

**TÒA PHÚC THẨM
TOÀ 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: 45/2026/HS-PT
Ngày 19 tháng 01 năm 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 TOÀ 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 Đinh Ngọc Thu Hương

Các Thẩm phán:

Ông Phạm Văn Công

Ông Ngô Mạnh Cường

- Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Thị Phương Thảo - Thư ký Tòa phúc thẩm
Toà án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm Viện kiểm sát nhân
dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Hà Văn Hiến
- Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 01 năm 2026 tại trụ sở Tòa phúc thẩm Toà án nhân dân tối
cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số:
91/2025/TLPT-HC ngày 03 tháng 10 năm 2025 về “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: 86/2025/HC-ST ngày 09 tháng 6 năm
2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Toà án nhân dân Thành
phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2120/2025/QĐ-PT ngày
27 tháng 11 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số: 150/2025/QĐ-PT ngày 12
tháng 12 năm 2025; Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 3895/2025/QĐ-
PT ngày 30 tháng 12 năm 2025; giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1971; cư trú tại: Tổ G, khu
phố T, Phường P, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là Tổ G, khu phố T,
phường T, Thành Phố Hồ Chí Minh) (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà L: Bà Nguyễn Nguyễn

Xuân T - Luật sư, Công ty L1, thuộc đoàn luật sư Thành phố H; trụ sở: 1 B, phường K, TP . (có mặt).

- *Người bị kiện:*

1. Ủy ban nhân dân thị xã P (nay là thành phố P).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường T, Thành Phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: Số B, Quốc lộ E, Khu phố T, phường T, thành phố Hồ Chí Minh (xin vắng mặt).

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã P (nay là thành phố P).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố H; địa chỉ: Số H đường L, phường S, TP Hồ Chí Minh (vắng mặt).

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Trần Xuân T1, sinh năm 1969 (vắng mặt).
2. Ông Trần Nguyễn Song T2, sinh năm 2001 (vắng mặt).
3. Ông Trần Nguyễn Song P, sinh năm 2003 (vắng mặt).
4. Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1983 (vắng mặt).

Cùng cư trú tại: Tổ G, khu phố T, phường P, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là Tổ G, khu phố T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1971; cư trú tại: Tổ G, khu phố T, phường P, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là Tổ G, khu phố T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), theo văn bản uỷ quyền ngày 08/8/2024 và ngày 06/8/2024 (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị L là người bị kiện.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ngày 21/12/2022, Ủy ban nhân dân (UBND) thị xã P (nay là thành phố P) ban hành Quyết định số 2413/QĐ-UBND về việc thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng của hộ Nguyễn Thị L đang sử dụng đất tại phường P để thực hiện dự án: Đường Q, khu dân cư S, đô thị mới P, phường P, thị xã P (viết tắt là Quyết định số 2413/QĐ-UBND).

Cùng ngày 21/12/2022, UBND thị xã P ban hành Quyết định số 2423/QĐ-UBND về việc phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho hộ Nguyễn Thị L để thu hồi đất giao cho Ban quản lý Dự án đầu tư xây dựng thị xã P để đầu tư xây dựng dự án: Đường Q, khu dân cư S, đô thị mới P, phường P, thị xã P (viết tắt là Quyết định số 2423/QĐ-UBND).

Theo đó: Diện tích đất sử dụng: 3.452m² (350m² đất ở + 3.102m² đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa đất số 1517, tờ bản đồ số 32 và thửa đất số 117, tờ bản đồ số 33, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Diện tích đất thu hồi: 279,1m² (50m² đất ở + 229,1m² đất nông nghiệp). Diện tích đất thu hồi 279,1m² được bồi thường bằng tiền, bồi thường nhà ở, vật kiến trúc và cây trồng trên đất;

được hỗ trợ đào tạo chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm. Về bồi thường đất ở bằng đất ở, giao đất ở, hỗ trợ giao đất ở: Không có, do không đủ điều kiện.

