TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Bản án số: 499/2022/HC-PT Ngày: 13 - 7 - 2022 V/v Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai về việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.	

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Nhựt Bình

Các Thẩm phán: Ông Phạm Hồng Phong

Ông Nguyễn Văn Minh

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Phú Cường - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Đức - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số: 575/2021/TLPT-HC ngày 03 tháng 12 năm 2021 về việc: "Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai về việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư".

Do Bản án hành chính sơ thẩm số: 05/2021/HC-ST ngày 31 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1054/2022/QĐPT-HC ngày 24 tháng 6 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Người khởi kiện:* Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1987 (có mặt)

Địa chỉ: Khu phố 4, phường C, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của người khởi kiện: Bà Dương Thị Thi T1, sinh năm 1983 (có mặt)

Địa chỉ: C1-10-04 Chung cư Riverside LĐ, khu phố 7, phường L, thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Văn bản ủy quyền ngày 21/9/2020).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Huỳnh Trí T2 - Công ty

luật TNHH Wise Key, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

- *Người bị kiện:* Ủy ban nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương

Địa chỉ: Đường 30/4, khu phố 2, phường P, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của người bị kiện: Bà Lê Thị Kim L - Chức vụ: Phó Chủ tịch (xin vắng mặt)

(Theo Văn bản ủy quyền ngày 17/11/2020).

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

1/ Trung tâm Phát triển quỹ đất thị xã B, tỉnh Bình Dương

Địa chỉ: Khu phố 2, phường P, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Xuân P1, chức vụ: Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất thị xã B (xin vắng mặt)

2/ Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1988 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố 4, phường C, thị xã B, Bình Dương.

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo Đơn khởi kiện ngày 21/9/2020, quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của người khởi kiện là bà Dương Thị Thi T1 trình bày:*

Ông Nguyễn Văn T là chủ sử dụng phần đất thuộc thửa đất số 1122, tờ bản đồ số 33 tại phường Chánh Phú Hòa, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 630010 số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H02995 do UBND huyện (nay là thị xã) B cấp ngày 11/9/2008.

Để thực hiện dự án đường tạo lực Mỹ Phước - Bàu Bàng (đoạn từ đường 7B đến khu công nghiệp Bàu Bàng), ngày 14/12/2017, Ủy ban nhân dân (UBND) thị xã B ban hành Quyết định thu hồi đất số 2854/QĐ-UBND, nội dung: Thu hồi của ông Nguyễn Văn T phần đất có diện tích 298,4 m^2; trong đó: 200 m^2 đất ở và 98,4 m^2 đất trồng cây lâu năm thuộc 1 phần thửa đất số 1122, tờ bản đồ số 33.

Đầu năm 2020, ông T được biết Quyết định số 3025/QĐ-UBND ngày 28/12/2017 của UBND thị xã B về việc phê duyệt kinh phí bồi thường cho ông Nguyễn Văn T, với tổng kinh phí bồi thường là: 745.787.360 đồng. Trong đó, ông T chỉ nhận được giá trị bồi thường đất là: 736.837.360 đồng.

Ngày 28/11/2019, UBND thị xã B ban hành Quyết định số 2332/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án hỗ trợ khác, tổng số tiền ông T được hỗ trợ thêm là 173.264.000 đồng.

Ông T không đồng ý với các quyết định trên vì giá bồi thường quá thấp, chênh lệch rất lớn so với giá đất thực tế trên cùng địa bàn. Trong phần đất diện

tích 298,4m^2 bị thu hồi của ông T có 98,4m^2 đất trồng cây lâu năm; ngoài ra còn có các công trình, cây xanh trên đất do ông T tạo dựng và sử dụng ổn định. Ông T được biết, khi Trung tâm Phát triển quỹ đất thị xã B tiến hành kiểm đếm số lượng công trình, cây xanh… tồn tại trên đất có lập biên bản (không ghi ngày tháng năm), không có sự tham gia của các cơ quan chuyên môn liên quan như Phòng Tài nguyên và Môi trường, Phòng quản lý đô thị, trung tâm đo vẽ, chính quyền địa phương chứng kiến… Thành phần biên bản chỉ có đại diện Trung tâm Phát triển quỹ đất thị xã B nhưng những người này không ký vào biên bản.

