TÒA PHÚC THẨM **TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO** **TẠI HÀ NỘI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 229/2025/HC-PT
Ngày 31 tháng 10 năm 2025
V/v khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO TẠI HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Xuân Điền

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Lợi
Bà Nguyễn Phương Hạnh

Thư ký phiên tòa: Ông Ngô Ngọc Hưng, Thẩm tra viên.

Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm Viện kiểm sát nhân dân tối cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Phan Diệu Nhân, Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 10 năm 2025, tại trụ sở Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính đã được Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội (cũ) thụ lý số 387/2025/TLPT-HC ngày 11 tháng 6 năm 2025 về việc "Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai", do Bản án hành chính sơ thẩm số 15/2025/HC-ST ngày 23 tháng 01 năm 2025 của Toà án nhân dân tỉnh Thanh Hóa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4166/2025/QĐ-PT ngày 07 tháng 10 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Bà Lê Thị H; địa chỉ: tổ dân phố A, phường Q, thành phố S (nay là phường S), tỉnh Thanh Hóa.

2. Người bị kiện: Ủy ban nhân dân thành phố S, tỉnh Thanh Hóa.

Nay kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là: Ủy ban nhân dân phường S, tỉnh Thanh Hóa.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Duy H1, Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường S, tỉnh Thanh Hóa.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ủy ban nhân dân tỉnh T.

3.2. Chi cục Thuế khu vực thành phố S - Q.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Bá H2, Chi cục Trưởng.

3.3. Ủy ban nhân dân phường Q, thành phố S, tỉnh Thanh Hóa.

Nay kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là: Ủy ban nhân dân phường S, tỉnh Thanh Hóa.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Duy H1, Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường S, tỉnh Thanh Hóa.

3.4. Ông Nguyễn Tuấn P; địa chỉ: tổ dân phố A, phường Q, thành phố S (nay là phường S), tỉnh Thanh Hóa.

4. Người kháng cáo: Bà Lê Thị H (là người khởi kiện).

Tại phiên tòa phúc thẩm: Bà Lê Thị H có mặt; các đương sự khác vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng tại Tòa án, người khởi kiện là bà Lê Thị H trình bày:

Ngày 04/6/2018, Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố S, tỉnh Thanh Hóa ban hành Quyết định số 2169/QĐ-UBND thu hồi của gia đình bà Lê Thị H 121,6m^2 đất (trong đó có 100m^2 đất ở tại đô thị và 21,6m^2 đất trồng cây lâu năm) tại thửa 831, TBĐ số 10z, phường Q, thành phố S để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng công trình đường G với Khu K giai đoạn 1 (sau đây viết tắt là: Dự án).

Ngày 08/11/2019, UBND thành phố S ban hành Quyết định số 5287/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bố trí tái định cư cho các hộ gia đình, cá nhân có đất bị thu hồi để thực hiện Dự án, trong đó có gia đình bà H.

Ngày 31/12/2019, UBND thành phố S ban hành Quyết định số 6420/QĐ-UBND về việc phê duyệt giá đất cụ thể (giá đất ở) để thu tiền sử dụng đất ở tái định cư tại mặt bằng quy hoạch Khu tái định cư Đ, phường Q, thành phố S, cụ thể lô TĐC-12:14, diện tích 114,95m^2, đơn giá 4.000.000đ/m^2, thành tiền 459.800.000 đồng.

Ngày 18/02/2022, UBND thành phố S ban hành Quyết định số 755/QĐ-UBND về việc phê duyệt giá đất cụ thể (giá đất ở) để thu tiền sử dụng đất ở tái định cư tại mặt bằng quy hoạch Khu tái định cư Đ, thành phố S, cụ thể lô TĐC-12:14 diện tích 114,95m^2 có đơn giá 7.500.000đ/m^2.