Bà L không đồng ý đã làm đơn khiếu nại đối với Quyết định số 2423/QĐ-UBND, yêu cầu xác định lại vị trí đất thu hồi và giao 01 lô đất ở tại khu tái định cư.

Ngày 10/4/2024, Chủ tịch UBND thị xã P ban hành Quyết định số 1638/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại lần đầu đã bác đơn khiếu nại của bà L (viết tắt là Quyết định số 1638/QĐ-UBND).

Ngày 22/5/2024, Chủ tịch UBND thị xã P ban hành Quyết định số 2406/QĐ-UBND về việc cưỡng chế thu hồi đất.

Bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy Quyết định số 2423/QĐ-UBND ngày 21/12/2022 của UBND thị xã P về việc phê duyệt kinh phí bồi thường.

- Hủy Quyết định số 1638/QĐ-UBND ngày 10/4/2024 của Chủ tịch UBND thị xã P về việc giải quyết khiếu nại lần đầu.

- Hủy Quyết định số 2406/QĐ-UBND ngày 22/5/2024 của Chủ tịch UBND thị xã P về việc cưỡng chế thu hồi đất.

- Buộc UBND thị xã P phải bồi thường đất ở đúng với giá trị đất mà hộ Nguyễn Thị L đang ở tại vị trí đường mang tên Phan Đình P1 và tại vị trí mà hộ Nguyễn Thị L đang nộp thuế (khu vực 2, vị trí 1).

- Buộc UBND thị xã P giao cho hộ Nguyễn Thị L một lô đất tại khu tái định cư để ổn định cuộc sống do Nhà nước thu hồi toàn bộ nhà và phần đất ở còn lại không đủ điều kiện để xây dựng theo quy định của pháp luật.

- Buộc UBND thị xã P hỗ trợ chuyển đổi nghề cho 04 thành viên còn lại trong hộ gia đình của bà Nguyễn Thị L.

Tại phiên tòa ngày 21/5/2025, bà L rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc:

- Hủy Quyết định số 2406/QĐ-UBND ngày 22/5/2024 của Chủ tịch UBND thị xã P về việc cưỡng chế thu hồi đất.

- Buộc UBND thị xã P phải bồi thường đất ở đúng với giá trị đất mà hộ Nguyễn Thị L đang ở tại vị trí đường mang tên Phan Đình P1 và tại vị trí mà hộ Nguyễn Thị L đang nộp thuế (khu vực 2, vị trí 1).

- Buộc UBND thị xã P hỗ trợ chuyển đổi nghề cho 04 thành viên còn lại trong hộ gia đình của bà Nguyễn Thị L.

Những yêu cầu khởi kiện còn lại, bà L giữ nguyên.

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

Gia đình bà L sử dụng 02 thửa đất tại phường P gồm: Thửa số 1517, tờ bản đồ số 32, diện tích 230m² (gồm 50m² đất ở và 180m² đất nông nghiệp), theo Giấy

chứng nhận Quyền sử dụng đất số R502961 do UBND huyện T (nay là thành phố P) cấp ngày 29/6/2002 và thửa đất số 117, tờ bản đồ số 33, diện tích 3.222m² (gồm 300m² ở và 2.922m² đất nông nghiệp, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số V223315 do UBND huyện T (nay là thành phố P) cấp ngày 12/6/2003.

Thực hiện dự án: Đường Q, khu dân cư S, đô thị mới P, phường P, thị xã P, gia đình bà L bị thu hồi 279,1m² đất (50m² đất ở + 229,1m² đất nông nghiệp), trong đó 50m² đất ở và 97,7 m² đất nông nghiệp thuộc thửa đất số 1517 và 131,4m² đất nông nghiệp thuộc thửa đất số 117. Vị trí thửa đất 1517 khi đóng thuế được xác định là “khu vực 2, vị trí 1” (cách Quốc lộ E khoảng 260m) nhưng khi bồi thường lại áp giá của “đường nhựa $\geq$ 4m, đường loại 4, hệ số 0,6” còn vị trí thửa đất số 117 có 01 cạnh tiếp giáp với đường chính Phan Đình P1 (đường nhựa) và 01 cạnh tiếp giáp với đường bê tông $\geq$ 4m nhưng khi bồi thường thì không áp dụng “quy tắc thu hút” về đường chính có quy định giá cao hơn theo quy định của pháp luật mà lại áp giá của đường bê tông với giá thấp hơn.

