

**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: 158/2025/HC-PT
Ngày: 08/9/2025
V/v: Khiếu kiện hành vi hành chính trong
lĩnh vực quản lý Nhà nước về đất đai

**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: Ông Võ Văn Khoa

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Hòa Hiệp

Ông Ngô Mạnh Cường

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Châu Loan - Thư ký viên 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 tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Đặng Quốc Hoàng - Kiểm sát viên.

Từ ngày 03/9 đến ngày 08/9/2025, 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 hành chính thụ lý số 394/2025/TLPT-HC ngày 26/5/2025 về việc “Khiếu kiện hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý Nhà nước về đất đai”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 262/2024/HC-ST ngày 10/12/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 378/2025/QĐ-PT ngày 04/8/2025, giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Bà Lê Thị Kim L, sinh năm 1951; Địa chỉ: A P, Phường A, quận B (nay là phường G), Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp:

1. Ông Nguyễn Mạnh C, sinh năm 1977; Địa chỉ: 8 P, Phường A, quận B (nay là phường G), Thành phố Hồ Chí Minh (theo Văn bản ủy quyền ngày 12/8/2024, có mặt ngày 03/9/2025, vắng mặt ngày 08/9/2025).

2. Ông Nguyễn Hữu K, sinh năm 1985; Địa chỉ: C địa chỉ bà Lê Thị Kim L (theo Văn bản ủy quyền ngày 10/9/2024, có mặt ngày 03/9/2025, vắng mặt ngày 08/9/2025).

- *Người bị kiện:* Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Long An

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Ủy ban nhân dân xã C, tỉnh Tây Ninh;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Ngọc A - Chức vụ: Chủ tịch (vắng mặt);

Người đại diện hợp pháp: Ông Võ Trí N - Chức vụ: Phó Chủ tịch (Văn bản ủy quyền ngày 15/8/2025, có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Nguyễn Minh K1 - Chức vụ: Trưởng phòng Phòng Kinh tế (có mặt ngày 03/9/2025, vắng mặt ngày 08/9/2025).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Công ty Cổ phần P; Địa chỉ: A Đường N Khu H, phường T, Quận G, (nay là phường T), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Hoàng L1 - Chức vụ: Tổng Giám đốc (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Nguyên D, sinh năm 1969; Địa chỉ: H L, phường G, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 11/8/2025, có mặt ngày 03/9/2025, vắng mặt ngày 08/9/2025).

- *Người kháng cáo:* Bà Lê Thị Kim L là người khởi kiện.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 16/10/2023 của người khởi kiện và lời trình bày của người đại diện hợp pháp của người khởi kiện trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa có nội dung:

Bà Lê Thị Kim L là người có quyền sử dụng đất hợp pháp đối với các thửa đất số 547/6.797m² và thửa số 565/2.923m², cùng tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại Ấp A, xã L, huyện C, tỉnh Long An. Các thửa đất trên được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận số W017376, sổ vào sổ 2244, ngày 22/11/2001 (viết tắt là Giấy chứng nhận số W017376). Trong quá trình sử dụng bà L đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ về thuế cho Nhà nước và sử dụng liên tục từ năm 2001 đến nay.

Đến năm 2019, UBND huyện C ra quyết định thu hồi toàn bộ diện tích đất của bà L để thực hiện dự án khu dân cư do Công ty Cổ phần P (viết tắt là Công ty P) làm chủ đầu tư. Khi thực hiện bồi thường, phương án mà Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng huyện C đưa ra có một số thiếu sót như: Chưa tính đủ diện tích đất bồi thường, chưa xem xét bồi thường công trình hạ tầng, ao cá trên đất và đặc biệt áp giá vị trí đất sai dẫn đến bồi thường không thỏa đáng. Cụ thể hơn: UBND huyện C đã bồi thường thiếu diện tích đất 525m², thuộc thửa đất 547 và không áp dụng giá bồi thường đất mặt tiền với diện tích hơn 1.861m² cũng thuộc thửa đất nói trên.

Bà L đã nhiều lần đề nghị huyện bồi thường bổ sung phần diện tích đất bị thiếu 525m² tiếp giáp đường nên việc áp giá bồi thường theo giá đoạn 50m đầu không tiếp giáp đường A với giá 1.429.000 đồng/m².