Sau đó, Trung tâm Phát triển quỹ đất thị xã B tiến hành áp giá theo Bảng áp giá số 08/BBBT ngày 26/6/2017, nhưng không bàn giao cho ông T, đến nay ông T mới được biết. Về hình thức, bảng áp giá này không có chữ ký, con dấu của những người liên quan phụ trách. Theo bảng áp giá, diện tích đất của ông T được tính với mức giá rất thấp, bất hợp lý, có sự chênh lệch lớn so với giá thị trường.

Tại Điều 74 Luật Đất đai năm 2013 quy định về: Nguyên tắc bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất và Điều 112 Luật Đất đai năm 2013 quy định về: Nguyên tắc, phương pháp định giá đất, khi xác định giá đất phải phù hợp với giá đất thị trường, cùng thời điểm thu hồi đất. Thời điểm có quyết định thu hồi đất là ngày 14/12/2017, khi áp giá đất của ông T, UBND thị xã B, Trung tâm phát triển quỹ đất có khảo sát thị trường hay không? Có so sánh giá hay không? vì theo Quyết định phê duyệt kinh phí bồi thường, giá đất được áp dụng là theo khung giá của năm 2015 và 2016 (căn cứ Quyết định 465/QĐ-UBND ngày 01/3/2017, Quyết định 25/2015/QĐ-UBND ngày 22/7/2015) là điều bất hợp lý.

Tại thời điểm ban hành Quyết định thu hồi đất, Quyết định phê duyệt kinh phí bồi thường của UBND thị xã B vào cuối năm 2019, giá đất thị trường tại khu vực lân cận, tương đồng khu đất của ông T có giá giao dịch giao động từ 7.000.000 - 8.000.000 đồng/m^2 đối với đất trồng cây lâu năm. Tuy nhiên, Trung tâm Phát triển Quỹ đất thị xã Bến Cát đã áp dụng khung giá quá thấp của năm 2015 và 2017, cụ thể như sau:

Đất nông nghiệp được áp giá: 98,4m^2 x 1.157.900/m^2 = 113.937.360 đồng. Trong khi giá thị trường được tính khoảng: 98,4m^2 x 7.000.000 đồng/m^2 = 688.800.000 đồng. Số tiền bồi thường về đất lẽ ra ông T được nhận là 688.800.000 đồng.

Như vậy, việc UBND thị xã B ban hành Quyết định số 3025/QĐ-UBND ngày 28/12/2017 đã gây thiệt hại lớn đến quyền lợi của ông T. Áp giá không sát với giá thị trường tại thời điểm thu hồi đất dẫn đến ông T bị thiệt hại nghiêm trọng. Hiện nay giá nhà đất tăng cao ông T không mua được đất để canh tác, trồng cây.

Quá trình bồi thường, kiểm đếm, thu hồi đất… ông T không nhận được các văn bản liên quan theo đúng thời hạn luật định.

Do vậy, ông T đã khởi kiện yêu cầu Tòa giải quyết:

- Hủy Quyết định số 3025/QĐ-UBND ngày 28/12/2017 của UBND thị xã B về việc phê duyệt kinh phí bồi thường đối với ông Nguyễn Văn T.

- Yêu cầu UBND thị xã B xem xét lại đơn giá bồi thường đất nông nghiệp và hỗ trợ bồi thường đất tại thời điểm thu hồi đất theo quy định.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của người khởi kiện thay đổi yêu cầu khởi kiện, như sau: Ông Nguyễn Văn T chỉ yêu cầu hủy một phần Quyết định số 3025/QĐ-UBND ngày 28/12/2017 đối với phần bồi thường giá đất nông nghiệp (diện tích 98,4 m^2) và yêu cầu UBND thị xã B xem xét lại đơn giá bồi thường đất nông nghiệp theo giá thị trường tại thời điểm thu hồi đất là 7.000.000 đồng/m^2.

