

Bản án số: 01/2026/HC-ST
Ngày 22-01-2026
Về khiếu kiện quyết định về bồi thường
hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 13 – VĨNH LONG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Truyền

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Diệp Chanh Tha

Ông Lương Hữu Thanh

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Minh Trí – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 13 – Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 13 – Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn An, Kiểm sát viên

Ngày 22 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 13 – Vĩnh Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính sơ thẩm thụ lý số 01/2025/TLST-HC ngày 06 tháng 10 năm 2025 về khiếu kiện quyết định hành chính về bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 02/2026/QĐXXST-HC, ngày 12/01/2026 giữa các đương sự:

1. *Người khởi kiện:* Ông Trầm Văn N, sinh năm 1958. Địa chỉ ấp M, xã C, tỉnh Vĩnh Long, có mặt.

2. *Người bị kiện:* Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã C, tỉnh Vĩnh Long. Địa chỉ: Số I đường C, ấp M, xã C, tỉnh Vĩnh Long, vắng mặt.

3. *Người đại diện theo uỷ quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã C:* Ông Nguyễn Văn S, Chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã C, tỉnh Vĩnh Long (văn bản uỷ quyền ngày số 01/GUQ ngày 15/01/2026), có mặt.

4. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Huỳnh Trọng H, sinh năm 1967. Địa chỉ ấp M, xã C, tỉnh Vĩnh Long, vắng mặt.

5. *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Trầm Văn N:* Ông Nguyễn Vĩnh B, Luật sư của Trung tâm tư vấn pháp luật tỉnh V, có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 21/5/2025, đơn khởi kiện bổ sung ngày 07/11/2025 và tại phiên tòa, người khởi kiện ông Trầm Văn N trình bày: Ông là người đang trực

tiếp quản lý, sử dụng thửa đất số 1154, diện tích 900,6 m², tọa lạc tại ấp M, xã C, tỉnh Vĩnh Long (trong đó có 120m² đất ở tại đô thị, phần diện tích còn lại là đất trồng cây lâu năm). Nguồn gốc thửa đất do ông sử dụng ổn định, liên tục từ trước đến nay. Theo Quyết định thu hồi đất số 2935/QĐ-UBND ngày 02/11/2023 của Ủy ban nhân dân huyện C đã thu hồi diện tích 213,7m² đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất nêu trên và Quyết định số 2936/QĐ-UBND cùng ngày 02/11/2023 của Ủy ban nhân dân huyện C đã thu hồi diện tích 44,9m² đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất 115 để thực hiện dự án đầu tư nâng cấp, mở rộng hạ tầng thị trấn C. Đối với phần diện tích đất 44,9 m² do ông Huỳnh Trọng H đứng tên giấy chứng nhận, ông N cho rằng thực tế đây là phần đất thuộc cùng thửa 1154 do ông sử dụng từ trước đến nay, việc cấp giấy chứng nhận cho ông H là nhầm lẫn. Giữa ông và ông H đã có trao đổi, ông H thống nhất việc cấp giấy chứng nhận là nhầm, do đất đang bị thu hồi nên chưa thực hiện được thủ tục điều chỉnh, cấp đổi giấy chứng nhận. Vì vậy, ông xác định toàn bộ diện tích đất bị thu hồi tại các quyết định số 2935 và 2936 đều thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông. Ngày 27/12/2023 Ủy ban nhân dân huyện C ban hành Quyết định số 3607/QĐ-UBND về bồi thường, hỗ trợ đối với diện tích đất 213,7 m² cho ông với số tiền 1.919.398.700 đồng và Quyết định số 3609/QĐ-UBND về bồi thường đối với diện tích 44,9 m² do ông H đứng tên (do ông N đang sử dụng) với số tiền 94.424.700 đồng. Do không đồng ý với mức giá bồi thường nên ông không nhận tiền.