Cách giải thích của UBND huyện C hoàn toàn không thuyết phục bởi khi bà L nhận chuyển nhượng cho đến nay không hề có một con kênh nào. Trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng không thể hiện con kênh. Trong quá trình sử dụng đất bà L đều đóng tiền thuế đất đầy đủ theo diện tích ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đến ngày 23/02/2023 sau khi xem xét, kiểm tra và đo đạc thực tế, Ban quản lý Dự án đầu tư xây dựng huyện C đã có báo cáo số 490 báo cáo kết quả giải quyết khiếu nại của bà L để gửi UBND huyện C. Trong báo cáo 490 nêu, các yêu cầu của bà L liên quan đến việc bồi thường bổ sung việc thu hồi đất thực hiện dự án khu dân cư là có cơ sở giải quyết, đồng thời đề nghị UBND huyện C có phương án giải quyết. Tuy nhiên, sau nhiều lần tiếp nhận ý kiến, UBND huyện C vẫn không thực hiện, đồng thời ra văn bản thông báo không xem xét giải quyết yêu cầu của bà L. Hành vi hành chính của UBND huyện C mang tính chủ quan, thiếu cầu thị, thiếu kiểm tra thực tiễn, gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà L. Từ các lý do nêu trên nay bà L làm đơn này kính đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Long An xem xét giải quyết, chấp thuận yêu cầu khởi kiện của bà L, cụ thể như sau:

1. Buộc UBND huyện C bồi thường bổ sung cho bà L đối với diện tích đất 525m² thuộc thửa đất số 547, tờ bản đồ số 06, xã L, huyện C, tỉnh Long An theo khung giá đất hiện nay để thực hiện dự án khu dân cư của Công ty P.

2. Buộc UBND huyện C áp giá đền bù lại theo giá đất mặt tiền đối với diện tích đất 1.861 m² thuộc thửa đất số 547, tờ bản đồ số 06, xã L, huyện C, tỉnh Long An để thực hiện dự án khu dân cư của công ty P V.

Tại Văn bản số 4475/UBND-NC ngày 19 tháng 8 năm 2024 của người bị kiện Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Long An có nội dung như sau:

Quá trình triển khai thu hồi đất của bà Lê Thị Kim L:

Quá trình thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ theo quy định: Trường hợp bà L có diện tích đất bị thu hồi thuộc dự án Khu dân cư là 9.195m² (trong đó: thửa đất số 565 với diện tích 2.923m², mục đích sử dụng đất trồng lúa và thửa đất số 547 với diện tích 6.272m², mục đích sử dụng đất trồng lúa cùng tờ bản đồ số 6) với tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ là 7.437.191.740 đồng, không thuộc đối tượng hỗ trợ tái định cư do bị thu hồi đất nông nghiệp.

Ngày 28/5/2013, UBND huyện ban hành Thông báo số 155/TB-UBND về việc thu hồi đất để giao cho Công ty cổ phần Đ (viết tắt là Công ty Đ) đầu tư dự án Khu dân cư tại xã L, huyện C, tỉnh Long An.

Ngày 08/6/2013, Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện phối hợp với các ngành chuyên môn huyện, UBND xã L, Chủ đầu tư tổ chức công bố thỏa thuận địa điểm đầu tư và thông báo thu hồi đất thuộc khu vực đất Nhà nước thu hồi để

xây dựng Khu dân cư do Công ty Đ tại xã L, huyện C. Tuy nhiên, bà L không đến dự. Cùng ngày, Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện đã lập thủ tục niêm yết công khai thông báo thu hồi đất tại trụ sở UBND xã L.

Ngày 22/6/2013, Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện phối hợp với các ngành chuyên môn huyện, UBND xã L, Chủ đầu tư tổ chức công bố thỏa thuận địa điểm đầu tư và thông báo thu hồi đất thuộc khu vực đất Nhà nước thu hồi để xây dựng Khu dân cư do Công ty Đ tại xã L, huyện C (lần 2). Tuy nhiên, bà L không đến dự.

Ngày 08/01/2015, Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện phối hợp với UBND xã L và Chủ đầu tư thực hiện kiểm kê đất đai và các tài sản trên đất trong phạm vi giải tỏa đối với bà L để thực hiện dự án Khu dân cư do Công ty Đ đầu tư tại xã L. Theo đó, trường hợp bà L có thửa đất số 547, tờ bản đồ số 06 với diện tích 6.272m², mục đích sử dụng đất trồng lúa và thửa đất số 565, tờ bản đồ số 06 với diện tích 2.923m², mục đích sử dụng đất trồng lúa, tọa lạc tại xã L ảnh hưởng; trên đất không có công trình, nhà ở, kiểm đếm theo diện vắng chủ.