** Tại Văn bản số 4532/UBND-NC ngày 29/12/2020, người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân thị xã B bà Lê Thị Kim L trình bày:*

1. Cơ sở pháp lý thực hiện

- Ngày 31/3/2016, UBND tỉnh Bình Dương ban hành Quyết định số 717a/QĐ-UBND về việc phê duyệt dự án đầu tư giải phóng mặt bằng công trình Đường tạo lực Mỹ Phước - Bàu Bàng (đoạn từ đường 7B đến Khu công nghiệp Bàu Bàng).

- Ngày 28/6/2016, UBND thị xã B ban hành Kế hoạch số 71/KH-UBND về việc thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm đất đai và tài sản gắn liền với đất để thực hiện dự án giải phóng mặt bằng công trình đường tạo lực Mỹ Phước - Bàu Bàng (đoạn từ đường 7B đến Khu công nghiệp Bàu Bàng) thuộc địa bàn thị xã Bến Cát.

- Ngày 20/9/2016, UBND thị xã B ban hành Quyết định số 1686/QĐ-UBND về việc thành lập Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án giải phóng mặt bằng công trình đường tạo lực Mỹ Phước - Bàu Bàng (đoạn từ đường 7B đến Khu công nghiệp Bàu Bàng).

- Đến ngày 01/3/2017, UBND tỉnh Bình Dương ban hành Quyết định số 465/QĐ-UBND về việc phê duyệt đơn giá đất để bồi thường công trình đường tạo lực Mỹ Phước - Bàu Bàng (đoạn từ đường 7B đến Khu công nghiệp Bàu Bàng).

- Ngày 04/5/2019, UBND tỉnh Bình Dương ban hành Công văn số 1977/UBND-KTN về việc chấp thuận chủ trương áp dụng chính sách hỗ trợ khác để thực hiện dự án đầu tư giải phóng mặt bằng công trình đường tạo lực Mỹ Phước - Bàu Bàng (đoạn từ đường 7B đến Khu công nghiệp Bàu Bàng). Đến ngày 20/11/2019, UBND thị xã B ban hành Quyết định số 2280/QĐ-UBND về việc phê duyệt mức hỗ trợ khác đối với 42 trường hợp theo văn bản chấp thuận của UBND tỉnh Bình Dương.

- Ngày 07/5/2020, UBND thị xã B ban hành Quyết định số 793/QĐ-UBND phê duyệt mức hỗ trợ khác đối với các hộ gia đình, cá nhân xây dựng nhà trên đất nông nghiệp (*giải tỏa toàn bộ công trình và không còn nơi ở khác*

tại địa phương) thuộc dự án giải phóng mặt bằng công trình đường tạo lực Mỹ Phước - Bàu Bàng (thuộc địa bàn thị xã Bến Cát).

- Ngày 13/5/2020, Hội đồng bồi thường ban hành phương án hỗ trợ mua nền đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân thuộc dự án Mỹ Phước - Bàu Bàng với đơn giá đất ở bằng đơn giá bồi thường, hỗ trợ đất ở.

2. Ý kiến đối với nội dung khởi kiện và yêu cầu của ông Nguyễn Văn T

a/ Đối với nội dung yêu cầu hủy Quyết định số 3025/QĐ-UBND ngày 28/12/2017 của UBND thị xã B về việc phê duyệt kinh phí bồi thường đối với ông Nguyễn VănTrọng

Căn cứ thẩm quyền quy định tại Điều 69 Luật Đất đai năm 2013 và Quyết định số 25/2015/QĐ-UBND ngày 22/7/2015 của UBND tỉnh Bình Dương về việc ban hành quy định về đơn giá bồi thường, hỗ trợ tài sản trên đất khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương; Quyết định số 03/2018/QĐ-UBND ngày 09/02/2018 của UBND tỉnh Bình Dương về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của quy định về đơn giá bồi thường, hỗ trợ tài sản trên đất khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương ban hành kèm theo Quyết định số 25/2015/QĐ-UBND ngày 22/7/2015 của UBND tỉnh Bình Dương, UBND thị xã B đã ban hành:

- Quyết định số 2854/QĐ-UBND ngày 14/12/2017 về việc thu hồi đất do ông Nguyễn Văn T đang sử dụng đối với phần diện tích 298,4 m^2 (trong đó: Đất ở 200m^2, đất nông nghiệp 98,4m^2)

- Quyết định số 3025/QĐ-UBND ngày 28/12/2017 về việc phê duyệt bồi thường đối với ông Nguyễn Văn T với tổng số tiền là 919.051.360 đồng (trong đó, đất ở 622.900.000 đồng; đất nông nghiệp 113.937.360 đồng; tài sản trên đất là 8.950.000 đồng; hỗ trợ khác là 173.264.000 đồng).

