

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

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

Bản án số: 28/2025/HC-PT

Ngày: 14 - 8 - 2025

V/v: “Khiếu kiện quyết định hành
chính trong lĩnh vực bồi thường, hỗ
trợ và tái định cư khi Nhà nước thu
hồi đất”.

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

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

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

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Văn Hùng

Bà Bùi Thị Thu

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Yến – Thư ký Tòa phúc thẩm Tòa
án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ
Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Phạm Công Minh – Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối
cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án
hành chính thụ lý số: 382/2025/TLPT-HC ngày 25 tháng 5 năm 2025 về việc
“Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực bồi thường, hỗ trợ và tái định
cư khi Nhà nước thu hồi đất”.

Do bản án hành chính sơ thẩm số: 47/2025/HC-ST ngày 13 tháng 3 năm
2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 503/2025/QĐ-PT
ngày 24 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Ông Nguyễn Đăng T (có mặt);

Địa chỉ: 4 đường số I, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ thường trú: Ấp B, xã S, huyện L, tỉnh Đồng Nai (nay là xã L, tỉnh
Đồng Nai).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người khởi kiện: Luật sư
Đặng Đình T1 - Đoàn Luật sư tỉnh Q (nay là thành phố Đà Nẵng) (có mặt).

Địa chỉ: B N, tổ B, cấp C, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là
xã T, Thành phố Hồ Chí Minh).

- *Người bị kiện:* Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân quận B: Ủy ban nhân dân phường B, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Địa chỉ: Số F T - T, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Người khởi kiện ông Nguyễn Đăng T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, người khởi kiện là ông Nguyễn Đăng T trình bày:

Ngày 18/3/2004 và ngày 23/3/2004 ông Nguyễn Đăng T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 141,5m² thuộc lô đất số 5E và lô đất số 6E thuộc thửa đất số 347, tờ bản đồ số 7 tại xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Huỳnh Văn L.

Ngày 01/5/2004, ông T xây dựng 02 (Hai) căn nhà cấp bốn với kết cấu sàn xây dựng: cột đà bê tông cốt thép, tường xây gạch, đà gỗ, lam phong nhựa, nền gạch lát bông diện tích 141,8m², có xác nhận của ông bà con trong tổ dân phố về việc ông T sử dụng nhà đất ổn định.

Ngày 19/12/2008, ông T được Ủy ban nhân dân quận B cấp số nhà D đường số I, khu phố D, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh theo thông báo số 2265/TB-UBND/QLĐT ngày 19/12/2008 của Ủy ban nhân dân quận B.

Ngày 13/9/2022, Ủy ban nhân dân quận B ban hành Quyết định số 4175/QĐ-UBND về việc thu hồi 141,5m² đất của ông T để thực hiện dự án xây dựng mới trường tiểu học H tại phường B, quận B.

Ngày 13/9/2022, Ủy ban nhân dân quận B ban hành Quyết định số 4201/QĐ-UBND phê duyệt Phương án số 1342/PABT-HĐBT 12/9/2022, theo đó bồi thường cho ông T 3.107.790.229 đồng.

Ông T không đồng ý nên khiếu nại Quyết định số 4201/QĐ-UBND.

Ngày 26/12/2022, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại số 7302/QĐ-UBND, theo đó, bác khiếu nại của ông T, giữ nguyên Quyết định số 4201/QĐ-UBND ngày 13/9/2022

Ngày 31/5/2023, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B ban hành Quyết định số 4198/QĐ-UBND cưỡng chế thu hồi đất của ông T.

Ngày 15/8/2023, Ủy ban nhân dân quận B ban hành Quyết định số 6139/QĐ-UBND phê duyệt Phương án số 807/PABT-HĐBT 15/8/2023, theo đó bồi thường cho ông T số tiền 3.253.966.999 đồng (đơn giá đất ở vị trí 2 là 19.445.000 đồng/m²).