Ngày 31/10/2019, Ban Q phối hợp với các ngành chuyên môn huyện, UBND xã L, Chủ đầu tư tổ chức công bố phương án dự kiến bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án Khu dân cư do Công ty P đầu tư tại xã L. Cùng ngày, Ban Q lập thủ tục niêm yết phương án dự kiến tại trụ sở UBND xã L, trụ sở Ấp A (nhà ông Phạm Hồng X). Tuy nhiên, bà L không đến dự.

Ngày 03/12/2019, UBND tỉnh L ban hành Quyết định số 4563/QĐ-UBND về việc phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất bồi thường và các chính sách bồi thường, hỗ trợ để giải phóng mặt bằng thực hiện dự án Khu dân cư do Công ty P làm chủ đầu tư trên địa bàn xã L, huyện C.

Ngày 06/12/2019, UBND huyện ban hành Quyết định số 8802/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án Khu dân cư do Công ty P đầu tư tại xã L, huyện C.

Ngày 06/12/2019, UBND huyện C ban hành Quyết định số 8838/QĐ-UBND về việc thu hồi đất của bà L để đầu tư xây dựng khu dân cư do Công ty P làm chủ đầu tư tại xã L với diện tích thu hồi là 9,195m².

Ngày 06/12/2019, UBND huyện C ban hành Quyết định số 9603/QĐ-UBND về việc bồi thường thiệt hại giá trị quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và các khoản hỗ trợ đối với bà L với tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ là 7.066.954.000 đồng.

Ngày 13/12/2019, Ban Q phối hợp với các ngành chuyên môn huyện, UBND xã L, Chủ đầu tư tổ chức công bố quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, quyết định thu hồi đất và quyết định bồi thường thiệt hại giá trị quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và các khoản hỗ trợ đối với hộ gia đình, cá nhân thuộc dự án Khu dân cư do Công ty P đầu tư tại xã L, huyện C. Tuy nhiên, bà L không đến dự. Cùng ngày, Ban Q lập thủ tục niêm yết quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, quyết định bồi thường và quyết định thu hồi đất tại trụ sở UBND xã L và trụ sở Ấp A, xã L.

Ngày 06/8/2020, UBND huyện ban hành Quyết định số 4085/QĐ-UBND về việc phê duyệt điều chỉnh, bổ sung phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án Khu dân cư do Công ty P đầu tư tại xã L, huyện C, tỉnh Long An.

Ngày 23/9/2020, UBND huyện ban hành Quyết định số 5148/QĐ-UBND về việc điều chỉnh Quyết định số 9603/QĐ-UBND ngày 06/12/2019 của UBND huyện C, theo đó bổ sung năm sinh, địa chỉ và điều chỉnh tổng số tiền bồi thường từ 7.066.954.000 đồng thành 7.437.191.740 đồng.

Ngày 30/9/2020, Ban Q đã phối hợp cùng các ngành huyện, UBND xã L và Chủ đầu tư tiến hành lập thủ tục chi trả bồi thường, hỗ trợ đối với bà L. Bà L đã ủy quyền cho ông Nguyễn Mạnh C ký nhận toàn bộ số tiền bồi thường, hỗ trợ đối với số tiền là 7.437.191.740 đồng (đính kèm Phiếu chi số 26 ngày 30/9/2020 của Ban Q).

Như vậy, các chế độ về bồi thường, hỗ trợ đối với phần đất của bà L đã được bà L ủy quyền cho ông C nhận đầy đủ theo quy định.

Quá trình giải quyết kiến nghị của bà L:

Ngày 23/10/2020, bà L có đơn kiến nghị với nội dung: Kiến nghị UBND huyện xem xét, giải quyết:

“1. Công nhận, bồi thường phần đất đã bị tính thiếu trong sổ đỏ là 525m²;

2. Theo hiện trạng thực tế thì hai bên mặt tiền đường giá trị như nhau (cùng trên một con đường), nhưng phía đối diện được áp giá đền bù với giá là hơn 2.000.000 đồng/m², còn phía bên bà L lại bị áp giá đền bù chỉ 1.400.000 đồng/m²;

3. Một thửa đất liền lạc, tuy nhiên giá bồi thường phía bên trong, sau 50m, chỉ 580.000 đồng/m² là quá thấp so với mặt bằng hiện tại, đặc biệt khu vực địa lý thuận lợi, gần các khu công nghiệp V. Yêu cầu định giá lại phần đất phía bên trong sau 50m”.

Ngày 22/12/2020, Chủ tịch UBND huyện C có Công văn số 6566/UBND-NC về việc trả lời đơn kiến nghị của bà L.