Gia đình bà L bị thu hồi toàn bộ nhà ở, còn lại 300m² đất ở của thửa đất số 117 nhưng là đất ở không đủ điều kiện để xây dựng vì tiếp tục bị quy hoạch đất giao thông và quy hoạch đất giáo dục ở giai đoạn tiếp theo (theo Văn bản số 1811/QLĐT ngày 14/12/2021 của Phòng Quản lý đô thị xác nhận “*phần diện tích còn lại sau thu hồi đất tại thửa đất 1517, tờ bản đồ số 632 và thửa đất số 117, tờ bản đồ số 33 thuộc quy hoạch đất giao thông và quy hoạch đất giáo dục: Không phù hợp xây dựng nhà ở riêng lẻ*”). Tuy nhiên, trong Quyết định số 2423/QĐ-UBND, gia đình bà L không được hưởng suất tái định cư nào. Điều này không phù hợp với quy định của pháp luật tại điểm a khoản 1 Điều 4 Quyết định 19/2022/QĐ-UBND của UBND tỉnh B ngày 23/9/2022.

Trong hộ gia đình, ngoài Nguyễn Thị L hiện đang làm giáo viên được hưởng lương thường xuyên, các thành viên còn lại hiện đang sống dựa vào nguồn thu từ đất nông nghiệp nhưng không được hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp theo đúng quy định của pháp luật khi thực hiện công tác thu hồi.

Ngày 10/04/2024, Chủ tịch UBND thị xã P ban hành Quyết định số 1638/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại lần đầu, theo đó Chủ tịch UBND thị xã P giải thích mặc dù con đường hiện nay có tên là “Phan Đình P1” theo Nghị quyết số 120/NQ-HĐND ngày 13/12/2019 của Hội đồng nhân dân tỉnh B nhưng lại không được thừa nhận là đường “có tên” mà áp dụng giá của đường “không tên” - đường $\geq$ 4m, đường L - Hệ số 0,6.

Ngày 12/05/2024, Chủ tịch UBND thị xã P ban hành Quyết định số 2406/QĐ-UBND về việc cưỡng chế thu hồi đất đối với hộ Nguyễn Thị L. Tuy nhiên, xuyên suốt quá trình thu hồi đất như đã nêu trên. UBND thị xã P đã không thực hiện và không niêm yết công khai minh bạch các hồ sơ thủ tục theo Điều 11 Thông tư 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/06/2014 quy định về “Hồ sơ trình ban hành quyết định thu hồi đất, quyết định cưỡng chế thu hồi đất” bắt buộc.

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

Ý kiến người bị kiện UBND thị xã P và Chủ tịch UBND thị xã P (nay là thành phố P):

UBND thị xã P và Chủ tịch UBND thị xã P không gửi văn bản ý kiến về việc giải quyết vụ án. Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của UBND thị xã P và Chủ tịch UBND thị xã P trình bày:

UBND thị xã P và Chủ tịch UBND thị xã P giữ nguyên ý kiến của mình theo Quyết định số 1638/QĐ-UBND ngày 10/4/2024 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã P “về việc giải quyết khiếu nại của bà Nguyễn Thị L (lần đầu)”.

