việc bồi thường nhà ở và liên quan đến việc buộc bà Phan Thị Ngọc M phải ghi nợ tiền sử dụng đất là 561.265.612 đồng.

1.2. Nhà nước hỗ trợ đủ tiền để bà Phan Thị Ngọc M được giao 01 suất tái định cư tối thiểu, không phải ghi nợ tiền sử dụng đất theo khoản 8 Điều 111 của Luật Đất đai năm 2024.

1.3. Bồi thường nhà ở đối với bà Phan Thị Ngọc M. Trường hợp không đủ điều kiện bồi thường thì đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền áp dụng mức hỗ trợ bằng 80% mức bồi thường, hỗ trợ xây dựng mới nhà ở có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương, theo điểm a khoản 1 Điều 9a của Quyết định số 31/2024/QĐ-UBND ngày 27-9-2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh T (được bổ sung bởi Quyết định số 62/2024/QĐ-UBND ngày 12-11-2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh T) hoặc yêu cầu Toà án xác định giá bồi thường, hỗ trợ theo quy định của pháp luật.

1.4. Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ban hành lại phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo Điều 91 và Điều 108 của Luật Đất đai năm 2024.

1.5. Hủy Quyết định về việc cưỡng chế thu hồi đất số 971/QĐ-UBND, ngày 17-3-2026 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường N, tỉnh Tây Ninh.

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

Ngày 08-6-2026, bà Phan Thị Ngọc M có đơn kháng cáo, không đồng ý với bản án sơ thẩm; đề nghị đánh giá chứng cứ khách quan, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà M.

Tại phiên tòa Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh trình bày:

Về tố tụng: Thẩm phán, HĐXX, Thư ký Tòa án đã tuân thủ đúng các quy định của Luật Tố tụng hành chính trong việc thụ lý vụ án, ban hành văn bản tố tụng đúng thẩm quyền và tổng đạt đầy đủ các văn bản tố tụng cho các đương sự, bảo đảm đúng trình tự thủ tục, dân chủ trong xét hỏi và tranh luận tại phiên tòa. Đối với những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định của Luật Tố tụng hành chính.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bà Phan Thị Ngọc M; sửa Bản án hành chính sơ thẩm;

1. Bác một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Ngọc M đối với Chủ tịch UBND phường N về yêu cầu:

+ Bồi thường nhà ở đối với bà Phan Thị Ngọc M. Trường hợp không đủ điều kiện bồi thường thì đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền áp dụng mức hỗ trợ bằng 80% mức bồi thường, hỗ trợ xây dựng mới nhà ở có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương, theo điểm a khoản 1 Điều 9a của Quyết định số 31/2024/QĐ-UBND ngày 27-9-2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh T (được bổ sung bởi Quyết định số 62/2024/QĐ-UBND ngày 12-11-2024 của Ủy ban Nhân dân tỉnh T) hoặc yêu cầu Tòa án xác định giá bồi thường, hỗ trợ theo quy định của pháp luật.

+ Hủy Quyết định về việc cưỡng chế thu hồi đất số 971/QĐ-UBND ngày 17-3-2026 của Chủ tịch UBND phường N.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Ngọc M đối với Chủ tịch UBND phường N về các yêu cầu:

+ Hủy một phần Quyết định số 21/QĐ-UBND ngày 21-01-2025 của UBND thành phố T và Quyết định số 230/QĐ-UBND ngày 02-04-2025 của Chủ tịch UBND thành phố T liên quan đến nội dung buộc bà Phan Thị Ngọc M phải ghi nợ tiền sử dụng đất là 561.265.612 đồng.

+ Buộc cơ quan nhà nước có thẩm quyền hỗ trợ đủ tiền để bà Phan Thị Ngọc M được giao 01 suất tái định cư tối thiểu, không phải ghi nợ tiền sử dụng đất theo khoản 8 Điều 111 Luật Đất đai năm 2024.