Ngày 13/3/2021, ngày 13/7/2021, bà L tiếp tục gửi các đơn kiến nghị đến UBND tỉnh L và được UBND tỉnh L chuyển về UBND huyện tại Công văn số 2211/UBND-NCTCD ngày 19/3/2021 và Công văn số 7242/UBND-NCTCD ngày 22/7/2021.

Ngày 03/8/2021, Chủ tịch UBND huyện C có Thông báo số 3609/TB-UBND về việc không xem xét, giải quyết tiếp đơn phản ánh của bà L.

Ngày 28/3/2022, ngày 01/10/2022, ngày 14/02/2023 và ngày 11/4/2023 bà L tiếp tục gửi đơn (đơn kiến nghị, đơn yêu cầu, đơn yêu cầu kết quả giải quyết,...) đến cơ quan các cấp đề nghị được bồi thường bổ sung đối với diện tích 525 m² và được áp giá bồi thường lại theo đơn giá tiếp giáp đường Á.

Ngày 15/6/2023, Chủ tịch UBND huyện C có Công văn số 2773/UBND-NC về việc trả lời đơn kiến nghị của bà L. Với nội dung việc bà L yêu cầu xem

xét việc bồi thường bổ sung giá đất mới nhất, áp dụng đơn giá bồi thường không đúng vị trí đối với thửa đất số 547, tờ bản đồ số 6 là không có cơ sở xem xét giải quyết.

Ngày 23/6/2023, UBND huyện có Báo cáo số 2935/BC-UBND về việc báo cáo kết quả giải quyết đơn kiến nghị của bà L gửi đến UBND tỉnh L.

Ngày 11/7/2023, UBND huyện nhận được đơn khiếu nại ghi ngày 08/7/2023 của bà L do UBND tỉnh L chuyển đến tại Công văn số 6162/UBND-NCTCD. Theo đó, nội dung đơn khiếu nại Công văn số 2773/UBND-NC ngày 15/6/2023 của Chủ tịch UBND huyện C về việc trả lời đơn kiến nghị của bà L.

Sau khi xem xét nội dung đơn khiếu nại của bà L, ngày 24/7/2023, Chủ tịch UBND huyện có Thông báo số 3408/TB-UBND về việc không thụ lý giải quyết khiếu nại. Lý do: Việc thu hồi đất, áp giá bồi thường đối với bà L được UBND huyện thể hiện cụ thể trong quyết định thu hồi đất, quyết định bồi thường. Công văn số 2773/UBND-NC ngày 15/6/2023 của Chủ tịch UBND huyện không ảnh hưởng trực tiếp đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà L, nội dung công văn chỉ mang tính chất thông tin, giải thích thêm cho bà L được rõ về việc thu hồi đất, bồi thường.

Ngày 14/8/2023, bà L tiếp tục có đơn khiếu nại với nội dung:

“Đề nghị Chủ tịch UBND huyện C xem xét giải quyết các yêu cầu cụ thể như sau:

1. Bồi thường bổ sung theo đơn giá hiện nay cho bà L diện tích bị thiếu là 525m² thuộc thửa đất số 547, tờ bản đồ số 06, xã L, huyện C, tỉnh Long An để thực hiện dự án Khu dân cư của Công ty P”.

Như vậy, đối với nội dung bà L gửi đơn kiến nghị đến UBND huyện đã được UBND huyện, Chủ tịch UBND huyện giải quyết, trả lời đầy đủ theo quy định pháp luật.

Ý kiến trình bày đối với yêu cầu khởi kiện của bà L:

Việc UBND huyện ban hành các quyết định thu hồi đất, quyết định bồi thường, hỗ trợ, tái định cư là thực hiện theo đúng quy định tại Điều 62 Luật Đất đai năm 2013; việc xử lý, trả lời phản ánh, kiến nghị của UBND huyện, Chủ tịch UBND huyện đối với bà L đã thực hiện đúng quy định về xử lý đơn kiến nghị, phản ánh tại Điều 20 của Thông tư số 05/2021/TT-TTCP ngày 01/10/2021 của Thanh tra Chính phủ quy định quy trình xử lý đơn khiếu nại, tố cáo, kiến nghị, phản ánh; đơn giá bồi thường được thực hiện trên cơ sở Quyết định số 4563/QĐ-UBND ngày 03/12/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất bồi thường và các chính sách bồi thường, hỗ trợ để giải phóng mặt bằng thực hiện dự án Khu dân cư do Công ty P làm chủ đầu tư trên địa bàn xã L, huyện C và Quyết định số 8802/QĐ-UBND ngày 06/12/2019 của UBND huyện về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án Khu dân cư do Công ty P đầu tư tại xã L, huyện C. Đối với các phần đất đã được kê biên, quyết định thu hồi đất, quyết định bồi thường đã được thực hiện theo quy định

