TÒA PHÚC THẨM **TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO** **TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 207/2025/HC-PT
Ngày: 11/9/2025
V/v *"Khiếu kiện quyết định hành chính"*

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 Phan Văn Yên
Các Thẩm phán: Ông Vũ Ngọc Huynh
Bà Hồ Thị Thanh Thúy

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Minh Anh - 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: Bà Trần Thị Huệ - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số: 478/2025/TLPT-HC ngày 12 tháng 6 năm 2025 về việc *"Khiếu kiện quyết định hành chính"*.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 80/2025/HC-ST ngày 26 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 1266/2025/QĐXXPT-HC ngày 25 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện:

1.1. Ông Huỳnh Văn H1, sinh năm 1971, (có mặt).

1.2. Bà Trần Thị Thanh T4, sinh năm 1970, (có mặt).

Cùng địa chỉ: Số H T, phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số H T, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Người bị kiện:

2.1. Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường A, Thành phố Hồ Chí Minh), (vắng mặt).

2.2. Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (người kế thừa quyền,

nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường A, Thành phố Hồ Chí Minh), (vắng mặt).

Địa chỉ: Số G, đường Đ, khu phố C, phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo*: Người khởi kiện ông Huỳnh Văn H1 và bà Trần Thị Thanh T4.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo tóm tắt tại bản án sơ thẩm và trình bày của người khởi kiện có nội dung như sau:*

Ông Huỳnh Văn H1 và bà Trần Thị Thanh T4 là chủ sở hữu hợp pháp nhà đất tọa lạc tại địa chỉ số A khu phố E, phường T, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích xây dựng là 72,2m^2, kết cấu tường gạch, mái tole, 01 tầng, được xây dựng trên phần đất ở diện tích 450,8m^2 căn cứ theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 1642, thửa đất số 364-1, tờ bản đồ số 4H (sơ đồ nền) do Ủy ban nhân dâA (sau đây viết tắt là UBND) Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 02/12/2002 cho ông Nguyễn D và bà Trần Thị Diệu T và đã được cập nhật đăng bộ sang tên cho ông Huỳnh Văn H1 và bà Trần Thị Thanh T4 vào ngày 13/05/2024 căn cứ theo Hợp đồng mua bán nhà ở có công chứng số 4833/HĐ.MBN ngày 05/05/2004 tại Phòng C, Thành phố H.

Ngày 06/12/2010, A ban hành quyết định số 2863/QĐ-UBND về việc thu hồi, hủy bỏ giấy chứng nhận số 1642 (sau đây gọi là Quyết định số 2863). Quyết định số 2683 được điều chỉnh bởi Quyết định số 869/QĐ-UBND ngày 20/06/2011 của A (sau đây gọi là Quyết định số 869). Tiếp tục, ngày 26/11/2011 chủ tịch A ban hành Quyết định số 1036/QĐ-UBND về việc bồi thường, hỗ trợ thiệt hại và bàn giao mặt bằng đối với hộ ông Huỳnh Văn H1 bị ảnh hưởng dự án đầu tư xây dựng khu tái định cư và Depot T tại phường T, Quận A (sau đây gọi là Quyết định số 1036). Quyết định số 1036 được điều chỉnh bởi Quyết định số 1894/QĐ-UBND ngày 19/10/2011 (sau đây gọi là Quyết định số 1894). Tuy nhiên, toàn bộ các Quyết định nêu trên (Quyết định số 2683, Quyết định số 869, Quyết định số 1036, Quyết định số 1894) đã bị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tuyên hủy; bản án hiện đã có hiệu lực pháp luật (Bản án số 791/2022/HC-PT ngày 22/09/2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh).

Ngày 22/12/2023 Chủ tịch A ban hành Quyết định số 9413/QĐ-UBND về việc bồi thường, hỗ trợ thiệt hại và bàn giao mặt bằng đối với ông Huỳnh Văn H1 và bà Trần Thị Thanh T4 bị ảnh hưởng dự án đầu tư xây dựng khu tái định cư và Depot T tại phường T, Quận A (sau đây gọi là Quyết định số 9413) đối với diện tích đất là 507,1 m^2 và áp dụng đơn giá bồi thường được ban hành vào năm 2004 với đơn giá 4.400.000 đ/m^2 là quá thấp, không phù hợp theo quy định của pháp luật đất đai. Không đồng ý với Quyết định số 9413, ông bà đã khiếu nại và đến ngày 25/03/2024, Chủ tịch A ban hành Quyết định số 1624/QĐ-A ngày 25/3/2024 về việc giải quyết

khiếu nại của ông Huỳnh Văn H1 và bà Trần Thị Thanh T4 (sau đây gọi là Quyết định số 1624), theo đó không chấp nhận toàn bộ nội dung khiếu nại.