+ Buộc cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiến hành lập, ban hành lại phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho bà Phan Thị Ngọc M theo đúng Điều 91 và Điều 108 Luật Đất đai năm 2024.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

1.1. Nhận thấy, đơn kháng cáo của bà Phan Thị Ngọc M là còn trong thời hạn luật định, phù hợp với quy định tại Điều 206 của Luật Tố tụng hành chính, nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

1.2. Người khởi kiện, người bị kiện và người đại diện hợp pháp đều vắng mặt tại phiên tòa; căn cứ Điều 225 của Luật Tố tụng hành chính, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo luật định.

1.3. Về xác định người tham gia tố tụng trong vụ án:

Người khởi kiện bà Phan Thị Ngọc M yêu cầu: Huỷ một phần Quyết định số 21/QĐ-UBND, ngày 21-01-2025 của UBND thành phố T, tỉnh Tây Ninh và Quyết định số 230/QĐ-UBND, ngày 02-4-2025 Chủ tịch UBND thành phố T, tỉnh Tây Ninh liên quan đến việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Căn cứ Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31-01-2026 của Chính phủ và Quyết định 9467/QĐ-UBND ngày 02/6/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh T, các khiếu kiện hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai liên quan đến việc giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và công nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh theo quy định của Luật Đất đai; cấp sơ thẩm không đưa Ủy ban nhân dân tỉnh T tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án là thiếu sót. Tuy nhiên, Ủy ban nhân dân tỉnh T đồng ý tham gia tố tụng ở giai đoạn phúc thẩm, nên cấp phúc thẩm bổ sung, nhằm giải quyết triệt để vụ án.

1.4. Về thời hiệu khởi kiện: Ngày 05-3-2025, bà Phan Thị Ngọc M làm đơn khiếu nại lần đầu đến Chủ tịch UBND thành phố T. Ngày 02-4-2025, Chủ tịch UBND thành phố T ban hành quyết định giải quyết khiếu nại bác đơn khiếu nại của bà M. Ngày 26-12-2025, bà M làm đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân khu vực 10 - Tây Ninh. Đến ngày 07-01-2026, Tòa án nhân dân khu vực 10 - Tây Ninh chuyển đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân khu vực 11 - Tây Ninh giải quyết theo thẩm quyền là còn thời hiệu khởi kiện theo điểm a khoản 3 Điều 116 của Luật Tố tụng hành chính.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của bà Phan Thị Ngọc M; Hội đồng xét xử nhận thấy:

2.1. Về việc bà Phan Thị Ngọc M yêu cầu bồi thường về nhà ở: Khi bà M xin phép xây dựng nhà ở, bà M có cam kết và được cấp Giấy phép xây dựng có thời hạn số 1039/GPXD ngày 20-12-2019; chủ đầu tư phải tự tháo dỡ công trình và không được yêu cầu bồi thường đối với phần công trình xây dựng theo giấy phép xây dựng có thời hạn khi Nhà nước thực hiện quy hoạch. Ngoài ra, ngày 17-12-2019 bà M còn lập Tờ cam kết được UBND phường N chứng thực với nội dung tự nguyện cam kết tháo dỡ công trình và không yêu cầu bồi thường khi Nhà nước thực hiện quy hoạch. Do đó, cấp sơ thẩm xác định công trình nhà ở của bà M thuộc trường hợp không được bồi thường mà chỉ được hỗ trợ chi phí tháo dỡ, phá dỡ, di dời; mức hỗ trợ được xác định trong phương án bồi thường,

hỗ trợ và tái định cư là phù hợp với quy định pháp luật và cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M về yêu cầu hủy một phần Quyết định số 21/QĐ-UBND và Quyết định số 230/QĐ-UBND liên quan đến việc không được bồi thường về nhà ở là có căn cứ.