pháp luật. Bà L đã ủy quyền cho ông C nhận đầy đủ tiền bồi thường, hỗ trợ. Do đó, bà L đề nghị buộc UBND huyện C, tỉnh Long An bồi thường bổ sung đối với diện tích đất 525m² thuộc thửa đất số 547, tờ bản đồ số 06, xã L, huyện C, tỉnh Long An theo khung giá đất hiện nay để thực hiện dự án khu dân cư của Công ty P, tỉnh Long An và áp giá đền bù lại theo giá đất mặt tiền đối với diện tích đất 1.861m² thuộc thửa đất số 547, tờ bản đồ số 06, xã L, huyện C, tỉnh Long An để thực hiện dự án khu dân cư của Công ty P V là không có cơ sở để xem xét, giải quyết.

Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Long An bác toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện của bà L: Bác nội dung buộc UBND huyện C bồi thường bổ sung đối với diện tích đất 525m² thuộc thửa đất số 547, tờ bản đồ số 06, xã L, huyện C, tỉnh Long An theo khung giá đất hiện nay để thực hiện dự án khu dân cư của Công ty P, tỉnh Long An và buộc UBND huyện C áp giá đền bù lại theo giá đất mặt tiền đối với diện tích đất 1.861m² thuộc thửa đất số 547, tờ bản đồ số 06, xã L, huyện C, tỉnh Long An để thực hiện dự án khu dân cư của Công ty P.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 262/2024/HC-ST ngày 10/12/2024, Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã quyết định:

Căn cứ vào điểm a khoản 2 Điều 193, Điều 348, Điều 357, Điều 358 Luật Tổ tụng hành chính;

Căn Điều 62, Điều 74 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ khoản 1 Điều 15 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về xác định giá đất;

Căn cứ vào Điều 12 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 yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Kim L đối với các yêu cầu:

Buộc UBND huyện C bồi thường bổ sung cho bà L đối với diện tích đất 392m² thuộc thửa đất số 547, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại xã L, huyện C, tỉnh Long An theo khung giá đất hiện nay để thực hiện dự án khu dân cư của Công ty P.

Buộc UBND huyện C áp giá đền bù lại theo giá đất mặt tiền đối với diện tích đất 1.861 m² thuộc thửa đất số 547, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại xã L, huyện C, tỉnh Long An để thực hiện dự án khu dân cư của Công ty P.

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

Ngày 25/12/2024, bà L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà.

Diễn biến tại phiên tòa phúc thẩm: Ông Nguyễn Mạnh C và ông Nguyễn Hữu K là người đại diện hợp pháp của bà Lê Thị Kim L cung cấp tài liệu chứng cứ mới là Vi bằng số 212/2025/VB0-TPL Văn phòng T lập ngày 30/8/2025; không thay đổi, bổ sung, không rút đơn khởi kiện; không thay đổi, bổ sung, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo ban đầu. Người bị kiện vắng mặt tại phiên tòa nên không thể hiện ý kiến. Ông Trần Nguyên D là người đại diện hợp pháp của Công ty P V không đồng ý với kháng cáo của bà L. Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Trong phần tranh luận, các đương sự trình bày như sau:

1. Ông C và ông K:

- Căn cứ để xác định UBND huyện C bồi thường thiếu diện tích: Tại Giấy chứng nhận số W017376 cấp cho bà L thửa 547/6.797m², Nhà nước chỉ bồi thường cho bà L thửa 547/6.272m² là thiếu 525m². Trong diện tích này trừ diện tích đã mở đường Ấp A ra thì diện tích chưa bồi thường là 392m².

- Căn cứ để xác định đất của bà L nằm ở mặt tiền đường Ấ:

Tại Mảnh trích đo địa chính do Công ty Cổ phần Đ1 lập ngày 04/01/2022 theo yêu cầu của bà L thể hiện thửa 547 có 401m² tiếp giáp mặt tiền đường Ấ, 1.861m² nằm trong ranh giới 50m đầu tính từ đường Ấ và 5.360m² nằm phía sau;

Tại Biên bản đo đạc xác định diện tích vị trí đất lập ngày 16/11/2022 ghi nhận phía trước thửa 547 là cái ao tiếp giáp với đường Ấ, tổ công tác kết luận sẽ tiếp tục đo đạc lại để giải quyết bồi thường cho bà L;