Ngày 23/5/2022, UBND thành phố S ban hành Quyết định số 2753/QĐ-UBND về việc giao đất ở tái định cư cho bà Lê Thị H và ông Nguyễn Tuấn P có đất ở thu hồi tại phường Q để thực hiện Dự án. Theo đó đã giao cho bà H, ông P 01 lô TĐC-12:14, diện tích 114,95m^2 tại mặt bằng quy hoạch Khu tái định cư Đ, phường Q, thành phố S. Quyết định số 2753/QĐ-UBND đã căn cứ giá đất ở cụ thể được phê duyệt tại Quyết định số 755/QĐ-UBND thì bà H phải nộp số tiền 862.125.000 đồng (đơn giá 7.500.000đ/m^2). Bà H không đồng ý với nội dung căn cứ quyết định giá đất cụ thể năm 2022 theo Quyết định số 755/QĐ-UBND, vì:

Thứ nhất, giá đất cụ thể năm 2022 do UBND thành phố S phê duyệt trong Quyết định số 755/QĐ-UBND là sai quy định. Việc xác định giá đất cụ thể để giao đất tái định cư thực hiện Dự án phải được thực hiện theo phương pháp hệ số điều

chỉnh giá đất theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều 114 Luật Đất đai 2013; Điều 4 và khoản 1, 2 Điều 18 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. UBND thành phố S thống nhất áp dụng phương pháp so sánh trực tiếp kết hợp với phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất cụ thể là trái quy định pháp luật. Trong trường hợp này phải xác định theo phương pháp hệ số giá điều chỉnh.

Thứ hai, Quyết định số 2753/QĐ-UBND phải được ban hành cùng thời điểm thu hồi đất, giá đất phải được xác định tại thời điểm năm 2019 (là thời điểm UBND thành phố S ban hành Quyết định số 5287/QĐ-UBND ngày 08/11/2019 về việc phê duyệt phương án bố trí tái định cư) mới đảm bảo nguyên tắc kịp thời, công bằng, cùng thời điểm mà pháp luật quy định.

Thứ ba, UBND thành phố S có quyết định thu hồi đất ở của gia đình bà từ năm 2018. Tại thời điểm thu hồi đất, UBND thành phố S vẫn chưa đảm bảo đầy đủ đất ở tái định cư cho gia đình bà. Thậm chí đến thời điểm nộp đơn khởi kiện, hạ tầng kỹ thuật của các mặt bằng tái định cư vẫn chưa được đảm bảo, một số tuyến đường nội bộ vẫn chưa hình thành nền đường, gạch đá ngổn ngang; trong khu vực vẫn chưa được đấu nối điện, nước.

Hành vi chậm bồi thường bằng đất, chậm giao đất ở tái định cư, không đảm bảo đất ở tái định cư đã vi phạm các quy định sau đây:

- Vi phạm chủ trương, đường lối của Đảng theo Nghị quyết số 19-NQ/TW ngày 31/10/2012 của Hội nghị lần thứ sáu Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XI: *"bố trí chỗ ở mới cho người có đất bị thu hồi trước khi bồi thường, giải tỏa"*;

- Vi phạm nguyên tắc bồi thường về đất: *"việc bồi thường được thực hiện bằng việc giao đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi... tại thời điểm quyết định thu hồi đất"*;

- Vi phạm quy định: *"việc thu hồi đất ở chỉ được thực hiện sau khi hoàn thành xây dựng nhà ở hoặc cơ sở hạ tầng của khu tái định cư"* (theo khoản 3 Điều 85 Luật Đất đai 2013);

- Vi phạm quy định: *"phải bảo đảm có đất ở, nhà ở tái định cư trước khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định thu hồi đất"* (theo khoản 1 Điều 26 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP);

- Vi phạm quy định: *"UBND cấp có thẩm quyền quy định tại Điều 66 của Luật này quyết định thu hồi đất, quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trong cùng một ngày"* (điểm a khoản 3 Điều 69 Luật Đất đai 2013);

- Vi phạm quy định: *"Khu tái định cư tập trung phải xây dựng cơ sở hạ tầng đồng bộ, bảo đảm tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, phù hợp với điều kiện, phong tục, tập quán của từng vùng, miền"* (khoản 2 Điều 85 Luật Đất đai 2013);

- Nguyên tắc *"kịp thời"* theo quy định tại khoản 3 Điều 74 Luật Đất đai 2013 về nguyên tắc bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất.

Hành vi không công bằng trong việc thực hiện tái định cư: Trước thời điểm giao đất cho gia đình bà H, UBND thành phố S đã giao đất cho hàng trăm hộ gia đình, cá nhân khác, nhưng đến năm 2022 mới giao đất cho bà. Hành vi này vi phạm nguyên tắc việc bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất phải bảo đảm dân chủ, khách quan, công bằng quy định tại khoản 3 Điều 74 Luật Đất đai 2013.