Người khởi kiện nhận thấy rằng việc Chủ tịch A ban hành Quyết định số 9413 và Quyết định số 1624 là chưa phù hợp với các quy định pháp luật, vì những lý do như sau:

Thứ nhất, về thẩm quyền ban hành quyết định số 9413: Quyết định 9413 là do Chủ tịch A ban hành, tuy nhiên thẩm quyền ban hành quyết định bồi thường khi thu hồi đất thuộc về A chứ không phải của Chủ tịch A. Như vậy quyết định số 9413 được ban hành không đúng thẩm quyền theo quy định của Luật đất đai năm 2013.

Thứ hai, trước khi ban hành quyết định bồi thường thì đáng lẽ ra A phải ban hành quyết định thu hồi đất đối với diện tích đất như trên của ông H1 và bà T4. Tuy nhiên, cho đến thời điểm hiện tại A vẫn chưa ban hành quyết định thu hồi đối với toàn bộ diện tích như trên. Điều này dẫn đến việc Chủ tịch A ban hành Quyết định số 9413 là không đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật hiện hành.

Thứ ba, về nội dung của Quyết định số 9413: Giá bồi thường đất ở được A áp dụng là giá đất vào năm 2004. Kể từ thời điểm đó cho đến nay, giá đất ở tại địa bàn đã thay đổi rất nhiều, cụ thể là hơn 44 triệu/m^2 (*căn cứ Quyết định số 12791/QĐ-UBND ngày 29/12/2022 của Chủ tịch A*). Quyết định bồi thường được ban hành vào năm 2023 nhưng lại áp dụng đơn giá tại thời điểm năm 2004 là không phù hợp với quy định của pháp luật.

Do Quyết định số 9413 được ban hành không đúng quy định như trên nên việc Chủ tịch A ban hành Quyết định số 1624/QĐ-UBND-TTr ngày 25/3/2024 của Chủ tịch A về việc giải quyết khiếu nại của ông Huỳnh Văn H1 và bà Trần Thị Thanh T4 (lần đầu) cũng không phù hợp với quy định pháp luật hiện hành.

Căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 174 Luật Đất đai 2013 quy định nguyên tắc bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất là: *"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 UBND cấp tỉnh quyết định tại thời điểm quyết định thu hồi đất". Cạnh đó, việc bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất phải bảo đảm dân chủ, khách quan, công bằng, công khai, kịp thời và đúng quy định của pháp luật".*

Về căn cứ xác định loại đất, căn cứ bồi thường và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, căn cứ các quy định tại khoản 1,2,3 Điều 11, khoản 1,2,3 Điều 80, khoản 1,2,3 Điều 100 Luật Đất Đai 2013 đã có những quy định hết sức cụ thể để đảm bảo quyền lợi tốt nhất cho người dân có đất bị thu hồi. Ngoài ra trong trường hợp này, khoản 1, Điều 45, Nghị định số:181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ cũng quy định rõ về việc đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở cho gia đình, cá nhân trong trường hợp thửa đất ở. Hiện tại, Luật Đất Đai 2024 cũng đã sửa đổi, bổ sung những điều khoản mới nhằm bảo đảm quyền lợi tốt nhất cho người có đất bị thu hồi.

Do đó, người khởi kiện đề nghị Tòa án:

- Hủy Quyết định số 9413/QĐ-UBND-BT ngày 22/12/2023 của Chủ tịch A về việc bồi thường, hỗ trợ thiệt hại và bàn giao mặt bằng đối với ông Huỳnh Văn H1 và bà Trần Thị Thanh T4 bị ảnh hưởng dự án Đầu tư xây dựng Khu tái định cư và Depot T phường T, Quận A.

- Hủy Quyết định số 1624/QĐ-UBND-TTr ngày 25/3/2024 của Chủ tịch A về việc giải quyết khiếu nại của ông Huỳnh Văn H1 và bà Trần Thị Thanh T4 (lần đầu).

-Buộc A ban hành quyết định thu hồi đất và bồi thường toàn bộ diện tích 507,1 m^2 (địa chỉ A - khu phố E, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh) trong đó 450,8m^2 là đất ở x 44.802.000 đồng/m^2 = 20.196.741.600 đồng và 56,3m^2 đất nông nghiệp trồng cây lâu năm x 460.000 đồng/ m^2 = 25.898.000 đồng. Tổng cộng yêu cầu bồi thường là 20.222.639.600 đồng.

Người khởi kiện cam đoan không đồng thời khiếu nại các quyết định hành chính nêu trên đến người có thẩm quyền giải quyết khiếu nại tiếp theo.

Người bị kiện A, Chủ tịch UBND Quận 12 xin vắng mặt và có người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp là ông Đoàn Nguyễn Đức T1 trình bày: Phía người bị kiện giữ nguyên văn bản số 154/UBND-BT ngày 08/01/2025 đối với nội dung khởi kiện của ông Huỳnh Văn H1 và bà Trần Thị Thanh T4 bị ảnh hưởng trong dự án đầu tư xây dựng khu tái định cư và Depot T tại phường T.