Ông T không đồng ý với đơn giá nêu trên nên khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Quyết định số 6139/QĐ-UBND phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất của ông (bà) Nguyễn Đăng T2 chỉ thường trú: ấp B, xã S, huyện L, tỉnh Đồng Nai thực hiện dự án đầu tư công trình Xây dựng

mới Trường Tiểu học H, phường B, quận B (Phương án số 807/PABT-HĐBT 15/8/2023), yêu cầu Ủy ban nhân dân quận B bồi thường cho ông T toàn bộ phần diện tích đất bị thu hồi 141,5m² bằng với giá bán nền tái định cư cho ông T là 36.500.000 đồng/m².

Ông T xác định không có ý kiến gì đối với Thông báo thu hồi đất số 1806/TB-UBND ngày 08/9/2020; Quyết định số 4201/QĐ-UBND ngày 13/9/2022 của Ủy ban nhân dân quận B; Quyết định số 4198/QĐ-UBND ngày 31/5/2023 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B về việc cưỡng chế thu hồi đất và Quyết định giải quyết khiếu nại số 7302/QĐ-UBND ngày 26/12/2022 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B và Quyết định số 6739/QĐ-UBND ngày 15/9/2023 của Ủy ban nhân dân quận B do các nội dung ông T khiếu nại đã được giải quyết.

Người bị kiện là Ủy ban nhân dân quận B có văn bản số 5748/UBND ngày 11/12/2024 trình bày ý kiến đối với yêu cầu của người khởi kiện như sau:

*** Về ban hành Kế hoạch thu hồi đất, thông báo thu hồi đất**

Ngày 31/8/2020, Ủy ban nhân dân quận B Kế hoạch số 451/KH-UBND về thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm để thực hiện Dự án đầu tư công trình Xây dựng mới Trường Tiểu học H, phường B, quận B (theo quy định tại khoản 1 Điều 69 Luật Đất đai năm 2013).

Ngày 08/9/2020, Ủy ban nhân dân quận B Thông báo thu hồi đất để thực hiện dự án (theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 66 Luật Đất đai năm 2013).

Ngày 16/9/2020, Ban Bồi thường, giải phóng mặt bằng quận phối hợp Ủy ban nhân dân phường B tổ chức họp phổ biến, công bố Kế hoạch thu hồi đất số 451/KH-UBND ngày 31/8/2020 của Ủy ban nhân dân quận và gửi thông báo thu hồi đất đến người dân bị ảnh hưởng dự án, đồng thời thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng, niêm yết tại trụ sở Ủy ban nhân dân phường B và Văn phòng K, phường B (theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 69 Luật Đất đai năm 2013).

*** Về công bố dự thảo Phương án bồi thường, hỗ trợ chi tiết (theo quy định tại điểm c khoản 1, khoản 5 Điều 40 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 28/2018/QĐ-UBND ngày 09/8/2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố H):**

Ngày 29/4/2021, Ban Bồi thường, giải phóng mặt bằng quận có Văn bản số 1599/BBT về góp ý dự thảo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trong dự án Xây dựng mới Trường Tiểu học H, phường B, quận B gửi Thành viên Hội đồng Bồi thường dự án.

Ngày 25/5/2021, Ban Bồi thường, giải phóng mặt bằng quận có Tờ trình số 1885/TTr-BBT về thống nhất thông qua dự thảo Chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và phân công nhiệm vụ thành viên Hội đồng bồi thường Dự án

đầu tư xây dựng công trình Xây dựng mới Trường Tiểu học H, phường B, quận B gửi Thành viên Hội đồng Bồi thường dự án.

Ngày 13/10/2021, Hội đồng Bồi thường dự án ban hành Thông báo số 2107/TB-HĐBT về tổ chức lấy ý kiến, niêm yết công khai dự thảo dự thảo chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư Dự án đầu tư công trình Xây dựng mới Trường Tiểu học H, phường B, quận B.