Từ những phân tích nêu trên, bà Lê Thị H yêu cầu Tòa án giải quyết:

(1) Hủy bỏ một phần Quyết định số 755/QĐ-UBND ngày 18/02/2022 của UBND thành phố S về việc phê duyệt giá đất cụ thể (giá đất ở) để thu tiền sử dụng đất ở tái định cư tại mặt bằng quy hoạch Khu tái định cư Đ, liên quan đến thửa đất tái định cư của hộ ông Nguyễn Tuấn P, bà Lê Thị H (lô TĐC-12:14).

(2) Hủy bỏ một phần Quyết định số 2753/QĐ-UBND ngày 23/5/2022 của UBND thành phố S đối với hộ bà Lê Thị H và ông Nguyễn Tuấn P, nội dung huỷ bỏ là phần căn cứ: "Quyết định số 755/QĐ-UBND ngày 18/02/2022 phê duyệt giá đất cụ thể (giá đất ở) để thu tiền sử dụng đất ở tái định cư tại mặt bằng quy hoạch Khu T, phường Q, thành phố S" và đề nghị UBND thành phố S thay nội dung này bằng: "Quyết định số 6420/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 phê duyệt giá đất cụ thể (giá đất ở) để thu tiền sử dụng đất ở tái định cư tại mặt bằng quy hoạch Khu T, phường Q, thành phố S";

(3) Buộc người bị kiện là UBND thành phố S phải ra quyết định về hoàn trả và người có nghĩa vụ liên quan là Chi cục Thuế khu vực S - Q phải hoàn trả cho người khởi kiện khoản tiền sử dụng đất chênh lệch đã thu thừa giữa giá đất cụ thể năm 2022 và năm 2019 là 402.325.000 đồng.

(4) Buộc UBND thành phố S bồi thường các khoản thiệt hại cho gia đình bà phát sinh từ các quyết định hành chính, hành vi hành chính trái quy định đối với số tiền thu trái quy định nêu trên theo mức lãi suất 10%/năm, tính từ ngày 22/8/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm 23/01/2025 là 98.905.000 đồng.

(5) Tuyên hành vi hành chính chậm bồi thường bằng đất, chậm giao đất tái định cư cho người khởi kiện là trái quy định pháp luật; buộc UBND thành phố S phải bồi thường toàn bộ thiệt hại cho người khởi kiện phát sinh từ hành vi vi phạm này, bao gồm nhưng không giới hạn bởi số tiền chênh lệch giữa giá đất năm 2022 với giá đất năm 2019 mà người khởi kiện phải nộp và tiền lãi phát sinh từ số tiền chênh lệch đó (đã xác định tại yêu cầu khởi kiện 3 và 4).

2. Ý kiến của người bị kiện UBND thành phố S:

a) Về việc thu hồi đất và bồi thường, hỗ trợ cho ông Nguyễn Tuấn P và bà Lê Thị H:

Thực hiện Quyết định số 79/QĐ-UBND ngày 09/01/2017 của UBND tỉnh T về việc phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng công trình đường G với khu K (giai đoạn 1).

Ông Nguyễn Tuấn P và bà Lê Thị H có diện tích 121,6m² đất (đất ở 100,0m², đất trồng cây lâu năm 21,6m²) tại phường Q bị thu hồi thực hiện Dự án.

Ngày 04/6/2018, UBND thành phố S đã ban hành Quyết định số 2169/QĐ-UBND về việc thu hồi đất của ông Nguyễn Tuấn P và bà Lê Thị H sử dụng đất tại phường Q thực hiện Dự án và Quyết định số 2184/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ cho 37 hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất tại phường Q thực hiện Dự án. Trong đó, thu hồi và bồi thường, hỗ trợ về đất của ông Nguyễn Tuấn P và bà Lê Thị H với diện tích 121,6m², loại đất ở.

Căn cứ khoản 2 Điều 74 Luật Đất đai năm 2013 quy định nguyên tắc bồi thường về đất khi nhà nước thu hồi "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".

Tại thời điểm thu hồi đất, UBND tỉnh T đã ban hành Quyết định số 851/QĐ-UBND ngày 08/3/2018 về việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường giải phóng mặt bằng thực hiện dự án Đầu tư xây dựng công trình đường giao thông nối thành phố S với khu K (giá đất của thửa đất theo Bảng giá đất là 1.500.000 đồng/m²; giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường là 4.005.000 đồng/m²).