1. Về diện tích đất bồi thường:

Ông Huỳnh Văn H1 và bà Trần Thị Thanh T4 có nhà, đất bị ảnh hưởng trong dự án đầu tư xây dựng Khu tái định cư V tại phường T với diện tích đất 507,1 m², trên đất có nhà tường gạch - mái tôn -nền ceramic với diện tích 69,9 m² (Theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH Đ1 số 1328-1/ĐĐBĐ-ĐK ngày 15/11/2023 để phục vụ công tác bồi thường, giải tỏa dự án đầu tư xây dựng Khu tái định cư V). Đất thuộc một phần thửa 363 tờ bản đồ số 4 (theo Tài liệu 02/CT-UB); thuộc một phần thửa 48-1, 66-1 tờ bản đồ số 41 (theo Tài liệu năm 2004). Phần đất và nhà có nguồn gốc như sau:

Phần đất và nhà trên được A cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở (Giấy chứng nhận) số 1642 ngày 02/12/2002 cho ông Nguyễn D và bà Trần Thị Diệu T với diện tích đất ở là 450,8 m² và nhà ở với diện tích 72,2 m². Đất thuộc thửa số 364-1 tờ bản đồ số 4H (Sơ đồ nền).

Ngày 31/12/2002, ông Nguyễn D và bà Trần Thị Diệu T tặng cho ông Trần Văn T2.

Ngày 26/4/2004, ông Trần Văn T2 đăng bộ chuyển nhượng đất và nhà cho bà Trần Thị Bích N.

Ngày 13/5/2004, bà Trần Thị Bích N đăng bộ chuyển nhượng đất và nhà cho ông Huỳnh Văn H1 và bà Trần Thị Thanh T4.

Theo Hợp đồng Mua bán nhà ở số 4388/HĐ.MBN được Phòng C chứng nhận ngày 05/5/2004 xác định việc chuyển nhượng đất ở có diện tích 450,8 m² và diện tích xây dựng 72,2 m²; phần diện tích đất 56,3 m² không chuyển nhượng.

Theo Công văn số 1064/UBND ngày 01/12/2023 của UBND phường A về việc xác minh nguồn gốc nhà đất đối với trường hợp ông (bà) Huỳnh Văn H1 - Trần Thị Thanh T4, nhà đất bị ảnh hưởng dự án Depot T tại phường T như sau:

"1. Diện tích đất bị ảnh hưởng trong phạm vi dự án và nguồn gốc quá trình diễn biến sử dụng:

Căn cứ hồ sơ do Ban Bồi thường, giải phóng mặt bằng quận cung cấp, tổng diện tích đất bị ảnh hưởng: 507,1 m², thuộc thửa: 48,66, đường (al) và (a2), tờ bản đồ số 41 (Tài liệu 2004), theo bản đồ hiện trạng vị trí đất số 1328-1/ĐĐBĐ-ĐK do Công ty TNHH Đ1 lập ngày 15/11/2023. Có nguồn gốc quá trình diễn biến sử dụng đất như sau:

+ Phần diện tích 450,8 m²: Đất đã được A cấp Giấy chứng nhận số 1642 ngày 02/12/2002 đứng tên ông Nguyễn D và bà Trần Thị Diệu T. Ngày 24/12/2002, ông D và bà T chuyển nhượng cho ông Trần Văn T2 (ngày 31/12/2002 đăng bộ cập nhật). Ngày 07/4/2004, ông T2 chuyển nhượng cho bà Trần Thị Bích N (ngày 26/4/2004 đăng bộ cập nhật). Ngày 05/5/2004, bà N chuyển nhượng cho ông Huỳnh Văn H1 và bà Trần Thị Thanh T4 (ngày 13/5/2004 đăng bộ cập nhật), ông H1 và bà T4 sử dụng đến khi có quyết định bồi thường.

+ Phần diện tích 48,9 m²: Đất đã được A cấp Giấy chứng nhận số 00225 QSDĐ/Q12/1998 ngày 28/9/1998 đứng tên bà Phạm Thị Đ. Cùng năm 1998 bà Đ bán lại cho bà Trần Thị Diệu T. Ông Huỳnh Văn H1 và bà Trần Thị Thanh T4 sử dụng từ ngày 13/5/2004 đến khi có quyết định bồi thường.

+ Phần diện tích đường (al) và (a2) 7,4 m²: Do ông Huỳnh Văn H1 và bà Trần Thị Thanh T4 lấn chiếm sử dụng từ ngày 13/5/2004.