Tại Mảnh trích đo số 80-2022 ngày 29/11/2022 xác định thửa 547 có 392m² giáp mặt tiền đường Ấ;

Tại Báo cáo số 490 ngày 23/02/2023 của Ban quản lý dự án dẫn chiếu Báo cáo số 190 ngày 18/01/2023 có nội dung đề nghị UBND huyện C lập thủ tục bồi thường diện tích đất nằm giữa thửa 547 và đường Ấ cho bà L theo đơn giá đất mặt tiền;

Giấy chứng nhận số W017376 cấp cho bà L không thể hiện phía trước thửa 547 không có kênh, rạch;

Vi bằng số 212/2025/VB-TPL thể hiện phía trước thửa 547 là ao trũng, nhiều cây tạp, dừa lá, kế ao trũng này là đường Ấ; bên kia đường Ấ là trụ sở Văn phòng Ban Q; cách thửa 547 khoảng 200m, dọc theo đường Ấ cùng phía với thửa 547 có nhiều nhà của người dân xây dựng kiên cố;

Do đó, có căn cứ xác định thửa 547 giáp mặt tiền đường Ấ và không phải là kênh.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà L, sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc UBND huyện C phải bồi thường bổ sung cho bà L 392m² còn thiếu, áp giá đất mặt tiền đối với 1.861m² đất nằm trong ranh giới 50m tính từ đường Ấ.

2. Ông Nguyễn Minh K1:

Giấy chứng nhận số W017376 cấp cho bà L thửa 547/6.797m², nhưng do Nhà nước mở đường và kênh Ấp 1 nên diện tích còn lại được bồi thường chỉ còn 6.272m².

Bản vẽ do Công ty Đ1 lập là do bà L yêu cầu, không có sự tham gia của các cơ quan chức năng, không được thẩm định, không sử dụng dữ liệu chính thống nên không có giá trị. Biên bản ngày 16/11/2022 của Phòng T1 chỉ ghi nhận hiện trạng trên đất, không có nội dung xác định thửa 547 nằm ở vị trí mặt tiền đường Á và đến ngày 21/11/2022 khi đo vẽ lại thì Bản vẽ số 80 xác định 392m² thuộc thửa 547 là thuộc kênh. Báo cáo số 490 ngày 23/02/2023 đã được thu hồi bởi Văn bản số 1966 ngày 20/6/2023, đây là các văn bản nội bộ của cơ quan Nhà nước nên không phải cung cấp cho bà L. Vi bằng số 212/2025/VB-TPL chỉ là chứng cứ tham khảo. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

3. Ông D: Đồng ý với ý kiến và yêu cầu của ông K1.

Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến như sau:

1. Việc tuân theo pháp luật: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa, các thành viên Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ và chấp hành đúng các quy định của Luật Tố tụng hành chính năm 2015 trong giai đoạn xét xử phúc thẩm.

2. Về tính hợp lệ của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của bà L làm trong hạn luật định, đúng hình thức. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận về mặt hình thức.

3. Về nội dung kháng cáo: Diện tích đất 392m² thuộc thửa 547 là đất công do Nhà nước quản lý nên UBND huyện C không bồi thường cho bà L là có căn cứ. Đối với 1.861m² theo Biên bản kiểm tra ngày 21/11/2022 xác định giáp đường Á và tại Công văn số 490 viện dẫn Văn bản số 190 đã yêu cầu bồi thường cho bà L theo giá đất mặt tiền. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 241 Luật Tố tụng hành chính, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà L, sửa bản án sơ thẩm theo hướng áp giá bồi thường cho bà L 1.861m² theo giá đất mặt tiền.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của bà Lê Thị Kim L làm trong hạn luật định. Bà L sinh năm 1951 là người cao tuổi nên được miễn nộp tạm ứng án phí phúc thẩm. Do đó, đơn kháng cáo của bà L đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Chủ tịch UBND xã C, tỉnh Tây Ninh là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của UBND huyện C, tỉnh Long An tham gia tố tụng với tư cách là người bị kiện. Tuy nhiên, người đại diện hợp pháp của UBND xã C có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt. Do đó, Tòa án tiến

hành xét xử vắng mặt UBND xã C theo quy định tại khoản 4 Điều 225 Luật Tổ tụng hành chính.