Như vậy, UBND thành phố S đã quyết định thu hồi và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ về đất bằng tiền được tính theo giá đất cụ thể (giá đất thị trường) cho ông Nguyễn Tuấn P và bà Lê Thị H là đảm bảo theo quy định của pháp luật tại thời điểm thu hồi đất. Ngày 27/6/2019, ông Nguyễn Tuấn P và bà Lê Thị H đã đồng ý nhận toàn bộ số tiền bồi thường, hỗ trợ về đất, tài sản - vật kiến trúc, cây cối hoa màu nêu trên.

b) Về việc giao đất tái định cư cho ông Nguyễn Tuấn P và bà Lê Thị H:

Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 108 của Luật Đất đai năm 2013: "Thời điểm tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là thời điểm Nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất" thì giá đất để thu tiền sử dụng đất là giá đất tại thời điểm Nhà nước quyết định giao đất ở tái định cư.

Ngày 18/02/2022, UBND thành phố S ban hành Quyết định số 755/QĐ-UBND về việc phê duyệt giá đất (giá đất ở) để thu tiền sử dụng đất ở tái định cư tại mặt bằng quy hoạch khu tái định cư Đ, phường Q. Ngày 23/5/2022, UBND thành phố S ban hành Quyết định số 2753/QĐ-UBND về việc giao đất ở tái định cư cho ông Nguyễn Tuấn P và bà Lê Thị Hồng L TĐC 12:14, diện tích 114,95m² tại mặt bằng tái định cư Đ.

Như vậy, ông Nguyễn Tuấn P và bà Lê Thị H được UBND thành phố S giao đất năm 2022, tiền sử dụng đất phải nộp tại thời điểm giao đất theo giá đất cùng thời điểm năm 2022 là đúng các quy định của pháp luật. Việc ông Nguyễn Tuấn P và bà Lê Thị H được giao đất năm 2022 nhưng đề nghị tính giá đất để thu tiền sử dụng đất tái định cư theo giá đất năm 2019 là không đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của ông Nguyễn Tuấn P và bà Lê Thị H.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm UBND tỉnh T, Chi cục S khu vực thành phố S - Q và UBND phường Q: Không có quan điểm đối với yêu cầu khởi kiện của bà H.

4. Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 15/2025/HC-ST ngày 23 tháng 01 năm 2025, Toà án nhân dân tỉnh Thanh Hóa đã quyết định: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị H.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ chịu án phí hành chính sơ thẩm và phổ biến quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định.

5. Kháng cáo: Ngày 04/02/2025, người khởi kiện là bà Lê Thị H có đơn kháng cáo đối với toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu của người khởi kiện.

6. Tại phiên tòa phúc thẩm:

6.1. Bà Lê Thị Hồng G nguyên đơn khởi kiện và đơn kháng cáo.

6.2. Kiểm sát viên đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm Viện kiểm sát nhân dân tối cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đầy đủ, đúng các thủ tục theo quy định của Luật Tố tụng hành chính. Việc Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử vắng mặt người bị kiện và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng quy định tại Điều 225 của Luật Tố tụng Hành chính. Người tham gia tố tụng có mặt tại phiên tòa đã thực hiện đầy đủ các quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện việc thu thập, xem xét và đánh giá đầy đủ các chứng cứ, tài liệu, lời trình bày của các đương sự, của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự, từ đó đã quyết định bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị H là có căn cứ pháp luật. Bà Lê Thị H kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu của người khởi kiện nhưng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ nào mới và cũng không chứng minh được nội dung kháng cáo là có căn cứ pháp luật. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 241 của Luật Tố tụng hành chính, bác đơn kháng cáo của bà Lê Thị H và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Trên cơ sở các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm định tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến của các đương sự, ý kiến của người đại diện hợp pháp và của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự; ý kiến của Kiểm sát viên và nghị án,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Các đương sự đều thống nhất xác định: Thực hiện Quyết định số 79/QĐ-UBND ngày 09/01/2017 của UBND tỉnh T về việc phê duyệt dự án Đầu tư xây dựng công trình đường giao thông nối thành phố S với Khu K (giai đoạn 1). Ngày 04/6/2018, UBND thành phố S đã ban hành Quyết định số 2169/QĐ-UBND về việc thu hồi diện tích 121,6m^2 đất (đất ở 100m^2; đất trồng cây lâu năm 21,6m^2)