Ông Trầm Văn N cho rằng giá đất bồi thường thấp hơn nhiều so với giá thị trường tại thời điểm thu hồi đất. Ông căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/8/2023 giữa ông và bà Lê Thị Ngọc T, với giá chuyển nhượng 15.580.000 đồng/m² đối với đất trồng cây lâu năm, vị trí thửa đất chuyển nhượng cùng tuyến đường, giáp ranh với thửa đất bị thu hồi. Về đơn giá bồi thường đối với vật kiến trúc, cây trồng, ông thống nhất theo các quyết định đã ban hành và không khởi kiện nội dung này. Sau khi nhận các Quyết định số 3607 và 3609, ông đã thực hiện khiếu nại đến Ủy ban nhân dân huyện C. Quá trình giải quyết khiếu nại, Ủy ban nhân dân huyện có mời làm việc, đối thoại nhiều lần nhưng không đạt được thống nhất. Kết quả, Ủy ban nhân dân huyện C ban hành Công văn số 1315/UBND-NC ngày 19/3/2025 và Công văn số 2188/UBND-NC ngày 07/5/2025 để trả lời khiếu nại. Ngoài các công văn nêu trên, không có quyết định giải quyết khiếu nại nào khác được ban hành. Ông không tiếp tục khiếu nại lên Ủy ban nhân dân tỉnh T mà khởi kiện ra Tòa án. Nay ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy Quyết định số 3607/QĐ-UBND ngày 27/12/2023, Quyết định số 3609/QĐ-UBND ngày 27/12/2023 của Ủy ban nhân dân huyện C về bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất và hủy Công văn số 1315/UBND-NC ngày 19/3/2025 và Công văn số 2188/UBND-NC ngày 07/5/2025, buộc Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã C thực hiện lại việc áp giá đất bồi thường theo giá thị trường.

Tại Công văn số 2038a/UBND-NC ngày 14/10/2025 và tại biên bản đối thoại ngày 07/11/2025 Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã C trình bày: Ngày 30 tháng 12 năm 2022, Hội đồng bồi thường hỗ trợ và tái định cư dự án Đầu tư nâng cấp, mở rộng hạ tầng thị trấn C, huyện C ký Hợp đồng với Trung tâm K về việc xác định giá đất cụ thể. Phương pháp xác định giá đất được thực hiện theo Điều 16 Nghị định 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất và thực hiện theo Điều 3 và Điều 7 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ T1 quy định chi tiết về phương pháp định giá đất, xây dựng điều chỉnh bảng giá

đất, định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất. Ngày 01 tháng 02 năm 2023, Trung tâm K đã ban hành Chứng thư định giá đất số 03/CT-ĐGD, nội dung Chứng thư và báo cáo thuyết minh giá đất đã được Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể huyện C thẩm định theo quy định hiện hành. Sau khi Hội đồng thẩm định giá đất nhận được chứng thư thẩm định giá đất của Trung tâm K, Hội đồng thẩm định tổ chức họp lấy ý kiến các xã và trình đến Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam huyện C để lấy ý kiến phản biện xã hội trên địa bàn thực hiện dự án. Sau đó Ủy ban nhân dân huyện C báo cáo đến Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh để xem xét thẩm định và trình Ủy ban nhân dân tỉnh T xem xét cho chủ trương thực hiện. Ngày 25 tháng 5 năm 2023, Ủy ban nhân dân tỉnh T cho chủ trương thống nhất về giá đất cụ thể để làm cơ sở tính tiền bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án tại Công văn số 2136/UBND-NN. Thực hiện theo thẩm quyền, ngày 26 tháng 5 năm 2023 Ủy ban nhân dân huyện C ban hành Quyết định số 1366/QĐ-UBND về việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án. Do đó, về giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án đã được xác định đảm bảo trình tự, thủ tục đúng theo quy định pháp luật (Luật đất đai năm 2013, Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất và Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ T1). Do đó, người bị kiện đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của ông Trầm Văn N.

