

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 21/2025/HC-PT

Ngày: 05/9/2025

V/v: Khiếu kiện quyết định hành  
chính về bồi thường, hỗ trợ và tái  
định cư khi thu hồi đất.

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

***Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trần Nam Bình.

*Các Thẩm phán:*

Bà Đỗ Thanh Hương

Ông Nguyễn Khắc Vương.

*Thư ký phiên tòa:* Bà Võ Thị Anh Đào - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

*Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Nhung - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22 tháng 8 và 05 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm vụ án hành chính thụ lý số 04/2025/TLPT-HC ngày 17 tháng 3 năm 2025 về việc “Khiếu kiện quyết định hành chính về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi thu hồi đất”, do bản án hành chính sơ thẩm số 5110/2024/HC-ST ngày 04/11/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4620/2025/QĐPT-HC ngày 01 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

*Người khởi kiện:* Ông Trần P, sinh năm 1960; địa chỉ cư trú: Số 144/A, khu phố T, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên lạc: Số 57 đường số 12A khu phố C, phường Long Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Trần S, sinh năm 1964; địa chỉ cư trú: Số 144/A, khu phố T, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền của ông Trần P; Văn bản ủy quyền công chứng số 13869 ngày 04/9/2024 tại Phòng Công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh; (Có mặt tại phiên tòa).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện:* Ông Lê Hoàng T - Luật sư thuộc Công ty Luật trách nhiệm hữu hạn Đ, Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; (Có mặt tại phiên tòa).

*Người bị kiện:* Ủy ban nhân dân thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ trụ sở: Số 168 đường T, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người bị kiện:* Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường L, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ trụ sở: Số 325 đường N, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp:* Ông Nguyễn Hồng Đ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường L, Thành phố Hồ Chí Minh; (Vắng mặt tại phiên tòa).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện:* Ông Nguyễn Đức L; Cán bộ địa chính - Ủy ban nhân dân phường L, Thành phố Hồ Chí Minh; (Có mặt tại phiên tòa).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Tại đơn khởi kiện ngày 11/01/2016 và các ý kiến trình bày trong quá trình giải quyết vụ án người khởi kiện ông Trần P và người đại diện theo ủy quyền là ông Trần S yêu cầu:*** Hủy Quyết định số 1207/QĐ-UBND ngày 29/10/2015 của Ủy ban nhân dân Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (Ủy ban nhân dân được viết tắt là UBND), buộc UBND Quận C đền bù theo khung giá quy định của Nhà nước và cấp nền tái định cư. Với những lý do sau:

Khu đất bị thu hồi của ông Trần P có diện tích 2.500m<sup>2</sup>, đất có vị trí thuộc một phần thửa số 2 tờ bản đồ 67 (theo tài liệu 2003), tương ứng một phần thửa 235, tờ bản đồ số 13 (theo tài liệu 02/CT-UB), tọa lạc tại khu phố B, phường L, Quận C (Phường L, Thành phố Hồ Chí Minh hiện nay). Đất có nguồn gốc do bà Nguyễn Thị B mẹ ruột ông P khai hoang từ năm 1975 lập vườn và trồng các loại cây lâu năm như điều, xoài, trà. Năm 1990, ông P được bà B cho phân đất này để tiếp tục canh tác sản xuất nông nghiệp trồng trà cho đến khi bị thu hồi. Quá trình sử dụng đã đóng thuế đầy đủ hàng năm cho Nhà nước, không có ai tranh chấp, không bị cơ quan quản lý Nhà nước ngăn chặn hoặc xử phạt, được UBND phường L xác nhận đúng về nguồn gốc đất và thời điểm sử dụng.

Ngày 08/01/2008, UBND Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 75/QĐ-UBND về việc thu hồi khu đất 978.491m<sup>2</sup> tại phường L, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh để thực hiện Dự án chỉnh trang phát triển đô thị. Phần đất diện tích 2.500m<sup>2</sup> ông P sử dụng trồng trà bị thu hồi toàn bộ.

Ngày 04/6/2012, Chủ tịch UBND Quận C ban hành Quyết định số 228/QĐ-UBND phê duyệt Phương án bồi thường hỗ trợ và tái định cư Dự án chỉnh trang phát triển đô thị tại phường L, Quận C.

Ngày 12/11/2014, UBND Quận C ban hành Quyết định số 771/QĐ-UBND về việc thu hồi đất đối với hộ ông P.