Ngày 15/10/2021, Ban Bồi thường, giải phóng mặt bằng quận có Văn bản số 2853/BBT về phối hợp triển khai Thông báo số 2107/TB-HĐBT ngày 13 tháng 10 năm 2021 của Hội đồng Bồi thường hỗ trợ, tái định cư Dự án gửi Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường B.

Ngày 20/10/2021, Ban Bồi thường, giải phóng mặt bằng quận đã làm việc với Ủy ban nhân dân phường B và các đơn vị về tổ chức thực hiện việc niêm yết công khai dự thảo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư Dự án đầu tư công trình Xây dựng mới Trường Tiểu học H, phường B, quận B.

Ngày 10/11/2021, Ủy ban nhân dân phường B có Biên bản kết thúc niêm yết công khai dự thảo chính sách và phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư Dự án đầu tư công trình Xây dựng mới Trường Tiểu học H, phường B, quận B.

* Về trình duyệt dự toán, Phương án bồi thường, hỗ trợ chi tiết (thực hiện theo điểm b khoản 2 Điều 40 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 28/2018/QĐ-UBND ngày 09/8/2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh):

Ban Bồi thường, giải phóng mặt bằng quận có Văn bản số 3794/BBT ngày 31/12/2021 về thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; Văn bản số 3794/BBT ngày 31/12/2021 về thẩm định chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; Văn bản số 3795/BBT ngày 31/12/2021 về việc tham mưu ban hành quyết định thu hồi đất cho hộ gia đình, cá nhân gửi Phòng T3 quận xem xét thẩm định.

Ngày 24/02/2022, Phòng T3 quận có Tờ trình số 487/TTr-TNMT về thẩm định điều kiện thu hồi đất; chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của từng hộ gia đình, cá nhân trong dự án đầu tư công trình Xây dựng mới trường Tiểu học H, phường B, quận B, trong đó có nội dung kiến nghị:

“Theo Quyết định số 7883/QĐ-UBND ngày 31/10/2018 của Ủy ban nhân dân quận B về phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng công trình Xây dựng mới trường Tiểu học H, phường B, quận B xác định chi phí giải phóng mặt bằng là 72.000.000.000 (Bảy mươi hai tỷ đồng).

Hiện nay, Ban Bồi thường, giải phóng mặt bằng quận đề xuất (theo dự thảo chính sách đính kèm) chi phí bồi thường là 96.588.038.943 (Chín mươi sáu tỷ, năm trăm tám mươi tám triệu, không trăm ba mươi tám ngàn, chín trăm bốn mươi ba đồng). Do đó, Phòng T3, giải phóng mặt bằng quận phối hợp với Ban

Q nguồn vốn bồi thường, hỗ trợ trước khi trình Hội đồng Bồi thường dự án, Ủy ban nhân dân quận phê duyệt”.

Ngày 18/8/2022, Sở Xây dựng có Quyết định số 1448/QĐ-SXD-TĐDA về điều chỉnh dự án Xây dựng mới Trường Tiểu học H, phường B, quận B.

Ngày 26/8/2022, Phòng T3 quận có Tờ trình số 2938/TTr-TNMT về thẩm định điều kiện thu hồi đất; chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của từng hộ gia đình, cá nhân trong dự án đầu tư công trình Xây dựng mới Trường Tiểu học H, phường B, quận B.

Ngày 13/9/2022, Ủy ban nhân dân quận B đã ban hành Quyết định số 4193/QĐ-UBND về việc phê duyệt Chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư Dự án đầu tư công trình Xây dựng mới Trường Tiểu học H, phường B, quận B, đồng thời ban hành 19 Quyết định thu hồi đất và 19 Quyết định phê duyệt phương án cùng ngày.