Về yêu cầu giao đất ở: Bà L bị thu hồi 50m² đất ở gắn liền với nhà ở, phải di chuyển chỗ ở khi thu hồi đất. Diện tích đất ở bà L còn lại là 300m² tại phường P, thuộc quy hoạch đất giao thông và đất giáo dục, được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn. Theo hướng dẫn tại Công văn số 3025/SNNMT-QLTN ngày 21/5/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh B thì trường hợp của bà L không đủ điều kiện giao đất ở.

Đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L.

Ý kiến người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Các ông Trần Xuân T1, Trần Nguyễn Song T2, Trần Nguyễn Song P và Nguyễn Văn Q thống nhất với ý kiến và yêu cầu khởi kiện của bà L, không bổ sung gì thêm.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số: 86/2025/HC-ST ngày 09/6/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh) đã tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L về việc:

- Hủy Quyết định số 2406/QĐ-UBND ngày 22/5/2024 của Chủ tịch UBND thị xã P về việc cưỡng chế thu hồi đất.

- Buộc Ủy ban nhân dân thị xã P (nay là thành phố P) bồi thường đất ở đúng với giá trị đất mà hộ Nguyễn Thị L đang ở tại vị trí đường mang tên Phan Đình P1 và tại vị trí mà hộ Nguyễn Thị L nộp thuế (khu vực 2, vị trí 1).

- Buộc Ủy ban nhân dân thị xã P (nay là thành phố P) hỗ trợ chuyển đổi nghề cho 04 thành viên còn lại trong hộ gia đình bà Nguyễn Thị L.

2. Bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L về việc:

- Hủy Quyết định số 2423/QĐ-UBND ngày 21/12/2022 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 hộ Nguyễn Thị L để thu hồi đất giao cho Ban quản lý Dự án đầu tư xây dựng thị xã P để đầu tư xây dựng dự án: Đường Q, khu dân cư S, đô thị mới P, phường P, thị xã P.

- Hủy Quyết định số 1638/QĐ-UBND ngày 10/4/2024 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 Nguyễn Thị L.

- Buộc Ủy ban nhân dân thị xã P (nay là thành phố P) giao cho hộ Nguyễn Thị L một lô đất ở tại khu tái định cư để ổn định cuộc sống theo quy định của pháp luật.

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

Ngày 09/6/2025, bà Nguyễn Thị L có đơn kháng cáo theo hướng sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà L trình bày: Bà Nguyễn Thị L rút hai yêu cầu không yêu cầu bồi thường đất ở đúng với giá trị đất mà hộ Nguyễn Thị L đang ở tại vị trí đường mang tên Phan Đình P1 và tại vị trí mà hộ Nguyễn Thị L nộp thuế (khu vực 2, vị trí 1) và yêu cầu Ủy ban nhân dân thị xã P (nay là thành phố P) hỗ trợ chuyển đổi nghề cho 04 thành viên còn lại trong hộ gia đình bà Nguyễn Thị L.

Bà L kháng cáo đề nghị huỷ Quyết định số 2423/QĐ-UBND ngày 21/12/2022 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 hộ Nguyễn Thị L để thu hồi đất giao cho Ban quản lý Dự án đầu tư xây dựng thị xã P để đầu tư xây dựng dự án: Đường Q, khu dân cư S, đô thị mới P, phường P, thị xã P; Huỷ Quyết định số 1638/QĐ-UBND ngày 10/4/2024 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 Nguyễn Thị L và buộc Ủy ban nhân dân thị xã P (nay là thành phố P) giao cho hộ Nguyễn Thị L một lô đất ở tại khu tái định cư để ổn định cuộc sống theo quy định của pháp luật.