Ngày 29/10/2015, UBND Quận C ban hành Quyết định số 1207/QĐ-UBND về việc công bố giá trị bồi thường hỗ trợ và tái định cư của hộ ông Trần P với tổng số tiền bồi thường là 244.340.000 đồng, kèm theo bảng tính giá trị bồi thường, hỗ trợ ngày 19/10/2015. Trong đó: “Hỗ trợ 2.000m<sup>2</sup> đất nông nghiệp; Bồi thường cây trồng; Không bồi thường, hỗ trợ đối với 500m<sup>2</sup> đất còn lại. Hộ ông P không đủ điều kiện tái định cư.”. Việc bồi thường của UBND Quận C theo Quyết định số 1207/QĐ-UBND là không đúng quy định tại Thông báo số 50/TB-VP của UBND Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt những trường hợp đất người dân sử dụng trước thời điểm năm 1993 không có vi phạm, không có văn bản ngăn chặn của chính quyền thì được xem xét đền bù theo quy định của Nhà nước. Do đó yêu cầu Tòa án hủy Quyết định số 1207/QĐ-UBND và

buộc UBND Quận C bồi thường với đơn giá quy định là 1.086.000 đồng/m<sup>2</sup>, đền bù hết diện tích đất là 2.500m<sup>2</sup>, bố trí tái định cư đối với hộ ông P.

***Người bị kiện Ủy ban nhân dân thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Ủy ban nhân dân phường L, Thành phố Hồ Chí Minh) trình bày:***

Hộ ông Trần P sử dụng phần diện tích 2.500m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa số 02 tờ bản đồ 67 (theo tài liệu 2003) tương ứng một phần thửa 235, tờ bản đồ số 13 (theo tài liệu 02/CT-UB), tọa lạc tại phường L, Quận C và bị thu hồi theo Quyết định số 771/QĐ-UBND ngày 12/11/2014 của UBND Quận C.

Theo Biên bản trích kết luận cuộc họp Hội đồng xét nguồn gốc đất dự án chỉnh trang phát triển đô thị tại phường L, Quận C ngày 09/6/2015 tại UBND phường L: *“Phần đất có diện tích 2.500m<sup>2</sup> do hộ ông Trần P sử dụng, theo tài liệu 2003 thuộc một phần thửa số 2 tờ bản đồ 67, theo tài liệu 02/CT-UB thuộc một phần thửa 235 tờ bản đồ 13. Từ sau năm 1975 là đất công do Nhà nước trực tiếp quản lý (UBND xã đăng ký và quản lý theo các tài liệu địa chính), bà Nguyễn Thị B chiếm dụng sử dụng từ sau ngày 15/10/1993 và sau đó cho con là Trần P sử dụng từ trước ngày 22/4/2002. Không có ai tranh chấp; Bồi thường cây trồng như biên bản kiểm kê (cây nhỏ trồng sau Quyết định thu hồi số 75/QĐ-UBND ngày 08/01/2008 của UBND TP HCM không hỗ trợ); Về tái định cư: Không đủ điều kiện tái định cư; Biên bản này thay thế biên bản nội dung kết luận ngày 13/8/2014.”.*

Ngày 08/01/2008, UBND Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 75/QĐ-UBND về việc thu hồi khu đất 978.491m<sup>2</sup> tại phường L, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh để chỉnh trang phát triển đô thị. Ngày 04/6/2012, Chủ tịch UBND Quận C ban hành Quyết định số 228/QĐ-UBND phê duyệt Phương án bồi thường hỗ trợ và tái định cư dự án Chỉnh trang phát triển đô thị tại phường L, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 12/11/2014, UBND Quận C ban hành Quyết định số 771/QĐ-UBND thu hồi 2.500m<sup>2</sup> đất đối với hộ ông Trần P do nằm trong khu quy hoạch dự án Chỉnh trang phát triển đô thị tại phường L, Quận C.

Căn cứ khoản 2 Mục IV Phần IV Phương án số 86/PABT-HĐBT ngày 15/5/2012 của Hội đồng Bồi thường giải phóng mặt bằng dự án Chỉnh trang phát triển đô thị tại phường L, Quận C (được phê duyệt theo Quyết định số 228/QĐ-UBND ngày 04/6/2012): *“Trường hợp đất đưa vào sử dụng từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 22 tháng 4 năm 2002: Mục đích sử dụng là đất nông nghiệp thuộc đối tượng theo quy định tại khoản 1 Điều 14 Thông tư số 14/2009/TT-BTNMT thì được xét hỗ trợ bằng 80% giá các loại đất nông nghiệp do Ủy ban nhân dân thành phố quy định và công bố hàng năm. Diện tích để tính hỗ trợ là diện tích đang sử dụng thực tế nhưng không quá 2.000m<sup>2</sup>/hộ; phần diện tích còn lại (nếu có) không xét hỗ trợ.”.*

Ngày 29/10/2015, UBND Quận C ban hành Quyết định số 1207/QĐ-UBND về việc công bố giá trị bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của hộ ông Trần P với tổng số tiền là 244.850.000 đồng, kèm theo bảng tính giá trị bồi thường,

hỗ trợ ngày 19/10/2015. Trong đó: “*Hỗ trợ 2.000m<sup>2</sup> đất nông nghiệp không mất tiền, vị trí 2, chiếm dụng sau ngày 15/10/1993 với đơn giá 152.000 đồng/m<sup>2</sup> x 0,8; không bồi thường, hỗ trợ đối với 500m<sup>2</sup> đất nông nghiệp không mất tiền do vượt hạn mức*” là thực hiện đúng quy định.