Tại phiên tòa, người đại diện theo uỷ quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã C là ông Nguyễn Văn S trình bày giữ nguyên quan điểm của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã C theo Công văn số 2038a/UBND-NC ngày 14/10/2025 và ý kiến đã nêu tại biên bản đối thoại ngày 07/11/2025. Ông Nguyễn Văn S cho rằng chứng thư định giá làm căn cứ chi trả bồi thường cho cả Dự án được thực hiện trước khi giao dịch chuyển nhượng giữa ông N và bà T xảy ra. Mặt khác, việc chuyển nhượng đất giữa ông N với bà T được thực hiện sau khi thị trấn C đã hình thành quy hoạch tuyến đường nên sẽ có biến động giá đất tăng cao hơn lúc khảo sát giá ban hành chứng thư định giá là chuyện bình thường; ông S xác định Công văn số 1315/UBND-NC ngày 19/3/2025 và Công văn số 2188/UBND-NC ngày 07/5/2025 của Ủy ban nhân dân huyện C ban hành để trả lời đơn yêu cầu của ông N chứ không phải văn bản giải quyết khiếu nại của ông N.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 04/11/2025 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Trọng H trình bày: Diện tích 44,9m² thuộc thửa đất số 1198 (thửa gốc 115), tờ bản đồ số 12, loại đất trồng cây lâu năm, đứng tên ông trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị Ủy ban nhân dân huyện C thu hồi theo Quyết định số 2936/QĐ-UBND ngày 02/11/2023 thực tế có nguồn gốc của ông Trầm Văn N và do ông N trực tiếp quản lý, sử dụng ổn định; trên phần đất này không có công trình, cây trồng do ông H tạo lập. Ông H xác định việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích này là do nhầm lẫn, không phản ánh đúng thực tế sử dụng đất. Trong quá trình Nhà nước thu hồi đất và thực hiện bồi thường, ông H không có khiếu nại, không khởi kiện đối với các quyết định thu hồi đất và phương án bồi thường; đồng thời thống nhất giao toàn bộ quyền quyết định, nhận tiền bồi thường và các khoản hỗ trợ liên quan đến diện tích 44,9m² cho ông Trầm Văn N. Do điều kiện đi lại xa xôi, ông H có đơn đề nghị Tòa án tiến hành đối thoại và xét xử vắng mặt ông; ông cam kết chấp hành đầy đủ các quyết định của Tòa án và không có ý kiến, yêu cầu gì thêm đối với phần diện tích đất nêu trên.

Phản tranh luận, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông N phát biểu quan điểm: Luật sư cho rằng, theo các Quyết định thu hồi đất, các quyết định số 3607/QĐ-UBND và 3609/QĐ-UBND cùng ngày 27/12/2023 của Ủy ban nhân dân huyện C, Nhà nước thu hồi của ông Trầm Văn N tổng diện tích đất 258,6m² để thực hiện dự án nâng cấp, mở rộng hạ tầng thị trấn C; số tiền bồi thường, hỗ trợ mà ông N được nhận theo phương án được phê duyệt là rất thấp so với giá trị thực tế của quyền sử dụng đất tại cùng vị trí. Luật sư viện dẫn việc trước thời điểm Nhà nước ban hành quyết định số 3607/QĐ-UBND và 3609/QĐ-UBND, ông N đã chuyển nhượng một phần diện tích đất cùng thửa, cùng mục đích sử dụng, cùng vị trí địa lý cho bà T với giá cao gấp nhiều lần (15.580.000 đồng/m²) so với đơn giá bồi thường mà Ủy ban nhân dân huyện C áp dụng đối với phần diện tích bị thu hồi. Việc so sánh giữa giá giao dịch thực tế với bà T và giá bồi thường theo các Quyết định số 3607/QĐ-UBND, 3609/QĐ-UBND cho thấy có sự chênh lệch rất lớn, gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp cho ông N. Theo Luật sư, phương pháp xác định giá đất cụ thể mà Ủy ban nhân dân huyện C sử dụng làm căn cứ bồi thường chưa phản ánh đúng giá đất phổ biến trên thị trường tại thời điểm thu hồi đất, không cập nhật đầy đủ các giao dịch chuyển nhượng thực tế tại khu vực, trong đó có giao dịch chuyển nhượng giữa ông N và bà T, nên đơn giá bồi thường là không phù hợp với thực tế.