2. Phần diện tích nhà, công trình, vật kiến trúc bị ảnh hưởng trong dự án:

Tổng diện tích: 69,9 m²

Nguồn gốc và quá trình sử dụng nhà: Nhà do ông Nguyễn D xây dựng năm 2000. Ngày 02/12/2002 được A cấp Giấy chứng nhận số 1642 cho ông Nguyễn D và bà Trần Thị Diệu T. Ngày 24/12/2002, ông D và bà T chuyển nhượng cho ông Trần Văn T2 (ngày 31/12/2002 đăng bộ cập nhật). Ngày 07/4/2004, ông T2 chuyển nhượng cho bà Trần Thị Bích N (ngày 26/4/2004 đăng bộ cập nhật). Ngày 05/5/2004, bà N chuyển nhượng cho ông Huỳnh Văn H1 và bà Trần Thị Thanh T4 (ngày 13/5/2004 đăng bộ cập nhật), ông H1 và bà T4 sử dụng đến khi có quyết định bồi thường. ".

Theo Phương án bồi thường số 1985/PA-BTGT ngày 22/12/2004 tại Phần III quy định: "Điều kiện để được bồi thường và không được bồi thường thiệt hại về đất:

1. Điều kiện để được bồi thường thiệt hại về đất:

Các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân (gọi chung là người sử dụng đất) phải có một trong các điều kiện sau đây sẽ được bồi thường thiệt hại về đất theo quy định tại Điều 6 của Nghị định số 22/1998/NĐ-CP ngày 24/4/1998 của Chính phủ:

a. Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

b. Có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai;

c. Có giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

d. Có giấy tờ thanh lý, hóa giá, mua nhà thuộc sở hữu Nhà nước cùng với nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật hoặc quyết định giao nhà ở hoặc cấp nhà ở gắn liền với đất ở thuộc sở hữu Nhà nước của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;

e. Bản án có hiệu lực thi hành của Tòa án nhân dân về việc giải quyết tranh chấp nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất hoặc quyết định của cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai;

f. Trường hợp không có các giấy tờ quy định tại các mục a, b, c, d, e trên, người bị thu hồi đất được bồi thường thiệt hại phải có các giấy tờ chứng minh được đất bị thu hồi là đất đã sử dụng ổn định trước ngày 15/10/1993 thuộc một trong các trường hợp sau đây:

fl. Đất đã sử dụng ổn định trước ngày 08/01/1988 được Ủy ban nhân dân xA, phường, thị trấn xác nhận;

f2 Được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao đất sử dụng trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của N2, Chính phủ Cách mạng Lâm thời Cộng hòa miền N Việt Nam và N3 mà người được giao đất vẫn tiếp tục sửdụng đất từ đó đến ngày bị thu hồi,

f3. Có giấy tờ hợp lệ do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất, mà người đó vẫn sử dụng liên tục từ khi được cấp đến ngày đất bị thu hồi,

f4. Có giấy tờ mua, bán đất trước ngày 18/12/1980 hoặc có giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thời gian từ 18/12/1980 đến ngày 15/10/1993 của người sử dụng đất hợp pháp được Ủy ban nhân dân xA, phường, thị trấn xác nhận;

f5. Có giấy tờ mua, bản nhà và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất trước ngày 15/10/1993 được Ủy ban nhân dân xã A (theo Công văn số 4448/TC/QLCS ngà 04/9/1999 của Bộ T5);

f6. Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời do Ủy ban nhân dân tỉnh, Thành phố trực thuộc Trung ương cấp hoặc Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã, Thành phố trực thuộc Tỉnh, Sở Địa chính cấp theo uỷ quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh, Thành phố trực thuộc Trung ương hoặc có tên trong số địa chính nay vẫn tiếp tục sử dụng;

g. Người nhận chuyển nhượng, chuyển đổi, thừa kế, tặng, cho quyền sửdụng đất hoặc nhà gắn liền với quyền sử dụng đất mà đất đó của người sử dụng thuộc đối tượng có đủ một trong các điều kiện quy định tại các điểm a, b, c, d, e, f trên nhưng chưa làm thủ tục sang tên trước bạ;

h. Người tự khai hoang đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản, làm muối trước ngày 15/10/1993 và liên tục sử dụng cho đến khi thu hồi đất, không có tranh chấp và làm đầy đủ nghĩa vụ tài chính cho Nhà nước.

2. Các trường hợp không được bồi thường thiệt hại về đất:

a. Người không được bồi thường thiệt hại về đất là người bị thu hồi đất không có một trong các điều kiện theo quy định tại khoản 1 Phần III của phương án này.

b. Tại thời điểm sử dụng đất vi phạm quy hoạch, vi phạm hành lang lộ giới bảo vệ công trình hạ tầng kỹ thuật do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và đã công bố thì khi Nhà nước thu hồi đất không được bồi thường thiệt hại về đất ở, chỉ được xét bồi thường cho loại đất đã sử dụng trước khi vi phạm.

c. Đất chiếm dụng trái phép.

d. Trong một số trường hợp được xét hỗ trợ thiệt hại về đất theo phương án này.".

