

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

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

Bản án số: 05/2026/HC-PT
Ngày: 06 - 01 - 2026
V/v: “Khiếu kiện quyết định hành
chính trong lĩnh vực đất đai thuộc
trường hợp bồi thường, hỗ trợ, tái
định cư”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Đức Toàn

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Hùng

Ông Cao Văn Tám

- **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 Trần Ngọc Đoàn – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 12 năm 2025 và 06 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa phúc
thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử
phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số: 245/2025/TLPT-HC ngày 25
tháng 10 năm 2025 về việc “Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực
đất đai thuộc trường hợp bồi thường, hỗ trợ, tái định cư”.

Do bản án hành chính sơ thẩm số: 88/2025/HC-ST ngày 11 tháng 6 năm
2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Thành phố Hồ Chí
Minh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2125/2025/QĐ-PT
ngày 24 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

- **Người khởi kiện:** Bà Trần Thị Như N, sinh năm 1997 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp T, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường
T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị Linh D, sinh năm 2000 (có
mặt);

Địa chỉ: C B, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là
phường T, Thành phố Hồ Chí Minh);

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp: Luật sư Lê Xuân H thuộc Đoàn luật sư Thành phố H (vắng mặt khi xét xử, có mặt khi tuyên án).

- Người bị kiện:

1. Ủy ban nhân dân thị xã P;
2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã P;

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân thị xã P và Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã P: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: Số D Đ, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp: Ông Võ Phạm Công Đ1 – Chuyên viên phòng Kế toán, Hạ tầng và Đô thị phường P (có mặt).

- Người kháng cáo: Người khởi kiện bà Trần Thị Như N.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Ngày 09/9/2021, Ủy ban nhân dân thị xã P (nay là thành phố P) ban hành Quyết định số 1417/QĐ-UBND về việc thu hồi đất trong khu vực bị ô nhiễm môi trường có nguy cơ đe dọa tính mạng con người của bà Trần Thị Như N đang sử dụng đất tại phường P để thực hiện dự án: Di dời các hộ dân trong khu vực 2,05 ha gần nhà máy Thép V, phường P, thị xã P (viết tắt là Quyết định số 1417/QĐ-UBND).

Cùng ngày 09/9/2021, Ủy ban nhân dân thị xã P ban hành Quyết định số 1422/QĐ-UBND về việc phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho bà Trần Thị Như N để thu hồi đất giao cho Ban quản lý Dự án đầu tư xây dựng thị xã P đầu tư xây dựng dự án: Di dời các hộ dân trong khu vực 2,05 ha gần nhà máy Thép V, phường P, thị xã P (viết tắt là Quyết định số 1422/QĐ-UBND).

Theo đó: Diện tích đất bà N đang sử dụng là 459,4m² đất nông nghiệp. Diện tích đất bị thu hồi là 459,4m² đất nông nghiệp. Bà N đủ điều kiện bồi thường về đất (theo giá đất cụ thể tại Quyết định số 405/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh) và cây trồng trên đất, được hỗ trợ chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm, hỗ trợ ổn định đời sống. Về nhà và công trình phục vụ sinh hoạt trên đất: Bà N không được bồi thường, hỗ trợ do xây dựng sau ngày 01/7/2006. Về bồi thường đất ở bằng đất ở, giao đất ở, hỗ trợ giao đất ở: Không có, do không đủ điều kiện.

Bà N không đồng ý với Quyết định số 1422/QĐ-UBND đã làm đơn khiếu nại, yêu cầu bồi thường về đất theo giá thị trường tại thời điểm thu hồi đất và giao 01 lô đất ở.

Ngày 16/11/2022, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã P ban hành Quyết định số 3000/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại lần đầu đã bác đơn khiếu nại của bà N.

Bà N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy Điều 1 Quyết định số 1422/QĐ-UBND ngày 09/9/2021 của Ủy ban nhân dân thị xã P về việc phê duyệt kinh phí bồi thường.