Ngoài ra, sau khi nhận các Quyết định số 3607/QĐ-UBND và 3609/QĐ-UBND, ông N đã thực hiện quyền khiếu nại do không đồng ý với đơn giá bồi thường. Tuy nhiên, Ủy ban nhân dân huyện C không ban hành quyết định giải quyết khiếu nại theo đúng hình thức luật định mà chỉ ban hành Công văn số 1315/UBND-NC ngày 19/3/2025 và Công văn số 2188/UBND-NC ngày 07/5/2025 để trả lời khiếu nại, là không đúng quy định của Luật Khiếu nại, làm ảnh hưởng đến quyền khiếu nại hợp pháp của ông N. Từ các lập luận trên, Luật sư đề nghị Tòa án xem xét hủy các Quyết định số 3607/QĐ-UBND và 3609/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân huyện C về bồi thường, hỗ trợ đối với diện tích đất 258,6m² của ông N; đồng thời buộc cơ quan có thẩm quyền phải xác định lại giá đất cụ thể theo đúng giá thị trường, có đối chiếu với giá chuyển nhượng thực tế giữa ông N và bà T, để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp cho người bị thu hồi đất.

Người đại diện theo uỷ quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã C là ông Nguyễn Văn S trình bày tranh luận, đối đáp như sau: Việc Ủy ban nhân dân huyện C ban hành các Quyết định số 3607/QĐ-UBND và Quyết định số 3609/QĐ-UBND cùng ngày 27/12/2023 về bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất đối với ông Trầm Văn N được thực hiện trên cơ sở thu hồi đất đúng thẩm quyền, đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai. Đơn giá bồi thường đối với diện tích đất bị thu hồi được xác định căn cứ giá đất cụ thể do Ủy ban nhân dân huyện C phê duyệt, được xây dựng theo đúng phương pháp định giá đất quy định tại Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT của Bộ T1 và các văn bản pháp luật có liên quan; có thuê đơn vị tư vấn thẩm định giá, có chứng thư thẩm định giá, có lập và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ theo đúng trình tự luật định. Theo đại diện người bị kiện, việc ông Trầm Văn N so sánh giá bồi thường với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N và bà T là không có cơ sở pháp lý để làm căn cứ xác định giá bồi thường, vì giá đất bồi thường phải được xác định theo giá đất cụ thể do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định tại thời điểm thu hồi đất, không phụ thuộc vào giá thỏa thuận trong các giao dịch dân sự riêng lẻ trên thị trường. Do đó, đại diện người bị kiện đề nghị Tòa án bác toàn

bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trầm Văn N.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Thẩm phán được phân công thụ lý, giải quyết vụ án; thành phần Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng các quy định của Luật Tố tụng hành chính về trình tự, thủ tục xét xử sơ thẩm. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người khởi kiện, người bị kiện và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định tại các điều 54, 55, 56, 57, 58, 59 và 60 của Luật Tố tụng hành chính.

Về nội dung vụ án: Thực hiện dự án đầu tư nâng cấp, mở rộng hạ tầng thị trấn C đã được Ủy ban nhân dân tỉnh T phê duyệt, Ủy ban nhân dân huyện C ban hành Quyết định số 3607/QĐ-UBND và Quyết định số 3609/QĐ-UBND ngày 27/12/2023 về việc chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ cho ông Trầm Văn N và ông Huỳnh Trọng H. Ông Trầm Văn N cho rằng giá đất bồi thường đối với diện tích 258,6 m² là 8.921.092 đồng/m² thấp hơn giá thị trường, gây thiệt hại cho ông số tiền 1.700.000.000 đồng nên ông Trầm Văn N đã khiếu nại hai lần, Ủy ban nhân dân huyện C ban hành Công văn số 1315/UBND-NC ngày 19/3/2025 và Công văn số 2188/UBND-NC ngày 07/5/2025 không chấp nhận yêu cầu của ông nên ông khiếu kiện ra Tòa án.