2.2. Về việc bà Phan Thị Ngọc M yêu cầu: Hủy một phần Quyết định số 21/QĐ-UBND và Quyết định số 230/QĐ-UBND liên quan đến việc ghi nợ tiền sử dụng đất tái định cư 561.265.612 đồng và yêu cầu Nhà nước hỗ trợ đủ tiền để được giao một suất tái định cư tối thiểu, không phải ghi nợ tiền sử dụng đất theo khoản 8 Điều 111 của Luật Đất đai năm 2024; xét thấy:

Bà M bị thu hồi và đã được bố trí 01 lô đất tái định cư diện tích 100 m² tại khu tái định cư. Do giá trị quyền sử dụng đất được bồi thường thấp hơn giá trị một suất đất tái định cư được giao. Bà M cho rằng khoản 8 Điều 111 Luật Đất đai năm 2024 quy định trường hợp tiền bồi thường về đất ở không đủ để nhận một suất tái định cư tối thiểu thì Nhà nước có chính sách hỗ trợ để bảo đảm người dân có chỗ ở, nên bà M không phải ghi nợ tiền sử dụng đất. Nhận thấy, tại khoản 10 Điều 111 Luật Đất đai năm 2024 quy định việc Nhà nước hỗ trợ khi thu hồi đất nhưng giao Ủy ban nhân dân tỉnh T thực hiện chủ trương này, cụ thể Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào quỹ đất ở, nhà ở tái định cư và tình hình thực tế tại địa phương quy định chi tiết về suất tái định cư tối thiểu (quy định tại khoản 8); quyết định việc hỗ trợ để giao đất ở có thu tiền sử dụng đất hoặc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở cho các hộ gia đình còn thiếu (theo khoản 4). Đồng thời, tại khoản 12 Điều 111 Luật Đất đai năm 2024 thể hiện “... Chính phủ quy định chi tiết Điều này...” và theo Điều 24 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP suất tái định cư tối thiểu được quy định bằng đất ở, nhà ở hoặc bằng tiền; Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ tình hình địa phương để quy định các trường hợp cụ thể được hỗ trợ khi thu hồi đất. Ngoài ra, theo Quyết định số 21/QĐ-UBND ngày 21-01-2025 của UBND thành phố T ban hành phê duyệt phương án bồi thường đã được cụ thể hóa chủ trương việc Nhà nước hỗ trợ khi thu hồi đất thông qua việc ghi nợ tiền sử dụng đất trong trường hợp tiền bồi thường về đất thấp hơn một suất đất tái định cư tối thiểu là phù hợp với Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15-7-2024 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và Quyết định số 31/2024/QĐ-UBND ngày 27-9-2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh T ban hành quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Tây Ninh; việc Nhà nước hỗ trợ khi thu hồi đất phải thực hiện theo chủ trương, chính sách, quy định cụ thể từng trường hợp được hỗ trợ do cơ quan có thẩm quyền ở địa phương ban hành và trên cơ sở phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được phê duyệt trên địa bàn tỉnh Tây Ninh tại thời điểm khi thu hồi đất; nên người bị thu hồi đất cần phải xem xét đối chiếu tổng thể phương án đã được phê duyệt tại địa phương và được trình cấp có thẩm quyền phê duyệt; đồng thời đi kèm nhiều quyền lợi khác khi thu hồi đất như bồi thường về đất, hỗ trợ đào tạo chuyển đổi nghề, hỗ trợ ổn định đời sống... để người dân lựa chọn, quyết định. Tại Văn bản phúc đáp số 16376/UBND-NC ngày 08-9-2026 của Ủy ban nhân

dân tỉnh T thể hiện: “... Quyết định số 21/QĐ-UBND ngày 21-01-2025 của UBND thành phố T về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Khu đô thị mới tại phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (Đ) và Quyết định số 230/QĐ-UBND của Chủ tịch UBND thành phố T về việc giải quyết khiếu nại của bà Phan Thị Ngọc M (lần đầu) là đúng quy định của pháp luật. Đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Phan Thị Ngọc M, giữ nguyên bản án sơ thẩm...”. Bà Phan Thị Ngọc M kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ mới, nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Phan Thị Ngọc M.