- Hủy Quyết định số 3000/QĐ-UBND ngày 16/11/2022 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã P về việc giải quyết khiếu nại lần đầu.

- Buộc Ủy ban nhân dân thị xã P bồi thường cho gia đình bà N diện tích 459,4m² theo mức giá khảo sát lại giá đất để bồi thường hiện nay.

- Buộc Ủy ban nhân dân thị xã P bồi thường cho gia đình bà N công trình xây dựng trên đất và giải quyết hỗ trợ tái định cư cho gia đình bà N theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của bà N xác định lại yêu cầu khởi kiện của bà N như sau:

- Hủy Điều 1 Quyết định số 1422/QĐ-UBND ngày 09/9/2021 của Ủy ban nhân dân thị xã P về việc phê duyệt kinh phí bồi thường.

Hủy Quyết định số 3000/QĐ-UBND ngày 16/11/2022 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã P về việc giải quyết khiếu nại lần đầu.

- Buộc Ủy ban nhân dân thị xã P bồi thường cho gia đình bà N diện tích đất thu hồi 459,4m² theo giá đất cụ thể tại Quyết định số 3714/QĐ-UBND ngày 02/12/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh B về việc phê duyệt giá bồi thường cho dự án đường quy hoạch R khu 35ha đô thị mới P.

- Buộc Ủy ban nhân dân thị xã P bồi thường công trình xây dựng trên đất và hỗ trợ giao đất ở cho gia đình bà N theo quy định của pháp luật.

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng tại Tòa án, người khởi kiện, người đại diện theo ủy quyền và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện cùng trình bày:

Bà Trần Thị Như N bị thu hồi toàn bộ diện tích 459,4m² đất nông nghiệp thuộc thửa đất số 240, tờ bản đồ số 5 tại phường P, thành phố P để thực hiện dự án di dời các hộ dân trong khu vực 2,05 ha gần nhà máy Thép V, phường P, thị xã P. Tại Quyết định số 1422/QĐ-UBND ngày 09/9/2021 của Ủy ban nhân dân thị xã P về việc phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã áp dụng không đúng quy định pháp luật, gây thiệt hại cho gia đình bà N, cụ thể như sau:

Thứ nhất: Việc tính bồi thường đất nông nghiệp cho gia đình bà N với mức giá 748.000 đồng/m² là rất thấp so với giá thị trường, trong khi diện tích 459,4m² bị thu hồi nằm tại vị trí E, đường L, phường P. Trong cùng vị trí và loại đường này, tại Quyết định số 3714/QĐ-UBND ngày 02/12/2022, Ủy ban nhân dân tỉnh B đã phê duyệt giá bồi thường đất nông nghiệp lên tới 3.452.000 đồng/m² cho dự án “Đường quy hoạch R khu 35ha đô thị mới P”. Ngoài ra, trong cùng dự án, hộ bà Phạm Thị L cũng có khiếu nại về mức giá bồi thường đất nông nghiệp quá thấp. Tại Quyết định số 4452/QĐ-UBND ngày 23/8/2024, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã P đã kết luận rằng yêu cầu khảo sát lại giá đất của bà L là có cơ sở. Do đó, việc Ủy ban nhân dân thị xã P áp dụng mức giá bồi

thường nêu trên cho gia đình bà N là không thỏa đáng, cần phải xem xét tính lại giá bồi thường.

Thứ hai: Ủy ban nhân dân thị xã P không bồi thường công trình xây dựng trên đất cho bà N và xác định thời điểm xây dựng công trình không chính xác. Thực tế, căn nhà trên đất đã được xây dựng từ lâu và gia đình bà N cư trú tại đây đến khi bị thu hồi đất. Cho đến nay, bà N không bị cơ quan có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính về đất đai hoặc xây dựng. Ủy ban nhân dân thị xã P xác định thời điểm xây dựng công trình là năm 2019 là không đúng sự thật, gây ảnh hưởng đến quyền lợi của gia đình bà N. Bà N đủ điều kiện được bồi thường công trình xây dựng trên đất.