Theo quy định Luật xây dựng khoản 1 Điều 94 cấp phép xây dựng có thời hạn phù hợp quy hoạch chi tiết. Khu quy hoạch chức năng để ở. Theo Công văn 1811/QLĐT phân diện tích còn lại của T3 đất 1517 và 117 không phù hợp xây dựng nhà ở riêng lẻ. Thửa 1517 đất quy hoạch giao thông. Thửa 117 đất quy hoạch giáo dục. Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm áp dụng cho trường hợp bà L không trái quy định của Luật xây dựng. Giải quyết khiếu nại không đúng khi cho rằng bà L không đủ điều kiện bồi thường đất ở. Bà L đủ điều kiện bồi thường đất ở. Quyết định số 29 năm 2013, Luật xây dựng năm 2014 không đủ điều kiện cấp giấy phép xây dựng, Luật xây dựng năm 2020 mới có giấy phép xây dựng công trình nhà tạm. Quyết định số 29 của Bà Rịa Vũng T4, Luật đất đai năm 2013, khoản 4 Quyết định số 19 diện tích tối thiểu được tách thửa hoặc không đủ điều kiện cấp giấy phép xây dựng được bồi thường đất ở tại khu tái định cư. Luật đất đai năm 2013 chỉ có Luật xây dựng 2014 nêu đủ điều kiện cấp giấy phép xây dựng, không bao gồm công trình nhà tạm. Quan điểm của Đảng và Nhà nước tạo điều kiện cho người dân ổn định cuộc sống. UBND phường T có thể cấp giấy phép xây dựng tạm thời hạn từ 01-3 năm, đi ngược tiêu chí Luật đất đai bồi thường tái định cư cho người dân. Bà L có một người con mất tai nạn giao thông, không có nơi làm đám. Người dân không có nơi ở ổn định. Nhà nước không thể ép người dân. Mức lương giáo viên của bà L, bà L xây dựng nhà tạm 1-3 năm là không phù hợp. Để điều chỉnh tình huống chung, có quy định xem xét từng căn hộ, từng gia đình.

Mong Hội đồng xét xử xem xét cân nhắc hoàn cảnh của bà L, cần sử dụng nhà ổn định. 02 mảnh đất cách biệt, không phải cùng một nơi. Nhà đất giải toả trắng, ngôi nhà bà L sinh sống bị giải toả. Phần diện tích còn lại ở một nơi khác. Nơi đó có quy hoạch đất giáo dục và cây xanh. Với sự phát triển hiện nay, dự án không thể treo, chắc chắn thực hiện. Mong Hội đồng xét xử xem xét cho bà L được bồi thường hỗ trợ tái định cư.

Bà L trình bày: Thông nhất ý kiến của Luật sư.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm VKSNDTC tại Thành phố Hồ Chí Minh về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

Về tố tụng: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và các Thẩm phán thành viên Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật; các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Luật Tố tụng hành chính.

Về nội dung: Xét kháng cáo của bà L. Kháng cáo trong thời hạn luật định, được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm. Bà Nguyễn Thị L là chủ sử dụng của 02 thửa đất tại phường P gồm: Thửa số 1517, tờ bản đồ số 32, diện tích 230m² (gồm 50m² đất ở và 180m² đất nông nghiệp), và thửa đất số 117, tờ bản đồ số 33, diện tích 3.222m² (gồm 300m² ở và 2.922m² đất nông nghiệp). Bà L bị thu hồi 279,1m² đất (50m² đất ở + 229,1m² đất nông nghiệp), trong đó 50m² đất ở và 97,7m² đất nông nghiệp thuộc thửa đất số 1517 và 131,4m² đất nông nghiệp thuộc thửa đất số 117. Diện tích đất còn lại sau khi thu hồi là 3.172,9m² (300m² đất ở + 2.872,9m² đất nông nghiệp). Diện tích đất thu hồi 279,1m² được bồi thường bằng tiền, được bồi thường nhà ở, vật kiến trúc và cây trồng trên đất; được hỗ trợ đào tạo chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm. Về bồi thường bằng đất ở, giao đất ở, hỗ trợ giao đất ở: Không có, do không đủ điều kiện. Bà L không đồng ý đã khởi kiện yêu cầu UBND thị xã P giao đất ở cho bà theo quy định của pháp luật. Diện tích đất còn lại là 3.172,9m² (300m² đất ở + 2.872,9m² đất nông nghiệp). Như vậy, sau khi thu hồi đất, diện tích đất bà L còn lại là 300m² đất ở tại phường P. Diện tích 300m² đất ở này thuộc quy hoạch đất giao thông và đất giáo dục, đủ điều kiện cấp giấy phép xây dựng có thời hạn. Diện tích đủ điều kiện để ở, tách đất ở tại thời điểm thu hồi đất. Theo Quyết định 19/2022/QĐ-UBND, bà L không được bồi thường đất ở, giao đất ở. Quyết định số 2451/QĐ-UBND ngày 22/12/2022, UBND thị xã P không giao đất ở cho bà L và tại Quyết định số 1638/QĐ-UBND ngày 10/4/2024 của Chủ tịch UBND thị xã P về việc giải quyết khiếu nại lần đầu đã bác đơn khiếu nại của bà L là đúng pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà L, giữ y án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ ý kiến của các bên đương sự và quan điểm của đại diện Viện Công tố và