[3] Từ những nhận định trên, nhận thấy lời đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa chưa phù hợp nên không chấp nhận; không chấp nhận kháng cáo của bà Phan Thị Ngọc M; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí hành chính phúc thẩm: Do kháng cáo của bà Phan Thị Ngọc M không được chấp nhận, nên bà M phải chịu tiền án phí hành chính phúc thẩm.

[5] Các 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 241 của Luật Tổ tụng hành chính;
2. Không chấp nhận đơn kháng cáo của bà Phan Thị Ngọc M;
3. Giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 08/2026/HC-ST ngày 25 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 11, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ các Điều 102, 103, 104, 105, 108, 111, 237 của Luật Đất đai năm 2024; các Điều 14, 19, 20, 21, 24 của Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15-7-2024 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15-8-2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai năm 2024; Điều 5 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực đất đai; các Điều 30, 31, 115, 116, 157, 158, 193, 206, 348 của Luật Tổ tụng hành chính; 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.

4. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Ngọc M đối với Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường N, tỉnh Tây Ninh về việc yêu cầu:

4.1. Hủy một phần Quyết định số 21/QĐ-UBND, ngày 21-01-2025 của Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Tây Ninh và Quyết định số 230/QĐ-UBND, ngày 02-4-2025 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Tây Ninh liên quan đến việc bồi thường nhà ở và liên quan đến việc buộc bà Phan Thị Ngọc M phải ghi nợ tiền sử dụng đất là 561.265.612 đồng.

4.2. Nhà nước hỗ trợ đủ tiền để bà Phan Thị Ngọc M được giao 01 suất tái định cư tối thiểu, không phải ghi nợ tiền sử dụng đất theo khoản 8 Điều 111 của Luật Đất đai năm 2024.

4.3. Bồi thường nhà ở đối với bà Phan Thị Ngọc M. Trường hợp không đủ điều kiện bồi thường thì đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền áp dụng mức hỗ trợ bằng 80% mức bồi thường, hỗ trợ xây dựng mới nhà ở có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương, theo điểm a khoản 1 Điều 9a của Quyết định số 31/2024/QĐ-UBND ngày 27-9-2024 của Ủy ban Nhân dân tỉnh T (được bổ sung bởi Quyết định số 62/2024/QĐ-UBND ngày 12-11-2024 của Ủy ban Nhân dân tỉnh T) hoặc yêu cầu Tòa án xác định giá bồi thường, hỗ trợ theo quy định của pháp luật.

4.4. Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ban hành lại phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo Điều 91 và Điều 108 của Luật Đất đai năm 2024.

4.5. Hủy Quyết định về việc cưỡng chế thu hồi đất số 971/QĐ-UBND, ngày 17-3-2026 của Chủ tịch Ủy ban Nhân dân phường N, tỉnh Tây Ninh.

5. Về án phí hành chính sơ thẩm: Bà Phan Thị Ngọc M phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí hành chính sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí hành chính sơ thẩm đã nộp 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) theo hai biên lai thu số 0001533, ngày 20-01-2026 và số 0005736, ngày 23-3-2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh; bà Phan Thị Ngọc M được hoàn trả lại số tiền chênh lệch là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

6. Về án phí hành chính phúc thẩm: Bà Phan Thị Ngọc M phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng; được khấu trừ vào số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0012818 ngày 08-6-2026 của Thi hành án Dân sự tỉnh Tây Ninh.

7. Các 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.

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

Nơi nhận:

- TANDTC;
- VKSNDTC;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND Khu vực 11;
- Phòng THADS Khu vực 11;
- Phòng GD, KT, TT&THA;
- Các đương sự;
- Lưu tập án;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Quốc Tuấn