Ngày 30/8/2019, ông Nguyễn Văn T đã nhận các quyết định nêu trên.

b/ Đối với nội dung yêu cầu xem xét đơn giá bồi thường đất và hỗ trợ bồi thường đất

- Giá đất bồi thường của Dự án (kể cả đất ở và đất nông nghiệp) là giá đất cụ thể do UBND tỉnh Bình Dương ban hành được áp dụng chung cho toàn tuyến (theo Quyết định số 465/QĐ-UBND ngày 01/3/2017 của UBND tỉnh Bình Dương).

- Để đảm bảo quyền lợi cho hộ dân, UBND thị xã B đã xem xét, bổ sung chính sách hỗ trợ khác (tại Quyết định 2332/QĐ-UBND ngày 28/11/2019).

- Ngoài ra, để tạo điều kiện cho các hộ dân đầu tuyến sớm ổn định cuộc sống sau giải tỏa, UBND thị xã B còn xem xét, hỗ trợ ông Nguyễn Văn T mua 01 nền đất ở (150m^2) tại vị trí sinh lợi (mặt tiền đường rộng 62m).

Ông Nguyễn Văn T đã đồng ý nhận tiền theo Phiếu chi số 1025738 ngày 30/10/2020 của Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh.

Từ những cơ sở nêu trên, căn cứ Điều 69 Luật Đất đai năm 2013; Điều 46, 47, 48, 49 và 50 Quyết định số 51/2014/QĐ-UBND ngày 18/12/2014 của UBND tỉnh Bình Dương, UBND thị xã B xét thấy:

- Nội dung ông Nguyễn Văn T yêu cầu hủy Quyết định số 3025/QĐ-UBND ngày 28/12/2017 của UBND thị xã B là không có cơ sở.

- Chính sách bồi thường, hỗ trợ đất nêu trên là phù hợp quy định và sát hợp thực tiễn tại thời điểm thu hồi đất.

Do đó, UBND thị xã B đề nghị Tòa án xem xét, giữ nguyên quyết định nêu trên, bác yêu cầu của ông Nguyễn Văn T.

** Tại Công văn số 356/TTPTQĐ-BTGPMB ngày 30/11/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trung tâm Phát triển quỹ đất thị xã B trình bày:*

- Ngày 11/12/2014, UBND tỉnh Bình Dương ban hành Công văn số 4356/UBND-KTTH về việc đầu tư dự án BOT đường Mỹ Phước - Tân Vạn, đoạn nối dài từ đường ĐT741 đến Khu công nghiệp Bàu Bàng.

- Ngày 31/3/2016, UBND tỉnh Bình Dương ban hành Quyết định số 717a/QĐ-UBND về việc phê duyệt dự án đầu tư giải phóng mặt bằng công trình đường tạo lực Mỹ Phước - Bàu Bàng (đoạn từ đường 7B đến Khu công nghiệp Bàu Bàng).

- Ngày 28/6/2016, UBND thị xã B ban hành Kế hoạch số 71/KH-UBND về việc thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm đất đai và tài sản gắn liền với đất để thực hiện dự án giải phóng mặt bằng công trình đường tạo lực Mỹ Phước - Bàu Bàng (đoạn từ đường 7B đến Khu công nghiệp Bàu Bàng) thuộc địa bàn thị xã Bến Cát.

- Ngày 20/9/2016, UBND thị xã B ban hành Quyết định số 1686/QĐ-UBND về việc thành lập Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án giải phóng mặt bằng công trình đường tạo lực Mỹ Phước - Bàu Bàng (đoạn từ đường 7B đến Khu công nghiệp Bàu Bàng).

- Ngày 26/12/2016, Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh Bình Dương ban hành Quyết định số 66/QĐ-UBND về phân công nhiệm vụ thực hiện dự án giải phóng mặt bằng công trình đường tạo lực Mỹ Phước - Bàu Bàng (đoạn từ đường 7B đến Khu công nghiệp Bàu Bàng), thuộc địa bàn thị xã Bến Cát.