Đồng thời, theo Phương án bồi thường số 1985/PA-BTGT ngày 22/12/2004 tại mục 3 Phần V quy định:

"Đối với đất nông nghiệp có nguồn gốc chiếm dụng thì không được bồi thường thiệt hại về đất nhưng được xét hỗ trợ như sau:

Sử dụng từ trước ngày 15/10/1993: Hỗ trợ bằng 80% đơn giá bồi thường của loại đất tương ứng.

Sử dụng từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 22/4/2002: Hỗ trợ bằng 50% đơn giá bồi thường của loại đất tương ứng.

Sử dụng từ ngày 22/4/2002 trở về sau: không xét hỗ trợ.".

Từ quy định trên, A thực hiện bồi thường phần đất diện tích 450,8 m² theo Giấy chứng nhận; phần đất diện tích 56,3 m² (trong đó có 7,4 m² thuộc đường) ông Huỳnh Văn H2 và bà Trần Thị Thanh T4 không nhận chuyển nhưng sử dụng từ ngày 13/5/2004 (sau ngày 22/4/2002) nên không đủ điều kiện bồi thường, hỗ trợ.

2. Về đơn giá bồi thường:

Ngày 19/3/2013, Chủ tịch A ban hành Quyết định số 412/QĐ-A về việc điều chỉnh, bổ sung Phương án số 1985/PA-BTCT ngày 22/12/2004 về bồi thường, hỗ trợ thiệt hại và tái định cư trong dự án đầu tư xây dựng Khu tái định cư V tại phường T ban hành kèm theo Quyết định số 436/QĐ-UB ngày 22/12/2004 của Chủ tịch A. Trong đó điều chỉnh đơn giá đất tính bồi thường trong dự án như sau:

- Đất ở mặt tiền đường nội bộ khu dân cư (đường nhựa rộng ≥ 5m) đơn giá: 4.400.000 đồng/m².

Căn cứ khoản 3 Điều 34 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của *Chính phủ quy định:*

"Trường hợp đã có quyết định thu hồi đất và có phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được phê duyệt theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày 01/7/2014 thì tiếp tục thực hiện theo phương án đã phê duyệt.".

Căn cứ khoản 2 Điều 2 Quyết định số 28/2018/QĐ-UBND ngày 09/8/2018 của Ủy ban nhân dân thành phA về ban hành quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh quy định:

"Đối với những dự án, hạng mục đã phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư hoặc đang thực hiện chi trả bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo phương án đã được phê duyệt hoặc đang thực hiện chi trả bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư do Ủy ban nhân dân Thành phA ban hành trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành thì thực hiện theo chính sách, phương án đã phê duyệt, không áp dụng hoặc điều chỉnh theo Quyết định này".

Từ quy định trên, A bồi thường về đất ở đối với trường hợp ông Huỳnh Văn H1 và bà Trần Thị Thanh T4 theo đơn giá 4.400.000 đồng/m² là đúng quy định.

Từ cơ sở trên, Chủ tịch A ban hành Quyết định số 9413/QĐ-UBND-BT ngày 22/12/2023 về việc bồi thường, hỗ trợ thiệt hại và bàn giao mặt bằng bị ảnh hưởng dự án đầu tư xây dựng khu tái định cư và Depot T tại phường T, Quận A và Quyết định số 1642/QĐ-UBND-TTr ngày 25/3/2024 là đúng quy định nên A đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố giữ nguyên các quyết định trên.

3. Về việc ban hành Quyết định thu hồi đất:

Ngày 29/6/2004, UBND thành phố ban hành Quyết định số 3034/QĐ-UB về thu hồi và tạm giao đất cho Ban chuẩn bị dự án đường sắt nội đô thuộc Sở G để chuẩn bị đầu tư xây dựng khu tái định cư và Depot T tại phường T, Quận A, do đó A không ban hành Quyết định thu hồi đất đối với trường hợp ông Huỳnh Văn H1 và bà Trần Thị Thanh T4.

Quá trình giải quyết, Tòa án thực hiện kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và ghi nhận đối thoại không thành nên quyết định đưa vụ án ra xét xử.

Tại phiên tòa sơ thẩm,

Phía người khởi kiện giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, cụ thể yêu cầu hủy Quyết định số 9413/QĐ-UBND-BT ngày 22/12/2023 của Chủ tịch A về việc bồi thường, hỗ trợ thiệt hại và bàn giao mặt bằng đối với ông Huỳnh Văn H1 và bà Trần Thị Thanh T4 bị ảnh hưởng dự án Đầu tư xây dựng Khu tái định cư V phường T, Quận12; hủy Quyết định số 1624/QĐ-UBND-TTr ngày 25/03/2024 của Chủ tịch A về việc giải quyết khiếu nại của ông Huỳnh Văn H1 và bà Trần Thị Thanh T4 (lần đầu).