[3] Về đối tượng khởi kiện, thời hiệu khởi kiện và thẩm quyền giải quyết vụ án: Bà L bị thu hồi toàn bộ thửa đất số 547, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại xã L, huyện C, tỉnh Long An để thực hiện Dự án khu dân cư của Công ty P. Bà L cho rằng UBND huyện C đã bồi thường thiếu diện tích, xác định sai vị trí đất bồi thường nên đã nhiều lần khiếu nại. Tại Văn bản số 2713/UBND-NC ngày 15/6/2023 của UBND huyện C cho rằng yêu cầu của bà L là không có cơ sở để xem xét. Ngày 20/10/2023, bà L nộp đơn khởi kiện UBND huyện C, yêu cầu bồi thường bổ sung đối với diện tích đất 525m² và áp giá bồi thường theo giá đất mặt tiền đối với diện tích đất 1.861m² trong phạm vi 50m thuộc thửa đất số 547 nêu trên. Đây là vụ kiện hành vi hành chính của UBND cấp huyện. Do đó, Tòa án nhân dân tỉnh Long An thụ lý, xét xử vụ án là đúng quan hệ pháp luật, đúng thẩm quyền và còn thời hiệu khởi kiện, phù hợp với các quy định tại các khoản 3, 4 Điều 3, khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32, điểm a khoản 2 Điều 116 Luật Tổ tụng hành chính.

[4] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: Trong vụ án này bà L chỉ khởi kiện hành vi hành chính của UBND huyện C về diện tích bồi thường, xác định vị trí đất khi bồi thường; không khởi kiện các quyết định hành chính về thu hồi đất, về mục đích thu hồi đất và bà L kháng cáo cũng chỉ yêu cầu xem xét vấn đề bồi thường. Do đó, trong phạm vi xét xử phúc thẩm, Tòa án chỉ xem xét giải quyết những nội dung có kháng cáo theo quy định tại Điều 220 Luật Tổ tụng hành chính.

[5] Xét kháng cáo của bà L, nhận thấy:

[5.1] Về yêu cầu được bồi thường 392m²:

Tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm, bà L và những người đại diện hợp pháp cho bà L căn cứ vào Giấy chứng nhận số W017376, Mảnh trích đo địa chính do Công ty Đ1 lập ngày 04/01/2022, Biên bản đo đạc xác định diện tích vị trí đất lập ngày 16/11/2022, Báo cáo số 490 ngày 23/02/2023 của Ban quản lý dự án, Vi bằng số 212/2025 để yêu cầu UBND huyện C bồi thường bổ sung 392m² thuộc thửa đất 547 và xác định diện tích đất này có vị trí giáp đường Á là không có căn cứ để chấp nhận. Bởi các lý do sau đây:

- Thửa đất số 547/6.797m² có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn C1 chuyển nhượng cho bà L. Tại Trích lục bản đồ địa chính do Phòng Địa chính huyện C lập ngày 22/8/2001 (bút lục số 77) phục vụ cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C1 và bà L, thể hiện phía bắc thửa 547 (tức phía đường Ấp 1 hiện nay) giáp rạch; sau đó UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận số W017376 (bút lục số 111) cho bà L cũng thể hiện phía bắc thửa 547 giáp rạch.

- Tại Bản đồ địa chính số 6 xã L được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L duyệt ngày 08/12/2004 (bút lục số 315) thể hiện phía Bắc của thửa 547 (tức phía đường Ấp 1 hiện nay) giáp kênh.

- Tại số thứ tự 14, Mục XIII của Danh mục công trình giao thông, thủy lợi hình thành từ 2010 trở về trước trên địa bàn huyện C, ban hành kèm theo Văn bản số 6197/UBND-KT ngày 09/12/2021 của UBND huyện C (bút lục 325, 338) thể hiện một phần diện tích thửa 547 có Đường Á và Kênh Ấp 1 đi qua nhưng chưa được thu hồi.

- Mảnh trích đo địa chính do Công ty Đ1 lập ngày 04/01/2022 theo sự hướng dẫn ranh của bà L, không có sự tham gia của các cơ quan có thẩm quyền, không được thẩm định bởi đơn vị có chức năng; đồng thời theo Mảnh trích đo này thì thửa 547 có 401m² tiếp giáp mặt tiền đường Á, 1.861m² nằm trong ranh 50m đầu tính từ đường Á và 5.360m² nằm phía sau; tổng diện tích thửa 547 là 7.622m², là nhiều hơn diện tích được ghi trong giấy chứng nhận cấp cho bà L. Do đó, Mảnh trích đo này không có giá trị.