- Trung tâm Phát triển quỹ đất thị xã B (trước đây là Chi nhánh trực thuộc Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh) thực hiện công tác kiểm đếm, đo đạc đất đai và tài sản trên đất toàn tuyến là 151 hồ sơ hộ gia đình, cá nhân có đất bị thu hồi để thực hiện công trình *(trong đó có hồ sơ ông Nguyễn Văn Trọng).*

- Ngày 03/01/2017, Trung tâm Phát triển quỹ đất thị xã B đã phối hợp với UBND phường Chánh Phú Hòa, Ban điều hành khu phố 4 và ông Nguyễn Văn Trọng người có đất bị thu hồi tiến hành lập Biên bản số 08/BBĐĐKĐ về đo đạc, kiểm đếm tài sản trên đất nằm trong phạm vi thu hồi đất của công trình.

- Ngày 01/3/2017, UBND tỉnh Bình Dương ban hành Quyết định số 465/QĐ-UBND về việc phê duyệt Đơn giá đất để bồi thường công trình đường tạo lực Mỹ Phước - Bàu Bàng (đoạn từ đường 7B đến Khu công nghiệp Bàu Bàng).

- Ngày 06/3/2017, UBND thị xã Bến Cát ban hành Thông báo thu hồi đất số 221/TB-UBND đối với ông Nguyễn Văn Trọng.

- Trung tâm Phát triển quỹ đất thị xã B đã tiến hành niêm yết công khai phương án bồi thường, hỗ trợ hồ sơ ông Nguyễn Văn Trọng theo Thông báo số 59/TB-CNTTPTQĐ ngày 15/8/2017, Biên bản niêm yết ngày 15/8/2017, Biên bản kết thúc niêm yết ngày 05/9/2017.

- Ngày 30/11/2017, Trung tâm Phát triển Quỹ đất có Công văn số 312/CNTTPTQĐ-BTGT về việc thẩm định phương án bồi thường và quyết định thu hồi đất dự án đầu tư giải phóng mặt bằng công trình đường tạo lực Mỹ Phước - Bàu Bàng (đoạn từ đường 7B đến Khu công nghiệp Bàu Bàng), thuộc địa bàn thị xã Bến Cát (đợt 14 có hồ sơ ông Nguyễn Văn Trọng).

- Ngày 14/12/2017, UBND thị xã B ban hành Quyết định số 2854/QĐ-UBND về việc thu hồi đất của ông Nguyễn Văn Trọng.

- Ngày 28/12/2017, UBND thị xã B ban hành Quyết định số 3025/QĐ-UBND về việc phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ đối với ông Nguyễn Văn Trọng.

- Ngày 22/12/2017, thực hiện Quyết định số 2704/QĐ-UBND ngày 06/10/2017 của UBND tỉnh Bình Dương về việc thành lập Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện, thị xã, thành phố. Theo đó, Trung tâm Phát triển quỹ đất thị xã B đã bàn giao toàn bộ hồ sơ pháp lý và hồ sơ bồi thường chi tiết từng hộ dân *(trong đó có hồ sơ ông Nguyễn Văn Trọng)* cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh để tiếp tục thực hiện công trình cho đến nay.

Trước yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Trọng, Trung tâm Phát triển quỹ đất thị xã B không đồng ý, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương giải quyết theo quy định pháp luật.

** Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị G trình bày:*

Bà Nguyễn Thị G và ông Nguyễn Văn T kết hôn năm 2010. Toàn bộ quyền sử dụng đất thuộc một phần thửa đất số 1121, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại phường C, thị xã B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02994 do UBND thị xã B cấp ngày 11/9/2008 do ông Nguyễn Văn T đứng tên là tài sản riêng của ông T, nên bà G không liên quan đến việc khởi kiện của ông T.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 05/2021/HC-ST ngày 31 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã quyết định:

Bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T đối với yêu cầu: Hủy một phần Quyết định số 3025/QĐ-UBND ngày 28/12/2017 của UBND thị xã B về

việc phê duyệt kinh phí bồi thường đối với ông Nguyễn Văn T (đối với phần bồi thường diện tích đất nông nghiệp) và yêu cầu UBND thị xã B xem xét lại đơn giá bồi thường đất nông nghiệp theo giá thị trường tại thời điểm thu hồi đất.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 13/4/2021 người khởi kiện là ông Nguyễn Văn T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm

Tại phiên toà phúc thẩm:

Người khởi kiện là ông Nguyễn Văn T (có bà Dương Thị Thi T1 đại diện theo ủy quyền) vẫn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T về việc hủy một phần Quyết định số 3025/QĐ-UBND ngày 28/12/2017 đối với phần bồi thường giá đất nông nghiệp (diện tích 98,4 m^2) và yêu cầu UBND thị xã B xem xét lại đơn giá bồi thường đất nông nghiệp theo giá thị trường tại thời điểm thu hồi đất là 7.000.000 đồng/m^2. Với lý do, theo Điều 74 và Điều 112 của Luật đất đai năm 2013 quy định về nguyên tắc bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất và nguyên tắc, phương pháp định giá đất, thì khi xác định giá đất bồi thường phải phù hợp với giá đất thị trường cùng thời điểm thu hồi đất nhưng người bị kiện lại căn cứ vào đơn giá được thẩm định trước đó trên cơ sở các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2015 và một số hợp đồng năm 2016 là không sát với giá tại thời điểm ban hành quyết định bồi thường vào năm 2017. Ngoài ra, phần đất ông T bị thu hồi là đất vườn xen kẽ khu dân cư.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện là Luật sư Huỳnh Trí T2 phát biểu ý kiến đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông T vì giá đất áp dụng để bồi thường cho ông T rất thấp so với giá thực tế thị trường, không đủ để mua đất ở nơi khác. Khi thẩm định giá cũng không thu thập tài liệu bản vẽ, vị trí đất là không đúng quy định của pháp luật tại khoản 1 Điều 112 Luật đất đai 2013. Ngoài ra, trường hợp của ông T còn được bồi thường theo giá đất vườn xen kẽ khu dân cư vì đất ông T nằm ở mặt tiền đường và có vị trí 01.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

Về tố tụng, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Luật tố tụng hành chính. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

Về nội dung, bản án của Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử bác yêu cầu khởi kiện của ông T là có căn cứ và đúng quy định pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, người khởi kiện kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào mới chứng minh nên đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo và giữ nguyên bản án hành chính sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tòa án đã triệu tập hợp lệ lần thứ hai, người bị kiện là UBND thị xã B, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Trung tâm Phát triển quỹ đất thị xã B, tỉnh Bình Dương và bà Nguyễn Thị G, đều xin vắng mặt. Căn cứ vào Điều 225 của Luật tố tụng hành chính, Tòa án tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án vắng mặt các đương sự này.

[2] Hồ sơ vụ án thể hiện, ngày 28/12/2017 UBND thị xã B, tỉnh Bình Dương ban hành Quyết định số 3025/QĐ-UBND về việc phê duyệt, bồi thường hỗ trợ cho ông Nguyễn Văn T khi thu hồi diện tích 298,4m^2 (200m^2 đất ở và 98,4m^2 đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa 1122, tờ bản đồ số 33 tại phường C, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Tổng số tiền bồi thường là 745.787.360 đồng, trong đó:

- Đất: 736.837.360 đồng

- Cây trồng và hoa màu: 8.950.000 đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T kháng cáo cho rằng đơn giá bồi thường đất nông nghiệp mà UBND thị xã B áp dụng là thấp hơn so với giá đất trên thị trường nên yêu cầu hủy một phần Quyết định 3025/QĐ-UBND đối với phần bồi thường giá đất nông nghiệp (diện tích 98,4 m^2).