Thứ ba: Mặc dù bị thu hồi toàn bộ 459,4m² đất cùng với nhà trên đất, ngoài ra tại địa bàn phường P, gia đình bà N không còn chỗ ở nào khác và phải di dời chỗ ở nhưng Ủy ban nhân dân thị xã P không hỗ trợ tái định cư cho gia đình bà N là không đúng quy định pháp luật. Sau khi thu hồi đất, gia đình bà N không còn chỗ ở, nhân khẩu đông, đời sống gặp nhiều khó khăn.

Bà N đã gửi đơn đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã P để khiếu nại Quyết định số 1422/QĐ-UBND ngày 09/9/2021. Ngày 16/11/2022, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã P đã ban hành Quyết định số 3000/QĐ-UBND để giải quyết khiếu nại của bà N, nhưng đến ngày 11/10/2024, Ủy ban nhân dân thị xã P mới tổng đạt Quyết định này cho bà. Bà N cho rằng việc Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã P bác khiếu nại của bà là không đúng quy định pháp luật, gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình.

Do vậy, bà N khởi kiện đến Tòa án với các yêu cầu như trên.

Ý kiến người bị kiện Ủy ban nhân dân thị xã P và Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã P (nay là thành phố P):

Ủy ban nhân dân thị xã P và Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã P không gửi văn bản ý kiến về việc giải quyết vụ án. Tại tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp trình bày: Ủy ban nhân dân thị xã P và Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã P giữ nguyên quan điểm về vụ án tại Quyết định số 3000/QĐ-UBND ngày 16/11/2022 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã P về việc giải quyết khiếu nại lần đầu.

- Về giá đất: Theo quy định tại khoản 2 Điều 74 Luật Đất đai năm 2013, giá đất bồi thường 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. Giá đất bồi thường cho bà N theo giá đất cụ thể do Ủy ban nhân dân tỉnh B phê duyệt tại Quyết định số 405/QĐ-UBND ngày 25/02/2021. Tại Quyết định số 1422/QĐ-UBND, Ủy ban nhân dân thị xã P bồi thường cho bà N 459,4m² đất nông nghiệp vị trí 2 đường P, đơn giá 748.000 đồng/m² là đúng quy định pháp luật.

- Về vật kiến trúc trên đất: Trên đất thu hồi có nhà tạm loại 1 mái tôn, tường xây gạch, nền ceramic, diện tích (4m x 7,5m) + (2,5m x 6m) và 01 sân xi măng diện tích (6,5m x 2m) xây dựng năm 2019 (sau ngày 01/7/2006). Căn cứ khoản 2 Điều 92 Luật Đất đai năm 2013 và khoản 4 Điều 1 quy định ban hành

kèm theo Quyết định 25/2016/QĐ-UBND ngày 16/8/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh B thì nhà ở và vật kiến trúc trên đất của bà N không đủ điều kiện được bồi thường và hỗ trợ.

- Về yêu cầu giao đất ở: Bà N bị thu hồi toàn bộ diện tích 459,4m² đất nông nghiệp, trên đất thu hồi có nhà tạm và sân xi măng. Bà N được bồi thường về đất nhưng không đủ điều kiện bồi thường, hỗ trợ về nhà và công trình phục vụ sinh hoạt trên đất do xây dựng sau ngày 01/7/2006. Bà N thường trú tại ấp T, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, không phải di chuyển chỗ ở khi thu hồi đất. Căn cứ khoản 2 Điều 79 Luật Đất đai năm 2013 và khoản 4 Điều 6 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì trường hợp của bà N không đủ điều kiện được giao đất ở.

Đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà N.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 88/2025/HC-ST ngày 11 tháng 6 năm 2025, Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Thành phố Hồ Chí Minh) đã quyết định như sau:

Bác yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Như N về việc:

- Hủy Điều 1 Quyết định số 1422/QĐ-UBND ngày 09/9/2021 của Ủy ban nhân dân thị xã P (nay là thành phố P) về việc phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho bà Trần Thị Như N;

- Hủy Quyết định số 3000/QĐ-UBND ngày 16/11/2022 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã P (nay là thành phố P) về việc giải quyết khiếu nại lần đầu của Bà Trần Thị Như N;

- Buộc Ủy ban nhân dân thị xã P (nay là thành phố P) bồi thường cho gia đình bà Trần Thị Như N diện tích 459,4m² theo giá đất cư thê tại Quyết định số 3714/QĐ-UBND ngày 02/12/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh B;

- Buộc Ủy ban nhân dân thị xã P (nay là thành phố P) bồi thường, hỗ trợ nhà và công trình xây dựng trên đất cho bà Trần Thị Như N theo quy định của pháp luật.

- Buộc Ủy ban nhân dân thị xã P (nay là thành phố P) giao đất ở cho bà Trần Thị Như N theo quy định của pháp luật.

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

Ngày 16/6/2025, người khởi kiện – bà Trần Thị Như N kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà N.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo – bà Trần Thị Như N có người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ mà người kháng cáo trình bày và cung cấp có đủ cơ sở để chấp nhận kháng cáo, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người

khởi kiện, vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà N.

Người bị kiện – Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) có người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp trình bày:

Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử đúng quy định pháp luật. Bà Trần Thị Như N kháng cáo nhưng không đưa ra được chứng cứ, tình tiết nào mới nên đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của bà N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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 về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Trần Thị Như N làm trong hạn luật định nên hợp lệ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận. Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia phiên tòa chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm.

Về nội dung: Người khởi kiện kháng cáo nhưng không đưa ra được chứng cứ, tình tiết nào mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của người khởi kiện, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Trần Thị Như N làm trong hạn luật định, thủ tục kháng cáo theo đúng quy định của pháp luật nên có cơ sở chấp nhận.

[2] Các đương sự có đơn xin vắng mặt, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ. Do đó, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 225 Luật tố tụng hành chính năm 2015.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị Như N:

[3.1] Về giá đất bồi thường:

Bà Trần Thị Như N là người có quyền sử dụng đất đối với 448m² (diện tích đo đạc thực tế 459,4m²), mục đích sử dụng đất nông nghiệp, thuộc thửa đất số 240, tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại phường P, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, bà N đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 09/9/2021, Ủy ban nhân dân thị xã P ban hành Quyết định số 1417/QĐ-UBND về việc thu hồi đất trong khu vực bị ô nhiễm môi trường có nguy cơ đe dọa tính mạng con người của bà Trần Thị Như N đang sử dụng đất tại phường P để thực hiện dự án: Di dời các hộ dân trong khu vực 2,05 ha gần nhà máy Thép V, phường P, thị xã P.

Cùng ngày 09/9/2021, Ủy ban nhân dân thị xã P ban hành Quyết định số 1422/QĐ-UBND về việc phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho bà Trần Thị Như N để thu hồi đất giao cho Ban quản lý Dự án đầu tư xây dựng thị xã P đầu tư xây dựng dự án Di dời các hộ dân trong khu vực 2,05 ha gần nhà máy Thép V, phường P, thị xã P, có nội dung: Diện tích đất bà N bị thu hồi là 459,4m² đất nông nghiệp; Bà N đủ điều kiện bồi thường về đất (theo giá đất cụ thể tại Quyết định số 405/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh B) và cây trồng trên đất, được hỗ trợ chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm, hỗ trợ ổn định đời sống; Về nhà và công trình phục vụ sinh hoạt trên đất: Bà N không được bồi thường, hỗ trợ do xây dựng sau ngày 01/7/2006; Về bồi thường đất ở bằng đất ở, giao đất ở, hỗ trợ giao đất ở: Không có, do không đủ điều kiện. Tại Quyết định này Ủy ban nhân dân thị xã P căn cứ Quyết định phê duyệt giá đất cụ thể số 405/QĐ-UBND ngày 25/02/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh B để làm cơ sở tính bồi thường về đất cho bà Trần Thị Như N cụ thể: Đất nông nghiệp xác định theo vị trí 5 của đường P (đường L) với đơn giá 748.000 đồng/m².