**Về công bố, trao Quyết định thu hồi đất, Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, Phương án bồi thường hỗ trợ (thực hiện theo điểm b khoản 3 Điều 40 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 28/2018/QĐ-UBND ngày 09/8/2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh)*

Ban Bồi thường, giải phóng mặt bằng quận đã phối hợp Ủy ban nhân dân phường B tổ chức công khai Quyết định thu hồi đất, Quyết định phê duyệt phương án bồi thường hỗ trợ và phương án bồi thường, hỗ trợ dự án tại trụ sở Ủy ban nhân dân phường B vào ngày 20/9/2022 và ngày 21/9/2022, đồng thời mời từng tổ chức, hộ gia đình, cá nhân để công bố, trao Quyết định thu hồi đất, Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, Phương án bồi thường hỗ trợ dự án. Tính đến hết ngày 25/10/2022, toàn bộ tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bị ảnh hưởng trong dự án đã nhận được đầy đủ hồ sơ, quyết định có liên quan phần nhà, đất bị ảnh hưởng trong dự án.

* Về pháp lý, công tác bồi thường và công tác vận động nhận tiền, bàn giao mặt bằng đối với ông (bà) Nguyễn Đăng T

- Nguồn gốc đất, hiện trạng sử dụng

Phần đất ông (bà) Nguyễn Đăng T, thuộc một phần thửa số 347, tờ bản đồ số 7, Bộ địa chính xã B, huyện B (theo tài liệu 02/CT-UB), tương ứng một phần thửa 30, 31 và 18, tờ bản đồ số 90, 91, (theo tài liệu 2005), Bộ địa chính phường B, quận B, với diện tích 141,5m².

Nguồn gốc đất: Nhận chuyển nhượng đất của Ông Huỳnh Văn L. Năm sử dụng đất: Tháng 06 năm 2004.

Năm xây dựng nhà: Tháng 06 năm 2004.

Hiện trạng sử dụng: Nhà, sân.

- Về bồi thường, hỗ trợ

Ngày 12/9/2022, Hội đồng Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án ban hành Phương án số 1342/PABT-HĐBT về bồi thường, hỗ trợ đối với hộ dân bị ảnh hưởng trong dự án đầu tư công trình xây dựng mới trường tiểu học H, phường B, quận B.

Ngày 13/9/2022, Ủy ban nhân dân quận B ban hành Quyết định số 4175/QĐ-UBND về thu hồi đất và Quyết định số 4201/QĐ-UBND ngày 13/9/2022 về phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất của ông (bà) Nguyễn Đăng T2 chỉ thường trú ấp B, xã S, huyện L, tỉnh Đồng Nai để thực hiện dự án đầu tư công trình Xây dựng mới Trường Tiểu học H, phường B, quận B cụ thể như sau:

- Bồi thường, hỗ trợ về đất: Diện tích bị ảnh hưởng trong dự án 141,5m², với số tiền 2.632.256.000 đồng (bồi thường, hỗ trợ đất ở).

- Bồi thường, hỗ trợ về nhà, vật kiến trúc, với số tiền 456.593.147 đồng (Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 20 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 28/2018/QĐ-UBND ngày 09/8/2018 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 2 Điều 1 Quyết định số 07/2020/QĐ-UBND ngày 18/3/2020).

- Bồi thường, hỗ trợ trang thiết bị, với số tiền 8.941.082 đồng

- Hỗ trợ di chuyển chỗ ở, với số tiền 10.000.000 đồng (Căn cứ điểm a khoản 3 Điều 23 Quy định ban hành kèm theo Quyết định 28/2018/QĐ-UBND ngày 09/8/2018).

- Phương án diện tích nhà, đất được bố trí tái định cư: Không

Tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ là 3.107.790.229 đồng.

Liên quan nội dung nguồn gốc tạo lập nhà, đất của ông (bà) Nguyễn Đăng T, ngày 13/6/2023, Ủy ban nhân dân phường B có Báo cáo số 1909/BC-UBND về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất, tạo lập nhà liên quan đến nhà và đất bị thu hồi của ông (bà) Nguyễn Đăng T bị ảnh hưởng trong dự án đầu tư công trình Xây dựng mới Trường Tiểu học H, phường B, quận B.