-Buộc A ban hành quyết định thu hồi đất và bồi thường toàn bộ diện tích 507,1 m^2 (địa chỉ A - khu phố E, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh) trong đó 450,8m^2 là đất ở x 44.802.000 đồng/m^2 = 20.196.741.600 đồng và 56,3m^2 đất nông

nghiệp trồng cây lâu năm x 460.000 đồng/ m^2 = 25.898.000 đồng. Tổng cộng yêu cầu bồi thường là 20.222.639.600 đồng.

Phía người bị kiện A và Chủ tịch A có đơn xin vắng mặt.

N*gười bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người bị kiện là ông Đoàn Nguyễn Đức T1 trình bày:* Phía người bị kiện giữ nguyên văn bản số 154/UBND-BT ngày 08/01/2025, đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ khởi kiện của ông Huỳnh Văn H1 và bà Trần Thị Thanh T4.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 80/2025/HC-ST ngày 26 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ Điều 30, Điều 32, Điều 116, Điều 157, Điều 158, điểm a khoản 2 Điều 193, Điều 194, Điều 206 và Điều 211 của Luật Tố tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án;

1. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn H1 và bà Trần Thị Thanh T4 về việc hủy Quyết định số 9413/QĐ-UBND-BT ngày 22/12/2023 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận A về việc bồi thường, hỗ trợ thiệt hại và bàn giao mặt bằng đối với ông Huỳnh Văn H1 và bà Trần Thị Thanh T4 bị ảnh hưởng dự án Đầu tư xây dựng Khu tái định cư và Depot T phường T, Quận A và Quyết định số 1624/QĐ-UBND-TTr ngày 25/3/2024 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận A về việc giải quyết khiếu nại của ông Huỳnh Văn H1 và bà Trần Thị Thanh T4 (lần đầu).

- Bác yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn H1 và bà Trần Thị Thanh T4 về việc buộc Ủy ban nhân dân Quận A ban hành quyết định thu hồi đất và bồi thường toàn bộ diện tích 507,1m^2 (địa chỉ A - khu phố E, phường T, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh) trong đó 450,8m^2 là đất ở x 44.802.000 đồng/m^2 = 20.196.741.600 đồng và 56,3m^2 đất nông nghiệp trồng cây lâu năm x 460.000 đồng/m^2 = 25.898.000 đồng. Tổng cộng yêu cầu bồi thường là 20.222.639.600 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 04/4/2025, người khởi kiện ông Huỳnh Văn H1 và bà Trần Thị Thanh T4 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người khởi kiện ông Huỳnh Văn H1 và bà Trần Thị Thanh T4 trình bày: Giữ nguyên yêu cầu như đơn kháng cáo, Ủy ban nhân dân quận A đơn phương thu hồi sổ hồng của chúng tôi năm 2004. Ủy ban đưa ra bảng chiết tính không phù hợp. Người khởi kiện đã tiến hành khởi kiện nhiều năm, ngày 21/12/2023 Ủy ban nhân dân quận A ban hành bảng chiết tính thứ hai nhưng giá vẫn chưa phù hợp, chưa tính phần đất đã đo đạc. Quyết định số 12791 của Ủy ban nhân dân quận A yêu cầu chúng

tôi nhận 1 nền tái định cư 104,5m2 và dựa theo bảng chiết tính cũ của năm 2011 thì trừ đi diện tích cũ và nhân với giá đất, bảng chiết tính ủy ban đưa ra là không đúng so với yêu cầu. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận các yêu cầu như đơn kháng cáo.

Quan điểm của đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:

Về tố tụng, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Luật tố tụng hành chính về phiên tòa phúc thẩm. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Luật tố tụng hành chính.

Về nội dung, qua xem xét các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị không chấp nhận kháng cáo của Người khởi kiện và giữ nguyên bản án hành chính sơ thẩm số 80/2025/HC-ST ngày 26/3/2025 về việc khiếu kiện quyết định hành chính của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ vào các chứng cứ và tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ ý kiến của Viện kiểm sát, của người khởi kiện, người bị kiện.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Về hình thức đơn kháng cáo của người khởi kiện trong hạn luật định nên chấp nhận xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Ngày 04/4/2025, ông Huỳnh Văn H1 và bà Trần Thị Thanh T4 là người khởi kiện kháng cáo bản án số 80/2025/HC-ST ngày 25/3/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đối chiếu với bản án sơ thẩm đã xét xử thì thấy:

[1] Về đối tượng khởi kiện: Cấp sơ thẩm xác định đúng đối tượng khởi kiện là Quyết định số 9413/QĐ-UBND-BT ngày 22/12/2023 của Chủ tịch A về việc bồi thường, hỗ trợ thiệt hại và bàn giao mặt bằng đối với ông Huỳnh Văn H1 và bà Trần Thị Thanh T4 bị ảnh hưởng dự án Đầu tư xây dựng khu tái định cư và Depot T phường T, Quận A và Quyết định số 1642/QĐ-UBND-TTr ngày 25/3/2024 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận A về việc giải quyết khiếu nại của ông Huỳnh Văn H1 và bà Trần Thị Thanh T4.