[3] Về trình tự, thủ tục, thẩm quyền ban hành Quyết định: Thực hiện dự án công trình đường tạo lực Mỹ Phước – Bàu Bàng (đoạn từ đường 7B đến khu công nghiệp Bàu Bàng), sau khi UBND tỉnh Bình Dương phê duyệt dự án, phê duyệt đơn giá bồi thường; UBND thị xã B phê duyệt phương án bồi thường, ngày 14/12/2017 UBND thị xã B ban hành Quyết định số 2854/QĐ-UBND về việc thu hồi đất của ông T với diện tích 298,4m^2 thuộc thửa 1122, tờ bản đồ số 33. Ngày 28/12/2017, UBND thị xã B ban hành Quyết định 3025/QĐ-UBND về việc phê duyệt kinh phí, bồi thường, hỗ trợ đối với ông T là đúng trình tự, thủ tục, thẩm quyền theo quy định tại Điều 66, 69 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 46, 47, 48, 49, và Điều 50 Quyết định số 51/2014/QĐ-UBND ngày 18/12/2014 của UBND tỉnh Bình Dương.

[4] Về nội dung: Ông Nguyễn Văn T kháng cáo yêu cầu được bồi thường đất nông nghiệp (diện tích 98,4 m^2) theo giá thị trường tại thời điểm thu hồi đất là 7.000.000 đồng/m^2.

Ông Nguyễn Văn T bị thu hồi diện tích đất 298,4m^2. Loại đất: 200m^2 đất ở; 98,4m^2 đất trồng cây lâu năm (trong đó có 96,5 m^2 thuộc hành lang bảo vệ đường bộ). Diện tích đất thu hồi, loại đất, vị trí, tài sản trên đất thu hồi đã được Trung tâm Phát triển quỹ đất thị xã B tiến hành đo đạc, kiểm đếm, có chữ ký xác nhận của ông Nguyễn Văn T.

Ngày 01/3/2017, UBND tỉnh Bình Dương ban hành Quyết định 465/QĐ-

UBND về việc phê duyệt đơn giá đất để bồi thường công trình đường tạo lực Mỹ Phước - Bàu Bàng (Đoạn từ đường 7B đến Khu công nghiệp Bàu Bàng), đường ĐH 605, theo đó đơn giá bồi thường, hỗ trợ đất sản xuất, đất nông nghiệp vị trí 1 là 1.157.900 đồng.

Ngày 26/6/2017, Trung tâm Phát triển quỹ đất thị xã B ban hành Bảng áp giá số 08/BBBT bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với ông Nguyễn Văn T gồm: Đất trồng cây lâu năm thuộc HLBVĐB vị trí 1, diện tích 96,50 m^2, đơn giá 1.157.900 đồng/m^2, thành tiền 111.737.350 đồng; đất ở đô thị vị trí 1, diện tích 200m^2, đơn giá 3.114.500 đồng/m^2, thành tiền 622.900.000 đồng; đất trồng cây lâu năm thuộc vị trí 1, diện tích 1,90 m^2, đơn giá 1.157.900 đồng/m^2, thành tiền 2.200.010 đồng; bồi thường cây trồng trên đất 8.950.000 đồng; tổng số tiền bồi thường là 745.787.360 đồng.

Ngày 28/12/2017, UBND thị xã B, tỉnh Bình Dương ban hành Quyết định số 3025/QĐ-UBND về việc phê duyệt, bồi thường hỗ trợ cho ông Nguyễn Văn T khi thu hồi diện tích 298,4m^2 (200m^2 đất ở và 98,4m^2 đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa 1122, tờ bản đồ số 33 tại phường C, thị xã B, tỉnh Bình Dương với tổng giá trị là 745.837.360 đồng.

Ngày 21/11/2019, Trung tâm phát triển quỹ đất thị xã B ban hành Bảng áp giá số 08A/BAG hỗ trợ khác đối với ông Nguyễn Văn T gồm: Đất CLN thuộc HLBVĐB vị trí 1 tiếp giáp đường ĐH 605, diện tích 96,50 m^2, đơn giá 460.000 đồng/m^2, thành tiền 44.390.000 đồng; đất ODT vị trí 1 tiếp giáp đường ĐH 605, diện tích 200 m^2, đơn giá 640.000 đồng/m^2, thành tiền 128.000.000 đồng; đất CLN vị trí 1, tiếp giáp đường ĐH-605, diện tích 1,90 m^2, đơn giá 460.000 đồng/m^2, thành tiền 874.000 đồng; tổng số tiền hỗ trợ khác là 173.264.000 đồng.