Về đối tượng khởi kiện: Căn cứ khoản 2 Điều 3 Luật Tố tụng hành chính năm 2015, được sửa đổi, bổ sung năm 2025; khoản 1 Điều 7 Luật Khiếu nại năm 2011, các Quyết định số 3607/QĐ-UBND, Quyết định số 3609/QĐ-UBND và các Công văn số 1315/UBND-NC, Công văn số 2188/UBND-NC giải quyết khiếu nại nêu trên là quyết định hành chính thuộc đối tượng khởi kiện vụ án hành chính.

Về thẩm quyền ban hành: Căn cứ Điều 28 Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015; Điều 18 Luật Khiếu nại năm 2011; khoản 3 Điều 69 Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản ủy quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh T, việc Ủy ban nhân dân huyện C ban hành các quyết định thu hồi đất, phê duyệt giá bồi thường và giải quyết khiếu nại là đúng thẩm quyền.

Về căn cứ ban hành quyết định bị kiện: Diện tích đất thu hồi của ông Trầm Văn Nghĩa L đất trồng cây lâu năm, vị trí 1 theo Bảng giá đất tỉnh Trà Vinh. Giá đất cụ thể được xác định trên cơ sở chứng thư thẩm định giá của Trung tâm K đã được Hội đồng thẩm định hợp, lấy ý kiến và trình phê duyệt theo đúng quy định tại Điều 16 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP và Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT. Giá đất thị trường mà ông N viện dẫn chỉ mang tính tham khảo, có biến động theo thời gian và nhiều yếu tố khác, không phải là căn cứ pháp lý để hủy các quyết định hành chính đã ban hành đúng trình tự, thủ tục và thẩm quyền. Đối với diện tích 44,9m², các bên thống nhất về nguồn gốc, quyền sử dụng nên chỉ xem xét tính hợp pháp của quyết định bồi thường, không đặt ra giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất. Từ những phân tích trên, căn cứ Điều 30, 31 và Điều 193 Luật Tố tụng hành chính năm 2015, được sửa đổi, bổ sung năm 2025; các Điều 66, 69 Luật Đất đai năm 2013; Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trầm Văn N về việc yêu cầu hủy Quyết định số 3607/QĐ-UBND, Quyết định số 3609/QĐ-UBND và các Công văn số 1315/UBND-NC, 2188/UBND-NC. Về án phí: Miễn án phí hành chính sơ thẩm cho ông Trầm Văn N theo quy định của pháp luật.

Về kiến nghị khắc phục vi phạm: Không.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ông Huỳnh Trọng H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án vắng mặt tại phiên tòa, nhưng có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 158 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông H. Xét thấy các quyết định hành chính, văn bản bị khởi kiện do Ủy ban nhân dân huyện C ban hành trước ngày 01/7/2025, nhưng vụ án được Tòa án thụ lý sau ngày 01/7/2025. Theo hướng dẫn tại Công văn số 285/TANDTC-PC ngày 31/7/2025 của Tòa án nhân dân tối cao, trường hợp này Tòa án xác định Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã C, tỉnh Vĩnh Long là người bị kiện để tham gia tố tụng, đồng thời Tòa án sẽ xem xét tính hợp pháp các quyết định do Ủy ban nhân dân huyện C ban hành và bị khởi kiện.