Xét thấy, tính từ ngày Ủy ban nhân dân tỉnh B ban hành Quyết định số 405/QĐ-UBND về phê duyệt giá đất cụ thể để tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án Di dời các hộ dân trong khu vực 2,05ha gần nhà máy Thép V, phường P, thị xã P đến ngày Ủy ban nhân dân thị xã P có quyết định phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho bà Trần Thị Như N là quá 06 tháng.

Căn cứ quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 74 Luật đất đai năm 2013 quy định về nguyên tắc bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất:

“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.

3. Việc bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất phải bảo đảm dân chủ, khách quan, công bằng, công khai, kịp thời và đúng quy định của pháp luật”.

Đối chiếu với quy định viện dẫn ở trên thì Ủy ban nhân dân thị xã P ban hành quyết định phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho bà N là chưa đảm bảo nguyên tắc kịp thời bồi thường bằng tiền theo giá đất cụ thể tại thời điểm quyết định thu hồi đất.

Mặt khác, so sánh đơn giá đất Ủy ban nhân dân thị xã P bồi thường cho bà N tại thời điểm ngày 09/9/2021 (748.000 đồng/m²) với đơn giá đất tại Quyết định số 3714/QĐ-UBND ngày 02/12/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh B về việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án Đường Q khu 35ha đô thị mới P (đoạn từ đường 46 đến đường H qua dự án ATA) phường P, thị xã P có đơn giá đất nông nghiệp đường loại 2 – vị trí 5 là 3.452.000 đồng. Như vậy, với cùng loại đất nông nghiệp thuộc vị trí 5 đường loại 2 trên cùng trên địa bàn phường P có thời điểm thu hồi đất cách nhau khoảng 01 năm 02 tháng (thời điểm ngày 09/9/2021 là 748.000 đồng và thời

điểm 02/12/2022 là 3.152.000 đồng) có sự chênh lệch rất lớn giữa 02 dự án, gấp 4,6 lần là chưa đảm bảo nguyên tắc công bằng trong việc bồi thường khi nhà nước thu hồi đất.

Do đó, bà Trần Thị Như N khởi kiện yêu cầu khảo sát lại giá đất để tính bồi thường về đất là có cơ sở.

[3.2] Về việc bồi thường công trình xây dựng trên đất:

Theo lời bà N trình bày công trình xây dựng trên đất do chủ cũ xây dựng từ lâu, không bị xử phạt vi phạm hành chính. Ngày 11/3/2020, bà N nhận chuyển nhượng nhà, đất từ chủ cũ và sinh sống tại căn nhà, có đăng ký tạm trú. Ủy ban nhân dân phường P xác định công trình xây dựng trên đất được xây dựng năm 2019 nhưng không có căn cứ chứng minh. Trong trường hợp này, cần xác minh, thu thập thêm chứng cứ, lấy lời khai của chủ cũ, cộng đồng khu dân cư để xác định chính xác thời gian xây dựng nhà ở, công trình xây dựng trên đất mới đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của người bị thu hồi đất.