Ngày 28/11/2019, UBND thị xã B ban hành Quyết định số 2332/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án hỗ trợ khác đối với ông Nguyễn Văn T với tổng giá trị hỗ trợ là 173.264.000 đồng.

Tại khoản 2 Điều 74 Luật Đất đai năm 2013 quy định: "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 Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh quyết định tại thời điểm thu hồi đất."

Tại khoản 3, 4 Điều 114 Luật Đất đai năm 2013 quy định về giá đất cụ thể: "3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giá đất cụ thể. Cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức việc xác định giá đất cụ thể. Trong quá trình thực hiện, cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh được thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất để tư vấn xác định giá đất cụ thể.

Việc xác định giá đất cụ thể phải dựa trên cơ sở điều tra, thu thập thông tin về thửa đất, giá đất thị trường và thông tin về giá đất trong cơ sở dữ liệu đất đai; áp dụng phương pháp định giá đất phù hợp. Căn cứ kết quả tư vấn xác định giá đất, cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh trình Hội đồng thẩm định giá đất xem

xét trước khi trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định.

Hội đồng thẩm định giá đất gồm Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh làm Chủ tịch và đại diện của cơ quan, tổ chức có liên quan, tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất.

4. Giá đất cụ thể được sử dụng để làm căn cứ trong các trường hợp sau đây: …đ) Tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất".

Như vậy, đối chiếu với các quy định pháp luật nêu trên, UBND thị xã B căn cứ giá đất tại Quyết định số 465/QĐ-UBND ngày 01/3/2017 của UBND tỉnh Bình Dương để ban hành các Quyết định 3025/QĐ-UBND về việc phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ cho ông Nguyễn Văn T đối với diện tích 98,4 m^2 đất trồng cây lâu năm (trong đó có 96,50 m^2 thuộc HLBVĐB) đơn giá 1.157.900 đồng/m^2 và Quyết định số 2332/QĐ-UBND ngày 28/11/2019 về việc phê duyệt phương án hỗ trợ khác cho ông Nguyễn Văn T với diện tích 98,4 m^2 đất trồng cây lâu năm thuộc HLBVĐB với đơn giá 460.000 đồng/m^2 (tổng đơn giá diện tích 98,4 m^2 đất trồng cây lâu năm thuộc HLBVĐB là 1.617.900 đồng/m^2), là đúng quy định pháp luật. Do đó, bản án của Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu được bồi thường đất nông nghiệp theo giá thị trường tại thời điểm thu hồi đất là 7.000.000 đồng/m^2 của ông T là phù hợp.

[5] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy, tại phiên tòa phúc thẩm, ông T kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào mới chứng minh nên bác kháng cáo và giữ nguyên bản án hành chính sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa là có căn cứ chấp nhận.

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

[7] Về án phí hành chính phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn Văn T phải chịu theo quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 241 của Luật tố tụng hành chính;

Bác kháng cáo của người khởi kiện là ông Nguyễn Văn T. Giữ nguyên bản án hành chính sơ thẩm số 05/2021/HC-ST ngày 31/3/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

Áp dụng vào các Điều 114, 115 của Luật Đất đai năm 2013; 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 yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T đối với yêu cầu: Hủy một phần Quyết định số 3025/QĐ-UBND ngày 28/12/2017 của UBND thị xã B về việc phê duyệt kinh phí bồi thường đối với ông Nguyễn Văn T (đối với phần bồi thường diện tích đất nông nghiệp) và yêu cầu UBND thị xã B xem xét lại đơn giá bồi thường đất nông nghiệp theo giá thị trường tại thời điểm thu hồi đất.

2. Các phần quyết định khác của bản án 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 Văn T phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng, nhưng được cấn trừ vào số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0044938 ngày 13/4/2021 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:
– Tòa án nhân dân tối cao (1);
– VKSNDCC tại Thành phố Hồ Chí Minh (1);
– TAND tỉnh Bình Dương (1);
– VKSND tỉnh Bình Dương (1);
– Cục THADS tỉnh Bình Dương (1);
– Các đương sự (4);
– Lưu: hồ sơ vụ án (1),VP (5), 15b (PPC);

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

(đã ký)

Phan Nhựt Bình