[2] Thực hiện Dự án đầu tư nâng cấp, mở rộng hạ tầng thị trấn C (nay thuộc xã C, tỉnh Vĩnh Long). Ngày 02/11/2023, Ủy ban nhân dân huyện C ban hành Quyết định số 2935/QĐ-UBND thu hồi của ông Trầm Văn N diện tích 213,7 m², thuộc thửa đất số 1197, tờ bản đồ số 12, loại đất trồng cây lâu năm, đất có nguồn gốc do ông bà để lại cho ông N hợp pháp. Qua kiểm kê, diện tích bị thu hồi được thuộc thửa số 1154, diện tích chung 900,6 m² (trong đó có 120 m² đất ở, còn lại là đất trồng cây lâu năm), tọa lạc ấp M, xã C, trên đất có hàng rào trụ bê tông cốt thép lắp lưới B40 diện tích 27 m² và 03 cây cau kiểng. Cùng ngày 02/11/2023, Ủy ban nhân dân huyện C ban hành Quyết định số 2936/QĐ-UBND thu hồi diện tích 44,9 m² thuộc thửa đất số 1198 (thửa gốc 115), tờ bản đồ số 12, loại đất trồng cây lâu năm, đứng tên ông Huỳnh Trọng H trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, diện tích đất này có nguồn gốc của ông Trầm Văn N và do ông N trực tiếp sử dụng (không có công trình, cây trồng trên đất). Tại Biên bản ngày 09/01/2025 (bút lục 53, 54) và Biên bản lấy lời khai ngày 04/11/2025 (bút lục 62), ông Huỳnh Trọng H xác nhận không tranh chấp, thống nhất diện tích đất thu hồi thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Trầm Văn N và đồng ý để ông N nhận tiền bồi thường theo quy định của pháp luật.

[3] Dự án đầu tư nâng cấp, mở rộng hạ tầng thị trấn C, huyện C là dự án xây dựng, chỉnh trang kết cấu hạ tầng phục vụ lợi ích công cộng, thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế – xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng theo khoản 3 Điều 62 Luật Đất đai năm 2013. Diện tích đất bị thu hồi gồm 213,7 m² do ông Trầm Văn N đang sử dụng và diện tích 44,9 m² do ông H đứng tên quyền sử dụng (thực tế ông N sử dụng) đều là đất của hộ gia đình, cá nhân. Do đó, Ủy ban nhân dân huyện C có thẩm quyền quyết định thu hồi đất theo quy định tại khoản 2 Điều 66 Luật Đất đai năm 2013. Xét về trình tự, thủ tục thu hồi đất tại Quyết định số 2935/QĐ-UBND và Quyết định số 2936/QĐ-UBND ngày 02/11/2023 được thực hiện đúng quy định của pháp luật.

[4] Xét về căn cứ xác định giá đất bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất, Hội đồng xét xử thấy rằng: theo quy định tại khoản 2 Điều 74 Luật Đất đai năm 2013, việc bồi thường về đất được thực hiện bằng tiền theo giá đất cụ thể của loại đất bị thu hồi tại thời điểm thu hồi đất; giá bồi thường không áp dụng cứng theo bảng giá đất. Bảng giá đất chỉ là căn cứ quản lý nhà nước và là cơ sở tham chiếu ban đầu để xây dựng, xác định giá đất cụ thể trong các trường hợp pháp luật quy định. Đối chiếu hồ sơ vụ án thể hiện, để xây dựng giá đất cụ thể phục vụ bồi thường, hỗ trợ khi thực hiện

dự án, Ủy ban nhân dân huyện C đã tổ chức thực hiện việc xác định giá đất cụ thể theo đúng trình tự, phương pháp do pháp luật quy định, có thuê đơn vị tư vấn có đủ điều kiện hành nghề thẩm định giá thực hiện khảo sát, thu thập thông tin về giá đất phổ biến trên thị trường trong điều kiện bình thường, xem xét các yếu tố ảnh hưởng như vị trí thửa đất, mục đích sử dụng, khả năng sinh lợi và các điều kiện chuyển nhượng; trên cơ sở đó ban hành chứng thư định giá. Chứng thư định giá và báo cáo thuyết minh giá đất được Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thẩm định theo quy định; có lấy ý kiến, tổng hợp, hoàn chỉnh phương án; được cơ quan có thẩm quyền xem xét, thống nhất và làm căn cứ để Ủy ban nhân dân huyện C ban hành quyết định phê duyệt giá đất cụ thể, phục vụ chi trả bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất.