thuộc thửa đất số 831, tờ bản đồ số 19 của ông Nguyễn Tuấn P và bà Lê Thị H sử dụng tại phường Q thực hiện Dự án; đồng thời, ban hành Quyết định số 2184/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ GPMB cho 37 hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất tại phường Q thực hiện Dự án (trong đó: hộ ông Nguyễn Tuấn P và bà Lê Thị H được bồi thường về đất số tiền 481.248.000 đồng; bồi thường về tài sản, vật kiến trúc số tiền 790.486.208 đồng và được hỗ trợ số tiền 14.972.000 đồng). Ngày 27/6/2019, ông Nguyễn Tuấn P và bà Lê Thị H đã đồng ý nhận toàn bộ số tiền bồi thường, hỗ trợ nêu trên và không có khiếu nại gì về diện tích đất thu hồi cũng như các khoản được bồi thường, hỗ trợ.

[2] Ngày 08/11/2019, UBND thành phố S ban hành Quyết định số 5287/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bố trí tái định cư cho các hộ gia đình, cá nhân có đất bị thu hồi trên địa bàn phường Q. Tuy nhiên đến ngày 23/5/2022, UBND thành phố S mới ban hành Quyết định số 2753/QĐ-UBND về việc giao đất ở tái định cư cho ông Nguyễn Tuấn P và bà Lê Thị H 01 lô đất tái định cư TĐC 12:14 diện tích 114,95m² tại mặt bằng tái định cư Đ, phường Q, thành phố S.

[3] Thực hiện nhiệm vụ được giao tại Điều 2 Quyết định số 2753/QĐ-UBND về việc giao đất ở tái định cư nêu trên, ngày 24/5/2022 Chi cục S khu vực thành phố S - Quảng Xương ban hành Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 1283/TB-CCT với nội dung số tiền ông P, bà H phải nộp tiền sử dụng đất là 862.125.000 đồng. Ông P, bà H đã nộp đủ tiền theo Thông báo trên và đã được nhận lô đất tái định cư TĐC 12:14.

[4] Bà Lê Thị H cho rằng gia đình bà đã bị thu hồi đất vào năm 2018, đã có phương án tái định cư năm 2019 xác định số tiền phải nộp là 4.000.000 đồng/m^2. Tuy vậy, tại Quyết định số 2753/QĐ-UBND về việc giao đất ở tái định cư, UBND thành phố S căn cứ vào giá đất năm 2022 theo Quyết định số 755/QĐ-UBND ngày 18/02/2022 của UBND thành phố S về việc phê duyệt giá đất cụ thể (giá đất ở) để thu tiền sử dụng đất ở tái định cư nên Chi cục Thuế khu vực S - Q đã thu thừa giữa giá đất cụ thể năm 2022 với năm 2019 của gia đình bà là 402.325.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy:

[4.1] Tại khoản 2 Điều 74 của Luật Đất đai năm 2013 quy định về nguyên tắc bồi thường về đất khi nhà nước thu hồi đất như sau: *"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"*. Như vậy, UBND thành phố S đã ban hành Quyết định số 2184/QĐ-UBND ngày 04/6/2018 về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ GPMB đối với ông Nguyễn Tuấn P và bà Lê Thị H (là 1 trong 37 hộ gia đình, cá nhân tại danh sách kèm theo Quyết định số 2184/QĐ-UBND) với số tiền bồi thường về đất là 481.248.000 đồng là đã áp dụng giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường tại thời điểm bồi thường (4.005.000 đồng/m^2), trong khi giá đất thu hồi theo Bảng giá đất là 1.500.000 đồng/m^2.