[2] Về thời hiệu khởi kiện: Căn cứ Điều 116 Luật tố tụng hành chính, cấp sơ thẩm xác định còn thời hiệu là có căn cứ.

[3] Xét nội dung:

Về thẩm quyền ban hành Quyết định số 9413/UBND- BT ngày 22/12/2023:

Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận A ban hành Quyết định số 9413/UBND- BT ngày 22/12/2023 về việc bồi thường, hỗ trợ thiệt hại và bàn giao mặt bằng đối với ông Huỳnh Văn H1 và bà Trần Thị Thanh T4 về nhà và đất tại địa chỉ 18/4b khu phố

E, phường T Quận A thành phố Hồ Chí Minh bị ảnh hưởng bởi dự án đầu tư xây dựng khu tái định cư và Deport T là không đúng theo quy định của Luật đất đai năm 2013 thẩm quyền bồi thường hỗ trợ và tái định cư thuộc ủy ban nhân dâA. Tuy nhiên căn cứ theo Nghị quyết số 131/2020/QH14 ngày 16/11/2020 của Quốc hội về tổ chức chính quyền đô thị tại thành phố Hồ Chí Minh thì Ủy ban nhân dân quận làm việc theo chế độ thủ trưởng, đảm bảo nguyên tắc tập trung dân chủ. Chủ tịch ủy ban nhân dân quận là người đứng đầu Ủy ban nhân dân quận, lãnh đạo và điều hành mọi hoạt động của ủy ban nhân dân quậA. Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận A trách nhiệm trước Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân, Chủ tịch Ủy ban Nhân dân thành phA và trước pháp luật về việc thực hiện nhiệm vụ quyền hạn của Ủy ban Nhân dân quận thì việc Chủ tịch ủy ban nhân dân quận A ký Quyết định số 9413/QĐUB- BT ngày 22/12/2023 là không vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng, không làm ảnh hưởng đến bản chất vụ việc. Hình thức của quyết định do Chủ tịch Ủy ban nhân dân ban hành là không đúng quy định, tuy nhiên nội dung của quyết định là đúng quy định của pháp luật nên không cần thiết phải hủy quyết định này mà chỉ kiến nghị với Ủy ban nhân dân quận A rút kinh nghiệm về hình thức cho phù hợp với với mẫu văn bản quy phạm pháp luật về thẩm quyền của Ủy ban nhân dân.

Về nội dung quyết định quyết định số 9413/QĐ-UBND-BT ngày 22/12/2023 có nội dung:

- Bồi thường về nhà đất ở diện tích 450,8m² x 4.400.000đ = 1.983.520.000 đồng;
- Bồi thường nhà - vật kiến trúc - công trình phụ: 137.329.000 đồng;
- Bồi thường cây hoa màu: 420.000 đồng;
- Các khoản hỗ trợ khác: 1.000.000 đồng.

Ngoài ra ông H1 bà T4 đủ điều kiện bố trí một nền đất theo phương án bồi thường của dự án.

Như vậy nhà đất của ông H1 và bà T4 bị thu hồi trong dự án Depot T sẽ được bồi thường, hỗ trợ theo phương án số 1985/PA-BTGT ngày 22/12/2004 của A với đơn giá bồi thường là 4.400.000 đồng/m^2. Do đó, ông Huỳnh Văn T3 và bà Huỳnh Trần Thị Thanh T4 yêu cầu bồi thường đất ở theo đơn giá đất ở thị trường tại thời điểm ban hành quyết định bồi thường là 44.802.000 đồng/m^2 là không có cơ sở xem xét chấp nhận.

Xét phần đất nông nghiệp trồng cây hàng năm khác(không công nhận trên giấy chứng nhận) có diện tích 48,9 m^2 và đất đường (a1) và (a2) có diện tích 7,4 m không được bồi thường hỗ trợ.

Xét thấy nguồn gốc của diện tích đất nằm trong vi phạm vi quy hoạch không được công nhận trong giấy chứng nhận có diện tích 48,9 m^2 có nguồn gốc là đất lúa thuộc sở hữu của bà Phạm Thị Đ theo giấy chứng nhận số 00225 QSDĐ/Q12/1998 nhưng đến thời điểm năm 2002 khi ông D bà T3 nhận chuyển nhượng lại cho từ bà Đ và thực hiện nghĩa vụ tài chính để chuyển mục đích sử dụng đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1642 ngày 02/12/2002 thì phần diện tích đất lúa 48,9 m^2 đã thuộc quy hoạch nên không được công nhận và

thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở quyền sử dụng đất ở số 1642 ông D bà T3 không có ý kiến liên quan đến phần diện tích đất không được công nhận. Sau khi nhận chuyển nhượng từ ông D bà T3 sang cho ông T2, ông T2 chuyển nhượng cho bà N đến năm 2004 Bà N1 chuyển nhượng cho ông H1 bà T4 cũng không thực hiện việc chuyển nhượng phần diện tích đất vi phạm quy hoạch không được công nhận. Do đó, xác định ông H1 bà T4 chiếm dụng diện tích đất trong phạm vi quy hoạch không được công nhận có nguồn gốc là đất lúa tại thời điểm ngày 13 tháng 05 năm 2004.