kiểm sát xét xử phúc thẩm Viện kiểm sát nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về quan hệ pháp luật, thời hiệu khởi kiện:

Ngày 12/6/2024, Tòa án nhận được đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị L yêu cầu hủy Quyết định số 2423/QĐ-UBND, Quyết định số 1638/QĐ-UBND và Quyết định số 2406/QĐ-UBND ngày 22/5/2024, buộc UBND thị xã P xác định lại vị trí đất thu hồi, giao đất ở, hỗ trợ chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm.

Theo quy định tại Điều 116; Điều 30 và Điều 32 Luật Tổ tụng hành chính, thời hiệu khởi kiện vẫn còn và Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh) thụ lý và giải quyết là đúng thẩm quyền.

[2] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị L, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Về trình tự, thủ tục, thẩm quyền Quyết định số 2423/QĐ-UBND ngày 21/12/2022, Quyết định số 1638/QĐ-UBND ngày 10/4/2024 và Quyết định số 2406/QĐ-UBND ngày 22/5/2024 được ban hành đúng trình tự, thủ tục và thẩm quyền theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 và Luật Khiếu nại năm 2011.

[2.2] Về nội dung:

[2.2.1] Bà Nguyễn Thị L là chủ sử dụng của 02 thửa đất tại phường P gồm: Thửa số 1517, tờ bản đồ số 32, diện tích 230m² (gồm 50m² đất ở và 180m² đất nông nghiệp), theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số R502961 do UBND huyện T (nay là thành phố P) cấp ngày 29/6/2002 và thửa đất số 117, tờ bản đồ số 33, diện tích 3.222m² (gồm 300m² ở và 2.922m² đất nông nghiệp, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số V223315 do UBND huyện T (nay là thành phố P) cấp ngày 12/6/2003.

Thực hiện dự án: Đường Q, khu dân cư S, đô thị mới P, phường P, gia đình bà L bị thu hồi 279,1m² đất (50m² đất ở + 229,1m² đất nông nghiệp), trong đó 50m² đất ở và 97,7 m² đất nông nghiệp thuộc thửa đất số 1517 và 131,4m² đất nông nghiệp thuộc thửa đất số 117. Diện tích đất còn lại sau khi thu hồi là 3.172,9m² (300m² đất ở + 2.872,9m² đất nông nghiệp). Diện tích đất thu hồi 279,1m² được bồi thường bằng tiền, được bồi thường nhà ở, vật kiến trúc và cây trồng trên đất; được hỗ trợ đào tạo chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm. Về bồi thường đất ở bằng đất ở, giao đất ở, hỗ trợ giao đất ở: Không có, do không đủ điều kiện. Bà L không đồng ý đã khởi kiện yêu cầu UBND thị xã P giao đất ở cho bà theo quy định của pháp luật.