[4.2] Đối với việc thu tiền sử dụng thửa đất được tái định cư: Mặc dù ông Nguyễn Tuấn P và bà Lê Thị H đã được phê duyệt phương án bố trí tái định cư từ ngày 08/11/2019, nhưng đến ngày 23/5/2022 UBND thành phố S mới ban hành Quyết định số 2753/QĐ-UBND về việc giao đất ở tái định cư TĐC 12:14 cho ông Nguyễn Tuấn P và bà Lê Thị H. Theo quy định tại khoản 3 Điều 108 của Luật Đất đai năm 2013 thì: *"Thời điểm tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là thời điểm Nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất"*. Do đó, việc Chi cục Thuế khu vực thành phố S - Q căn cứ vào diện tích lô đất, giá đất ở cụ thể quy định tại Quyết định số 755/QĐ-UBND ngày 18/02/2022 của UBND thành phố S để ban hành Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 1283/TB-CCT với nội dung ông Nguyễn Tuấn P và bà Lê Thị H phải nộp tiền sử dụng đất 862.125.000 đồng là đúng quy định tại khoản 3 Điều 108 của Luật Đất đai năm 2013 đã trích dẫn ở trên. Việc bà H yêu cầu áp dụng giá đất cụ thể (giá đất ở) để thu tiền sử dụng đất ở tái định cư được phê duyệt tại Quyết định số 6420/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND thành phố S để tính tiền sử dụng đất phải nộp đối với lô đất được giao tái định cư năm 2022 là không có căn cứ pháp luật.

[4.3] Đối với yêu cầu của bà Lê Thị H về việc hủy một phần Quyết định số 755/QĐ-UBND ngày 18/02/2022 của UBND thành phố S liên quan đến lô đất tái định cư của gia đình bà, xét thấy: Thực hiện Quyết định số 292/QĐ-UBND ngày 18/01/2022 của UBND tỉnh T về việc ủy quyền phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất, giá đất cụ thể để giao đất tái định cư…, UBND thành phố S đã thành lập Hội đồng thẩm định giá đất gồm đại diện các cơ quan chức năng tiến hành phương pháp so sánh trực tiếp kết hợp với phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất cụ thể là bảo đảm tính chính xác, phù hợp với quy định tại điểm b khoản 4 Điều 114 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 1, khoản 5 Điều 4, Điều 5, khoản 2 Điều 18 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP của Chính phủ và các Điều 3, 7, 8 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT của Bộ T. Việc bà H cho rằng UBND thành phố S sử dụng phương pháp so sánh trực tiếp kết hợp với phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất cụ thể trái quy định của pháp luật là do bà H chưa xem xét đầy đủ, toàn diện, tính liên quan giữa các quy định của pháp luật. Mặc dù Tòa án cấp sơ thẩm chưa đánh giá về nội dung yêu cầu khởi kiện này của bà H là có thiếu sót, tuy nhiên đã quyết định bác yêu cầu của bà H về việc hủy một phần Quyết định số 755/QĐ-UBND ngày 18/02/2022 của UBND thành phố S thì theo những nội dung phân tích ở trên là có căn cứ, đúng quy định tại điểm a khoản 2 Điều 193 của Luật Tố tụng hành chính.

[5] Tổng hợp những nội dung phân tích ở trên và ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm Viện kiểm sát nhân dân tối cao tại Hà Nội phát biểu tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm có đủ cơ sở kết luận:

Tòa án cấp sơ thẩm xác định các quyết định hành chính, hành vi hành chính do bà Lê Thị H khiếu kiện đã được người bị kiện ban hành, thực hiện đều hợp

pháp nên các nội dung khởi kiện của bà H về yêu cầu hoàn trả, yêu cầu bồi thường thiệt hại là không có căn cứ pháp luật để chấp nhận. Từ đó, đã quyết định bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị H là đúng quy định tại điểm a khoản 2 Điều 193 của Luật Tố tụng hành chính.

Bà Lê Thị H kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm nhưng những lý do, căn cứ của việc kháng cáo là không phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không có cơ sở chấp nhận.

[6] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí hành chính phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 1 Điều 241 của Luật Tố tụng hành chính: Bác kháng cáo của người khởi kiện bà Lê Thị H; giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 15/2025/HC-ST ngày 23 tháng 01 năm 2025 của Toà án nhân dân tỉnh Thanh Hóa.

2. Căn cứ vào khoản 1 Điều 349 của Luật Tố tụng hành chính; khoản 1 Điều 34 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội: Bà Lê Thị H phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính phúc thẩm; được trừ vào số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí hành chính phúc thẩm bà Lê Thị H đã nộp tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Thanh Hóa (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Thanh Hóa) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000844 ngày 14 tháng 02 năm 2025.

Bản án hành chính phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 31 tháng 10 năm 2025).

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

Nguyễn Xuân Điền

Nơi nhận:
- Vụ GĐKT về hành chính TAND tối cao;
- Viện Công tố và KSXXPT tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Thanh Hóa;
- VKSND tỉnh Thanh Hóa;
- THADS tỉnh Thanh Hóa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.