Như vậy, việc sử dụng chứng thư thẩm định giá và quy trình thẩm định, phê duyệt giá đất cụ thể làm căn cứ xác định đơn giá bồi thường về đất là phù hợp với quy định của Luật Đất đai năm 2013, Nghị định số 44/2014/NĐ-CP và Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT, đồng thời bảo đảm nguyên tắc khách quan, công khai, minh bạch trong hoạt động quản lý nhà nước về đất đai. Từ cơ sở giá đất cụ thể đã được xác định, thẩm định và phê duyệt theo đúng thẩm quyền và trình tự nêu trên, Ủy ban nhân dân huyện C ban hành Quyết định số 3607/QĐ-UBND ngày 27/12/2023 về bồi thường, hỗ trợ đối với diện tích 213,7 m² và Quyết định số 3609/QĐ-UBND ngày 27/12/2023 về bồi thường đối với diện tích 44,9 m² (do ông Huỳnh Trọng H đứng tên giấy chứng nhận, thực tế ông Trầm Văn N sử dụng) để chi trả bồi thường, hỗ trợ là có căn cứ pháp lý, đúng phương pháp xác định giá đất cụ thể, đúng thẩm quyền, trình tự, thủ tục và phù hợp quy định của pháp luật tại thời điểm ban hành. Do đó, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của ông Trầm Văn N yêu cầu Tòa án hủy các quyết định bồi thường nêu trên với lý do cho rằng đơn giá bồi thường không đúng quy định của pháp luật.

[5] Đối với ý kiến của ông Trầm Văn N và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông N cho rằng giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế giữa ông N và bà Lê Thị Ngọc T ngày 25/8/2023 là “giá thị trường” để làm căn cứ xác định lại giá đất bồi thường, Hội đồng xét xử thấy rằng: giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các cá nhân trên thị trường tự do là kết quả của sự thỏa thuận dân sự riêng lẻ giữa các chủ thể, chịu sự chi phối của nhiều yếu tố chủ quan và khách quan như thời điểm giao dịch, nhu cầu của các bên, mục đích sử dụng đất, điều kiện cụ thể của từng thửa đất và bối cảnh quy hoạch, đầu tư hạ tầng tại khu vực. Trong vụ án này, thời điểm diễn ra giao dịch chuyển nhượng giữa ông N và bà T là ngày 25/8/2023, trong khi chứng thư thẩm định giá đất làm căn cứ xây dựng giá đất cụ thể để bồi thường đã được hoàn thành và ban hành ngày 01/02/2023; mặt khác, giao dịch được thực hiện sau khi quy hoạch, dự án đầu tư nâng cấp, mở rộng hạ tầng thị trấn C đã được công bố, nên việc giá chuyển nhượng cao hơn so với thời điểm khảo sát để xây dựng chứng thư định giá là yếu tố mang tính tất yếu và không phản ánh đầy đủ, toàn diện mức giá đất phổ biến trên thị trường trong điều kiện bình thường tại thời điểm thu hồi đất.

Do đó, giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong một hoặc một số giao dịch cá biệt mà ông N viện dẫn không thể được coi là căn cứ pháp lý duy nhất có ý nghĩa quyết định để xác định giá đất bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất; cũng không làm phát sinh căn cứ để kết luận việc xác định giá đất cụ thể và việc ban hành các Quyết định số 3607/QĐ-UBND và Quyết định số 3609/QĐ-UBND ngày 27/12/2023 của

Ủy ban nhân dân huyện C là trái pháp luật. Vì vậy, lập luận của ông Trầm Văn N và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông N về việc yêu cầu xác định lại giá đất bồi thường theo “giá thị trường” trên cơ sở so sánh với giao dịch giữa ông N và bà T là không có căn cứ để chấp nhận.