Ngày 26/6/2023, Phòng T3 quận có Văn bản số 2213/TNMT về việc rà soát pháp lý nguồn gốc nhà đất, thời điểm tạo lập nhà của ông Nguyễn Đăng T.

Ngày 13/7/2023, Hội đồng Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án đã tổ chức họp và có ý kiến thống nhất tại Biên bản họp số 546/BB-HĐBT về kết quả rà soát, giải quyết kiến nghị liên quan việc bố trí tái định cư đối với ông (bà) Nguyễn Đăng T trong Dự án đầu tư xây dựng công trình Xây dựng mới Trường Tiểu học H, phường B, quận B.

Từ các nội dung trên, Hội đồng Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án ban hành Phương án số 807/PABT-HĐBT ngày 15/8/2023 được Ủy ban nhân dân quận phê duyệt tại Quyết định số 6139/QĐ-UBND ngày 15/8/2023, cụ thể như sau:

- Bồi thường, hỗ trợ về đất: Diện tích bị ảnh hưởng trong dự án 141,5m², với số tiền 2.645.324.500 đồng (bồi thường, hỗ trợ đất ở).

- Bồi thường, hỗ trợ về nhà, vật kiến trúc, với số tiền 570.741.435 đồng (Căn cứ khoản 1 Điều 20 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 28/2018/QĐ-UBND ngày 09/8/2018 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 2 Điều 1 Quyết định số 07/2020/QĐ-UBND ngày 18/3/2020).

- Bồi thường, hỗ trợ trang thiết bị, với số tiền 12.882.164 đồng

- Hỗ trợ di chuyển chỗ ở, với số tiền 10.000.000 đồng (Căn cứ điểm a khoản 3 Điều 23 Quy định ban hành kèm theo Quyết định 28/2018/QĐ-UBND ngày 09/8/2018).

- Hỗ trợ chấp hành tốt di dời: 15.000.000 đồng.

- Phương án diện tích nhà, đất được bố trí tái định cư: Đủ điều kiện tái định cư và các chính sách hỗ trợ theo quy định tại Điều 28; Điều 34; Điều 36 Quy định ban hành kèm theo của Quyết định 28/2018/QĐ-UBND ngày 09/8/2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố H.

Tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ là 3.253.966.099 đồng.

- Về tái định cư

Ban Bồi thường, giải phóng mặt bằng quận đã phối hợp cùng các đơn vị tiến hành tổ chức bốc thăm cho các hộ dân bị ảnh hưởng trong dự án đủ điều kiện bố trí tái định cư và công nhận kết quả bốc thăm tái định cư tại Biên bản số 4191/BB-BBT ngày 04/8/2023. Qua đó, ông (bà) Nguyễn Đăng T đã bốc thăm được Mã nền đất C57 thuộc Khu tái định cư A, phường A, quận B (Khu dân cư N).

Từ cơ sở trên, ngày 15/9/2023, Ủy ban nhân dân quận B ban hành Quyết định số 6739/QĐ-UBND về việc bố trí tái định cư cho ông (bà) Nguyễn Đăng T, thường trú tại ấp B, xã S, huyện L, tỉnh Đồng Nai có nhà, đất bị thu hồi trong dự án đầu tư công trình Xây dựng mới Trường Tiểu học H, phường B, quận B.

Đồng thời ngày 18/9/2023, Ban Bồi thường, giải phóng mặt bằng quận đã phối hợp Ủy ban nhân dân phường B cùng đoàn thể phường, các cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức công bố trao Quyết định số 6739/QĐ-UBND ngày 15/9/2023 của Ủy ban nhân dân quận B cho ông (bà) Nguyễn Đăng T (bản chính).

- Về công tác tổ chức, tiếp xúc, vận động nhận tiền và bàn giao mặt bằng thực hiện Dự án

Ngày 20/9/2022, Ban Bồi thường, giải phóng mặt bằng quận đã phối hợp Ủy ban nhân dân phường B, đoàn thể phường, các cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức tiếp xúc, vận động, công bố phương án bồi thường, hỗ trợ, quyết định phê duyệt phương án đến hộ dân.