Bà Nguyễn Thị L sử dụng 02 thửa đất tại phường P gồm: Thửa số 1517, tờ bản đồ số 32, diện tích 230m² (gồm 50m² đất ở và 180m² đất nông nghiệp) và thửa đất số 117, tờ bản đồ số 33, diện tích 3.222m² (gồm 300m² ở và 2.922m² đất nông nghiệp). Bà L bị thu hồi 279,1m² đất (50m² đất ở + 229,1m² đất nông nghiệp). Diện tích đất còn lại là 3.172,9m² (300m² đất ở + 2.872,9m² đất nông nghiệp). Như vậy, sau khi thu hồi đất, diện tích đất bà L còn lại là 300m² đất ở tại phường

P. Diện tích 300m² đất ở này thuộc quy hoạch đất giao thông và đất giáo dục, đủ điều kiện cấp giấy phép xây dựng có thời hạn.

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 79 Luật Đất đai 2013, điểm b khoản 1 Điều 6 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; điểm b khoản 1 Điều 4 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 19/2022/QĐ-UBND ngày 23/9/2022 của UBND tỉnh B thì hộ bà L không đủ điều kiện giao đất ở.

Tại Quyết định số 2451/QĐ-UBND ngày 22/12/2022, UBND thị xã P không giao đất ở cho bà L và tại Quyết định số 1638/QĐ-UBND ngày 10/4/2024 của Chủ tịch UBND thị xã P về việc giải quyết khiếu nại lần đầu đã bác đơn khiếu nại của bà L là đúng pháp luật

Điều 79 Luật Đất đai 2013 quy định bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất ở.

“1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đang sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất tại Việt Nam mà có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 75 của Luật này khi Nhà nước thu hồi đất thì được bồi thường như sau:

a) Trường hợp không còn đất ở, nhà ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất thu hồi thì được bồi thường bằng đất ở hoặc nhà ở; trường hợp không có nhu cầu bồi thường bằng đất ở hoặc nhà ở thì Nhà nước bồi thường bằng tiền;”

Điều 6 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP quy định bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất ở

“Việc bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất ở quy định tại Điều 79 của Luật Đất đai được thực hiện theo quy định sau đây:

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đang sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất tại Việt Nam khi Nhà nước thu hồi đất ở mà có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai thì việc bồi thường về đất được thực hiện như sau:

b) Trường hợp thu hồi hết đất ở hoặc phần diện tích đất ở còn lại sau thu hồi không đủ điều kiện để ở theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh mà hộ gia đình, cá nhân còn đất ở, nhà ở khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất ở thu hồi thì được bồi thường bằng tiền. Đối với địa phương có điều kiện về quỹ đất ở thì được xem xét để bồi thường bằng đất ở.”

Điều 4 Quyết định số 19/2022/QĐ-UBND quy định bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất ở

“1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đang sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu khi Nhà nước thu hồi đất ở mà có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc đủ điều kiện

để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai thì việc bồi thường về đất được thực hiện như sau:

b) Trường hợp thu hồi hết đất ở hoặc phần diện tích đất ở còn lại sau thu hồi nhỏ hơn diện tích đất ở tối thiểu được tách thửa theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh B tại thời điểm thu hồi đất hoặc trường hợp không đủ điều kiện cấp phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng tại thời điểm thu hồi đất mà hộ gia đình, cá nhân còn đất ở, nhà ở khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất ở thu hồi (riêng địa bàn huyện C thì việc xác định không còn đất ở, nhà ở nào khác được xét trên địa bàn huyện C) thì được bồi thường bằng tiền. Đối với các huyện, thị xã, thành phố có điều kiện về quỹ đất ở thì xem xét bồi thường bằng đất ở tại khu tái định cư theo mức quy định tại điểm a khoản này.

Tại phiên toà phúc thẩm, bà L cung cấp Văn bản số 25/UBND-KTHTĐT ngày 06 tháng 01 năm 2026 của Ủy ban nhân dân phường T cũng nêu rõ diện tích còn lại của bà L sau thu hồi của thửa 117 đủ điều kiện cấp giấy phép xây dựng có thời hạn và thời hạn tồn tại của công trình được ghi trong giấy phép xây dựng có thời hạn được quy định tại Khoản 3 Điều 3 Quyết định số 29/2025/QĐ-UBND ngày 22/12/2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố H.