[6] Đối với phần công trình, vật kiến trúc và cây trồng trên đất gồm hàng rào trụ bê tông cốt thép đúc sẵn lắp lưới B40 diện tích 27 m² (15m × 1,8m) và 03 cây cau kiểng, người khởi kiện ông Trầm Văn N thống nhất với đơn giá bồi thường theo các quyết định đã ban hành nên Hội đồng xét xử không xem xét nội dung này. Đối với diện tích 44,9 m² đứng tên ông Huỳnh Trọng H, ông H đã có lời khai và biên bản thể hiện không tranh chấp, xác nhận thực tế ông Nghĩa là người trực tiếp quản lý, sử dụng và ông Huỳnh Trọng H đồng ý để ông N nhận toàn bộ khoản bồi thường liên quan; do đó Hội đồng xét xử chỉ xem xét tính hợp pháp của Quyết định số 3609/QĐ-UBND mà không đặt ra giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Trọng H và ông N trong vụ án này.

[7] Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C ban hành Công văn số 1315/UBND-NC ngày 19/3/2025 và Công văn số 2188/UBND-NC ngày 07/5/2025 để trả lời nội dung khiếu nại của ông N; các công văn này thể hiện quan điểm giải quyết khiếu nại của cơ quan có thẩm quyền đối với yêu cầu của ông N, nên được xem xét như quyết định hành chính về giải quyết khiếu nại thuộc đối tượng khởi kiện theo Luật Tổ tụng hành chính.

[8] Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tại phiên tòa thể hiện việc thực hiện đầy đủ chức năng kiểm sát hoạt động tố tụng hành chính, các nhận định, đánh giá đều dựa trên hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và các quy định pháp luật có liên quan, phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận. Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người khởi kiện không phù hợp với quy định của pháp luật về phương pháp xác định giá đất theo quy định của pháp luật nên không có cơ sở để chấp nhận.

[9] Về án phí: Người khởi kiện ông Trầm Văn N không được Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện thì phải chịu án phí hành chính sơ thẩm theo quy định của Luật Tổ tụng hành chính. Tuy nhiên, người khởi kiện thuộc diện người cao tuổi và có đơn đề nghị miễn án phí; căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, Hội đồng xét xử chấp nhận miễn toàn bộ án phí hành chính sơ thẩm cho người khởi kiện. Đối với người bị kiện và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 29; Điều 30; Điều 32; điểm a khoản 2 Điều 193; điểm a khoản 2 Điều 116; Điều 157, Điều 158, Điều 194 của Luật tố tụng hành chính;

Căn cứ vào Điều 2 của 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 Hòa giải, đối thoại tại Tòa án; Căn cứ vào khoản 2 Điều 11, Điểm a, điểm b khoản 2 Điều 12 và Điều 27 Luật khiếu nại. Căn cứ khoản 3 Điều 62, 66, 74 của Luật

Đất đai năm 2013; Điều 16 Nghị định số 44/2014/NĐCP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất; Điều 3 và Điều 7 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ T1 quy định chi tiết về phương pháp định giá đất, xây dựng điều chỉnh bảng giá đất, định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất; Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trầm Văn N yêu cầu Tòa án hủy Quyết định số 3607/QĐ-UBND ngày 27/12/2023, Quyết định số 3609/QĐ-UBND ngày 27/12/2023 của Ủy ban nhân dân huyện C về bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất và Công văn số 1315/UBND-NC ngày 19/3/2025 và Công văn số 2188/UBND-NC ngày 07/5/2025 của Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Về quyền kháng cáo: Người khởi kiện, người bị kiện có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Trọng H vắng mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật để yêu cầu Toà án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Luật sư Nguyễn Vĩnh Bình;
- VKSND KV 13 – Vĩnh Long;
- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- THADS tỉnh Vĩnh Long;
- Lưu HSVA.

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

Nguyễn Văn Truyền

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Diệp Chanh Tha

Lương Hữu Thanh

Nguyễn Văn Truyền