[3.3] Từ các nhận định nêu trên Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà N về việc hủy Điều 1 Quyết định số 1422/QĐ-UBND ngày 09/9/2021 của Ủy ban nhân dân thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) về việc phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho bà Trần Thị Như N và hủy Quyết định số 3000/QĐ-UBND ngày 16/11/2022 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) về việc giải quyết khiếu nại lần đầu của Bà Trần Thị Như N; Buộc Ủy ban nhân dân thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) phải thực hiện nhiệm vụ công vụ trong việc ban hành quyết định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho bà Trần Thị Như N đúng theo quy định của pháp luật. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà N về việc buộc Ủy ban nhân dân thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) bồi thường cho gia đình bà Trần Thị Như N diện tích 459,4m² theo giá đất cụ thể tại Quyết định số 3714/QĐ-UBND ngày 02/12/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh B là vượt quá phạm vi xét xử của Tòa án nên Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận.

[4] Nhận định trên đây cũng là cơ sở chấp nhận một phần, phản bác một phần lời trình bày của người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của người bị kiện tại phiên tòa phúc thẩm.

[5] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của bà Trần Thị Như N, sửa một phần Bản án hành chính sơ thẩm số 88/2025/HC-ST ngày 11/6/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Thành phố Hồ Chí Minh) theo nội dung nhận định nêu trên.

[6] Đề nghị của Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại phiên tòa phúc thẩm đề giữ nguyên bản án sơ thẩm là không phù hợp với nhận định nêu trên của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[7] Về án phí:

[7.1] Án phí hành chính sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Như N được chấp nhận một phần nên UBND thành phố P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Chủ tịch UBND thành phố P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) phải chịu án phí hành chính sơ thẩm là 300.000 đồng.

Bà Trần Thị Như N không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm.

[7.2] hành chính phúc thẩm: Do sửa Bản án sơ thẩm nên bà Trần Thị Như N không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1, 2 Điều 241 Luật tố tụng hành chính năm 2015; Nghị quyết 01/2025/NQ-HĐTP hướng dẫn áp dụng quy định về tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của các Tòa án nhân dân do Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao ban hành ngày 27/6/2025; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án do Ủy ban Thường vụ Quốc hội ban hành ngày 30/12/2016;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị Như N.

Sửa một phần Bản án hành chính sơ thẩm số 88/2025/HC-ST ngày 11/6/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Thành phố Hồ Chí Minh).

Áp dụng khoản 3 Điều 12; khoản 2 Điều 74; khoản 2 Điều 79; khoản 2 Điều 92; điểm c khoản 1 Điều 112; khoản 3 và điểm đ khoản 4 Điều 114 Luật Đất đai năm 2013; khoản 4 Điều 6 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; khoản 4 Điều 1 quy định ban hành kèm theo Quyết định 25/2016/QĐ-UBND ngày 16/8/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh B;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của người khởi kiện bà Trần Thị Như N về việc:

- Hủy Điều 1 Quyết định số 1422/QĐ-UBND ngày 09/9/2021 của Ủy ban nhân dân thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho bà Trần Thị Như N.

- Hủy Quyết định số 3000/QĐ-UBND ngày 16/11/2022 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc giải quyết khiếu nại lần đầu của Bà Trần Thị Như N.

- Buộc Ủy ban nhân dân thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) thực hiện nhiệm vụ công vụ trong việc ban hành quyết định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho bà Trần Thị Như N đúng theo quy định của pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Như N về việc: Buộc Ủy ban nhân dân thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) bồi thường cho gia đình bà Trần Thị Như N diện tích 459,4m² theo giá đất cụ thể tại Quyết định số 3714/QĐ-UBND ngày 02/12/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh B.

3. Về án phí:

3.1. Án phí hành chính sơ thẩm:

- Bà Trần Thị Như N không phải chịu; Hoàn trả cho bà N 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0002705 ngày 15/01/2025 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Thi hành án dân sự Thành phố H).

- Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

3.2 Án phí hành chính phúc thẩm: Bà Trần Thị Như N không phải chịu án phí hành chính phúc thẩm. Hoàn trả cho bà N 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0004653 ngày 22/7/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

4. 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;
- Thi hành án dân sự TP.HCM;
- NKK (1);
- NBK (2);
- Lưu (10) 18b (Án TTKY).

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

Vũ Đức Toàn