- Biên bản đo đạc xác định diện tích, vị trí đất lập ngày 16/11/2022 có nội dung ghi nhận hiện trạng trên thửa đất số 547 “*có một số cây tạp, dừa lá, ao trũng, tiếp giáp với đường Á*”. Biên bản này không khẳng định toàn bộ thửa đất số 547 giáp với đường Á và phần cuối của biên bản này đề nghị gia đình bà L hướng dẫn cột mốc cụ thể để Đoàn công tác tổ chức đo đạc lại vào ngày 21/11/2022. Căn cứ vào biên bản này, ngày 21/11/2022, Đoàn công tác tiến hành đo đạc theo sự hướng dẫn ranh giới của ông Nguyễn Văn H1 (chồng của bà L) và ông C (con bà L). Dựa trên kết quả đo đạc này, ngày 29/11/2022, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C ban hành Mảnh trích đo số 80-2022 thể hiện thửa 547 có 392m² là đất kênh.

- Tại Báo cáo số 490 ngày 23/02/2023 của Ban quản lý dự án dẫn chiếu Báo cáo số 190 ngày 18/01/2023 có nội dung đề nghị UBND huyện C lập thủ tục bồi thường diện tích đất nằm giữa thửa 547 và đường Á cho bà L theo đơn giá đất mặt tiền. Tuy nhiên, Văn bản số 1966 đã thu hồi văn bản này.

- Vi bằng số 212/2025/VB-TPL ghi nhận phía trước thửa 547 là ao trũng, nhiều cây tạp, dừa lá; kế ao trũng này là đường Á; bên kia đường Á là trụ sở Văn phòng Ban Q; cách thửa 547 khoảng 200m, dọc theo đường Á cùng phía với thửa 547 có nhiều nhà của người dân xây dựng kiên cố. Như vậy, vi bằng này chỉ ghi nhận hiện trạng bên trên tại thời điểm lập vi bằng, không chứng minh được tại thời điểm bà L nhận chuyển nhượng đất từ ông C1 và cho đến trước khi thu hồi đất không tồn tại con kênh; đồng thời vi bằng này không phù hợp với các chứng cứ đã nhận định ở phần trên.

[5.2] Về yêu cầu áp giá mặt tiền để bồi thường đối với 1.861m² trong phạm vi ranh giới 50m:

Căn cứ nhận định ở mục [5.1] và Mảnh trích đo ngày 29/11/2022 (bút lục số 317) thì vị trí thửa 547 từ ngoài nhìn vào có thứ tự như sau: Đường Á, 392m² đất thuộc kênh, 1.961m² đất trong phạm vi ranh giới 50m và phần đất còn lại. Do có 392m² là đất kênh do Nhà nước quản lý, không được bồi thường, nên toàn bộ diện tích đất còn lại không phải là mặt tiền của Đường Á. Do đó, việc bà L yêu cầu áp giá mặt tiền đối với 1.861m² đất thuộc thửa 547 không có căn cứ để chấp nhận.

[6] Từ những phân tích nêu trên, nhận thấy bản án sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L là có căn cứ, đúng pháp luật. Tại phiên toà phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bà L không xuất trình được chứng cứ nào mới so với cấp sơ thẩm. Do đó, kháng cáo của bà L là không có căn cứ để chấp nhận. Cần giữ nguyên bản án sơ thẩm theo nhận định trên đây.

[7] Các lập luận trên đây cũng là căn cứ để Hội đồng xét xử không chấp nhận đề nghị của đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà.

[8] Về án phí hành chính phúc thẩm: Bà L được miễn.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 241 của Luật Tổ tụng hành chính,

Không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị Kim L. Giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 262/2024/HC-ST ngày 10/12/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

Căn cứ vào các khoản 3, 4 Điều 3, khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32, điểm a khoản 2 Điều 116, Điều 220, khoản 4 Điều 225 Luật Tổ tụng hành chính;

Căn Điều 62, Điều 74 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ khoản 1 Điều 15 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về xác định giá đất;

Căn cứ vào Điều 12 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,

[1] Không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện sau đây của bà Lê Thị Kim L:

- Buộc UBND huyện C bồi thường bổ sung cho bà L đối với diện tích đất 392m² thuộc thửa đất số 547, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại xã L, huyện C, tỉnh Long An theo khung giá đất hiện nay để thực hiện Dự án khu dân cư của Công ty Cổ phần P.

- Buộc UBND huyện C áp giá bồi thường theo giá đất mặt tiền đối với diện tích đất 1.861 m² thuộc thửa đất số 547, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại xã L, huyện C, tỉnh Long An để thực hiện Dự án khu dân cư của Công ty P.

[2] Về án phí hành chính phúc thẩm: Miễn án phí hành chính phúc thẩm cho bà Lê Thị Kim L.

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

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện CT và KSXXPT tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- THADS Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu: HSPA, HCTP (NTCL).

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

Võ Văn Khoa