Ban Bồi thường, giải phóng mặt bằng quận phối hợp Ủy ban nhân dân phường B, đoàn thể phường, các cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức tiếp xúc, vận động ông (bà) Nguyễn Đăng T nhận tiền bồi thường và bàn giao mặt bằng để thực hiện dự án 03 lần vào các ngày 05/01/2023; ngày 03/8/2023 và ngày

14/10/2023. Kết quả: Qua các lần tiếp xúc, vận động, ông (bà) Nguyễn Đăng T đã đồng ý nhận tiền bồi thường, hỗ trợ và bàn giao mặt bằng để thực hiện dự án.

Hiện nay, Ban Bồi thường, giải phóng mặt bằng quận đã tiến hành chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ cho ông (bà) Nguyễn Đăng T vào ngày 18/9/2023. Đồng thời, phối hợp cùng Ủy ban nhân dân phường B tiếp nhận bàn giao mặt bằng do ông (bà) Nguyễn Đăng T bàn giao để thực hiện dự án. Ủy ban nhân dân quận B đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 47/2025/HC-ST ngày 13 tháng 3 năm 2025, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định như sau:

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đăng T yêu cầu hủy Quyết định số 6139/QĐ-UBND ngày 15/8/2023 của Ủy ban nhân dân quận B phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất của ông (bà) Nguyễn Đăng T2 chỉ thường trú: ấp B, xã S, huyện L, tỉnh Đồng Nai thực hiện dự án đầu tư công trình Xây dựng mới Trường Tiểu học H, phường B, quận B.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 25/3/2025, người khởi kiện – ông Nguyễn Đăng T kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo ông Nguyễn Đăng T và người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho người khởi kiện trình bày:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ mà người kháng cáo trình bày và cung cấp có đủ cơ sở để chấp nhận kháng cáo, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện, vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T.

Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

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

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Đăng T làm trong hạn luật định, thủ tục kháng cáo theo đúng quy định của pháp luật nên có cơ sở chấp nhận.

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

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Đăng T:

[3.1] Trong quá trình thực hiện Dự án đầu tư xây dựng mới Trường tiểu học H, Ủy ban nhân dân quận B đã thuê đơn vị tư vấn là Công ty TNHH T4 và lựa chọn phương pháp chiết trừ, phương pháp so sánh trực tiếp và phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất để xây dựng Chứng thư định giá đất phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ trong dự án. Theo chứng thư này, Ủy ban nhân dân quận B đã sử dụng 03 tài sản so sánh là đất ở tại đô thị cụ thể như sau:

- Đất ở tại số F đường số I, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (Hợp đồng chuyển nhượng số 8731, Quyền số 09TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 17/9/2020; giá bán theo hợp đồng là 730.000.000 đồng; đơn giá theo Công ty TNHH T4 Thẩm định giá đối với quyền sử dụng đất là 21.540.111 đồng);

- Đất ở tại số H đường số I, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (Hợp đồng chuyển nhượng số 38639, Quyền số 12 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 23/12/2019; giá bán theo hợp đồng là 350.000.000 đồng, đơn giá theo Công ty TNHH T4 Thẩm định giá đối với quyền sử dụng đất là 18.427.163 đồng);

- Đất ở tại số G đường số I, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (Hợp đồng chuyển nhượng số 3206, Quyền số 07 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 10/7/2020; giá bán theo hợp đồng là 500.000.000 đồng; đơn giá theo Công ty TNHH T4 Thẩm định giá đối với quyền sử dụng đất là 20.674.164 đồng).