Căn cứ tại mục 3 Phần V phương án bồi thường số 1985/PA-BTGT quy định: "*Đối với đất nông nghiệp có nguồn gốc chiếm dụng thì không được bồi thường thiệt hại về đất nhưng được xét hỗ trợ như sau:*

Sử dụng từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993: hỗ trợ bằng 80% đơn giá bồi thường của loại đất tương ứng;

Sử dụng từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 22 tháng 04 năm 2002: hỗ trợ bằng 50% đơn giá bồi thường của loại đất tương ứng

Sử dụng từ ngày 22 tháng 04 năm 2002 trở về sau: không xét hỗ trợ"

Như vậy diện tích đất 48,9 m^2 nhận chuyển nhượng ngày 13/5/2004 trong phạm vi quy hoạch không được công nhận là do ông H1 và bà T4 chiếm sử dụng từ sau ngày 22/4/2002 nên không có cơ sở để xét bồi thường hỗ trợ. Tương tự đối với diện tích đất đường là 7,4 m^2 do ông H1 và tâm lấn chiếm sử dụng từ ngày 13/05/2004 nên cũng không đủ điều kiện bồi thường hỗ trợ.

Từ những căn cứ trên không có cơ sở hủy Quyết định 9413 QDUBND-BT ngày 22/ 12/2023 của Chủ tịch ủy ban nhân dân quận A nên Quyết định giải quyết khiếu nại số 1624/QĐ-UBND-TTr là có căn cứ, đúng pháp luật.

Xét yêu cầu buộc A ban hành Quyết định thu hồi đất:

Xét thấy, ngày 29/6/2004 Ủy ban Nhân dân Thành phố A ban hành Quyết định số 3043/QĐ-UB về việc thu hồi và tạm giao đất cho ban Chuẩn bị dự án đường sắt nội đô để đầu tư xây dựng khu tái định cư và Depot T tại phường T. Căn cứ Hướng dẫn của Ủy ban Nhân dân Thành phố A tại văn bản số 245 ngày 9/1/2008 và văn bản số 361 ngày 30/01/2008 của Bộ T6 thì trường hợp này do Ủy ban Nhân dân Thành phA đã có Quyết định số 3043/QĐ-UB ngày 29/6/2004 về việc thu hồi đất chung nên Ủy ban nhân dân quậA, huyện không phải ban hành quyết định thu hồi riêng lẻ cho hộ gia đình cá nhân do đó đối với yêu cầu của ông H1 bà tâm về việc buộc Ủy ban nhân dân quận A ban hành quyết định thu hồi đất là không có cơ sở chấp nhận.

[4] Nhận định của Tòa án: Xét thấy, cấp sơ thẩm xét xử phù hợp theo quy định của pháp luật và tại phiên tòa phúc thẩm phía người khởi kiện kháng cáo nhưng không đưa ra được những chứng cứ khác nên không có căn cứ để chấp nhận đơn kháng cáo của Người khởi kiện.

Tại phiên tòa phúc thẩm, vị đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị không chấp nhận đơn kháng cáo của người khởi

kiện, giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về án phí hành chính phúc thẩm: Do kháng cáo của người khởi kiện không được chấp nhận nên phải chịu tiền án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng khoản 1 Điều 241 của Luật tố tụng hành chính năm 2015

Áp dụng Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án

Căn cứ nghị nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về việc thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của người khởi kiện ông Huỳnh Văn H1 và bà Trần Thị Thanh T4.

1. Giữ nguyên quyết định của bản án số 80/2025/HC-ST ngày 26/3/2025 về việc khiếu kiện Quyết định hành chính của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

2. Án phí hành chính phúc thẩm: Buộc ông Huỳnh Văn H1 và bà Trần Thị Thanh T4 mỗi người phải chịu 300.000đ tiền án phí hành chính phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0070539 ngày 09/5/2025 và số 0070549 ngày 09/5/2025 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Thi hành án dân sự Thành phố H).

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

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 11 tháng 9 năm 2025).

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VCTVKSXXPT tại TP Hồ Chí Minh (1);
- TAND TP Hồ Chí Minh (1);
- VKSND TP Hồ Chí Minh (1);
- THADS TP Hồ Chí Minh (1);
- Người khởi kiện (2);
- Người bị kiện (2);
- Lưu hồ sơ (2), VP (6), 17b. (LMA).

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

(đã ký)

Phan Văn Yên