[3] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử đúng quy định pháp luật. Kháng cáo của bà L không có cơ sở. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà L, giữ nguyên bản án sơ thẩm như đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm Viện kiểm sát nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà đề nghị.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người khởi kiện đề nghị sửa bản án sơ thẩm, không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[4] Về án phí hành chính phúc thẩm: Bà L phải chịu án phí do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 241; Điều 348 và Điều 349 của Luật Tổ tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ các Điều 30, 32, 60, 61, 116, 158, Điều 193 Luật Tổ tụng hành chính 2015;

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 79 Luật Đất đai 2013;

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 6 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ;

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 4 quy định ban hành kèm theo Quyết định số 19/2022/QĐ-UBND ngày 23/9/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh B.

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật tổ chức Toà án nhân dân số: 81/2025/QH15;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Luật tố tụng Hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hoà giải, Đối thoại tại Toà án số 85/2025/QH15;

Căn cứ Nghị quyết số: 85/2025/UBTV/QH15 phê chuẩn đề nghị của Chánh án Toà án nhân dân tối cao về việc thành lập các Toà phúc thẩm, Cục, Vụ và tương đương, Cơ quan báo chí của Toà án nhân dân tối cao;

Căn cứ 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 và lệ phí tòa án;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị L, giữ nguyên bản án sơ thẩm cụ thể như sau:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L về việc:

- Hủy Quyết định số 2406/QĐ-UBND ngày 22/5/2024 của Chủ tịch UBND thị xã P về việc cưỡng chế thu hồi đất.

- Buộc Ủy ban nhân dân thị xã P (nay là thành phố P) bồi thường đất ở đúng với giá trị đất mà hộ Nguyễn Thị L đang ở tại vị trí đường mang tên Phan Đình P1 và tại vị trí mà hộ Nguyễn Thị L nộp thuế (khu vực 2, vị trí 1).

- Buộc Ủy ban nhân dân thị xã P (nay là thành phố P) hỗ trợ chuyển đổi nghề cho 04 thành viên còn lại trong hộ gia đình bà Nguyễn Thị L.

1. Bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L về việc:

- Hủy Quyết định số 2423/QĐ-UBND ngày 21/12/2022 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 hộ Nguyễn Thị L để thu hồi đất giao cho Ban quản lý Dự án đầu tư xây dựng thị xã P để đầu tư xây dựng dự án: Đường Q, khu dân cư S, đô thị mới P, phường P, thị xã P.

- Hủy Quyết định số 1638/QĐ-UBND ngày 10/4/2024 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 Nguyễn Thị L.

- Buộc Ủy ban nhân dân thị xã P (nay là thành phố P) giao cho hộ Nguyễn Thị L một lô đất ở tại khu tái định cư để ổn định cuộc sống theo quy định của pháp luật.

2. Án phí hành chính sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị L phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn) án phí hành chính sơ thẩm. Chuyển 300.000 đồng (ba trăm ngàn) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0000626 ngày 23/7/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thành tiền án phí. Bà Nguyễn Thị L đã nộp đủ án phí hành chính sơ thẩm.

3. Về án phí hành chính phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị L phải chịu án phí hành chính phúc thẩm là 300.000 đồng, được trừ vào số tiền bà Nguyễn Thị L đã nộp số tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000626 ngày 23 tháng 7 năm 2025 của Thi hành án Dân sự tỉnh B (nay là Thi hành án dân sự Thành phố H).

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 Kiểm sát xét xử phúc thẩm VKSNDTC tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Đương sự;
- Lưu HSVA (TTPT).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký tên và đóng dấu)**

Đinh Ngọc Thu Hương