Đối với các giao dịch nêu trên, đơn vị thẩm định giá là Công ty TNHH T4 đã sử dụng giá theo các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã thực hiện thủ tục về thuế, phí, lệ phí tại cơ quan thuế theo các Phiếu chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính số 16548/PC- CNBTA ngày 22/10/2020; số 12343/PC-CNBTA ngày 23/7/2020 và số 27763/PC-CNBTA ngày 26/12/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B. Ủy ban nhân dân quận B sử dụng đơn giá đất đã được Công ty TNHH T4 thẩm định là đúng quy định. Ông T yêu cầu Ủy ban nhân dân quận B bồi thường toàn bộ phần diện tích đất bị thu hồi 141,5m² bằng với giá bán nền tái định cư cho ông T theo đơn giá 36.500.000 đồng/m² là không có căn cứ vì giá nền tái định cư là giá đã được đầu tư về cơ sở hạ tầng nên có sự chênh lệch so với giá đất bồi thường cho ông T.

Như vậy, Ủy ban nhân dân quận B đã thực hiện khảo sát, thu thập thông tin của tối thiểu 03 thửa đất có đặc điểm tương tự với thửa đất cần định giá về mục đích sử dụng đất, vị trí, khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, diện tích, kích thước, hình thể và tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng trên thị trường và đã giao dịch thành công. Đơn vị thẩm định giá cũng đã nhận xét các yếu tố khác biệt giữa tài sản so sánh và tài sản thẩm định giá về yếu tố mục đích sử dụng đất, yếu tố về vị trí đất để xác định giá đất. Kết quả thẩm định đơn giá trung bình đối với phần diện tích 141,5m² đơn giá đất ở là 19.445.000 đồng là thực hiện đúng nguyên tắc, phương pháp định giá đất theo quy định tại Điều 112 Luật Đất đai năm 2013 và trình tự, thủ tục, nội dung xác định giá đất theo Điều 4 Nghị định số 44/2014/NĐCP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất; Điều 3 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ T5 quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất.

[3.2] Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm nhận định và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T là có cơ sở, đúng quy định của pháp luật.

[3.3] Ông Nguyễn Đăng T kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện. Nhưng trong quá trình giải quyết theo thủ tục phúc thẩm ông T và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp không xuất trình được chứng cứ có căn cứ nào mới để Hội đồng xét xử xem xét. Do đó, Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông T.

[3.5] Đối với quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm đề nghị bác kháng cáo của ông Thành là có căn cứ, đúng pháp luật và phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận. Vì vậy, Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm số 47/2025/HC-ST ngày 13/3/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[4] Các phần quyết định khác của Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5] Về án phí hành chính phúc thẩm:

Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn Đăng T phải chịu án phí hành chính phúc thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật tổ tụng hành chính năm 2015;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Đăng T;

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 47/2025/HC-ST ngày 13/3/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Áp dụng Luật Đất đai năm 2013; Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất; Nghị định số 12/2024/NĐ-CP ngày 05/02/2024 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất và Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành luật đất đai; Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ T5 quy định chi tiết phương pháp định giá đất; 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,

Tuyên xử:

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đăng T yêu cầu hủy Quyết định số 6139/QĐ-UBND ngày 15/8/2023 của Ủy ban nhân dân quận B phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất của ông (bà) Nguyễn Đăng T, địa chỉ thường trú: ấp B, xã S, huyện L, tỉnh Đồng Nai để thực hiện dự án đầu tư công trình Xây dựng mới Trường Tiểu học H, phường B, quận B.

2. Các phần quyết định khác của Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

3. Án phí hành chính phúc thẩm: Ông Nguyễn Đăng T phải chịu án phí hành chính phúc thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) được cân trừ với số tiền tạm ứng án phí hành chính phúc thẩm 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) mà ông Nguyễn Đăng T đã nộp theo Biên lai số 0070312 ngày 03/4/2025 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Thi hành án dân sự Thành phố H).

Ông Nguyễn Đăng T đã nộp đủ tiền án phí hành chính phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện Công tố và KSXXPT tại TP.HCM;
- TAND TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Thi hành án dân sự TP.HCM;
- NKK (1);
- NBK (1);
- Lưu (10) 17b (Án TTKY).

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

Vũ Đức Toàn