Việc ông Trần P yêu cầu hủy quyết định trên là không có căn cứ. Đề nghị bác yêu cầu của người khởi kiện.

***Tại bản án hành chính sơ thẩm số 5110/2024/HC-ST ngày 04/11/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức đã quyết định:***

Căn cứ: Khoản 1 Điều 28, khoản 1 Điều 29 và điểm a khoản 2 Điều 104 Luật Tổ tụng hành chính năm 2010; Khoản 1 Điều 158 Luật Tổ tụng hành chính 2015; Khoản 5 Điều 1 và Điều 2 Nghị quyết 104/2015/QH13 ngày 25/11/2015 về việc thi hành Luật tố tụng hành chính 2015;

- Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân năm 2003;

- Luật Đất đai năm 2003; Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai 2003; Điểm khoản 4 Điều 14 và Điều 44 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/05/2007 của Chính phủ quy định bổ sung về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai;

- Áp dụng Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần P như sau:

- Hủy Quyết định số 1207/QĐ-UBND ngày 29/10/2015 của UBND Quận C Thành phố Hồ Chí Minh về việc công bố giá trị bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của hộ ông Trần P trong dự án Chính trang phát triển đô thị tại phường L, Quận C (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh;

- Buộc UBND thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh ban hành quyết định bồi thường, hỗ trợ đối với diện tích đất của ông Trần P bị thu hồi theo Quyết định số 777/QĐ-UBND ngày 12/11/2014 của UBND Quận C theo các quy định có hiệu lực pháp luật.

2. Về án phí hành chính sơ thẩm:

Ủy ban nhân dân thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh phải chịu án phí hành chính sơ thẩm là 200.000 đồng. Hoàn lại cho ông Trần P tiền tạm ứng án phí 200.000 đồng đã nộp theo biên lai số số AC/2014/0007201 ngày 27/01/2016 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận C.

Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt tại phiên toà được kháng cáo trong thời hạn 15 kể từ ngày nhận được bản án hoặc được niêm yết.

***Ngày 24 tháng 12 năm 2024 người bị kiện UBND thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do:*** Quyết định của UBND Quận C đã được ban hành đúng quy định pháp luật. Đề nghị sửa bản án sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu của người khởi kiện ông Trần P.

***Ngày 30/12/2024, UBND thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh nộp tạm ứng án phí kháng cáo theo biên lai thu số 0068352.***

***Tại phiên tòa phúc thẩm:***

*- Người kháng cáo cũng là người bị kiện có người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp trình bày:*

+ Căn cứ Biên bản họp xét nguồn gốc nhà đất Dự án chỉnh trang phát triển đô thị ngày 09/6/2015 của UBND phường L thì diện tích 2.500m<sup>2</sup> ông P bị thu hồi là đất công do UBND xã L kê khai.

+ UBND huyện T, Thành phố Hồ Chí Minh không có biên bản kiểm kê đất trước khi bàn giao, không có các chứng cứ về việc quản lý sử dụng đất của Xí nghiệp khai thác và sản xuất vật liệu xây dựng hoặc Công ty L. Đối với Bản đồ ranh giới khu đất số 1368/ĐDBĐ-QLRĐ do Ban Quản lý ruộng đất Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 24/8/1991, do không tìm thấy nên không thể cung cấp cho Hội đồng xét xử.

+ Quyết định của UBND Quận C là đúng quy định. Đề nghị chấp nhận kháng cáo, bác yêu cầu của người khởi kiện.

*- Người khởi kiện và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện có ý kiến:* Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của người bị kiện.

*- Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:*

1. Về việc chấp hành pháp luật tố tụng trong giai đoạn phúc thẩm: Quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của pháp luật.

2. Về kháng cáo: Đơn kháng cáo và án phí nộp trong hạn là hợp lệ. Về nội dung: Căn cứ Biên bản họp xét nguồn gốc nhà đất Dự án chỉnh trang phát triển đô thị ngày 09/6/2015 của UBND phường L thì diện tích 2.500m<sup>2</sup> ông P bị thu hồi là đất công, ông L và bà B không thực hiện kê khai mà do UBND xã L. Như vậy, căn cứ khoản 4 Điều 14 Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính Phủ là thuộc trường hợp lấn chiếm đất, do đó quyết định của UBND Quận C là đúng.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 241 Luật tố tụng hành chính năm 2015 chấp nhận kháng cáo của Ủy ban nhân dân thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh có người kế thừa quyền và nghĩa vụ là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường L, Thành phố Hồ Chí Minh, tuyên sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu của người khởi kiện ông Trần P.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ trình bày của các đương sự; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người khởi kiện, người bị kiện; ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về thời hiệu khởi kiện và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Ông Trần P khởi kiện đối với Quyết định số 1207/QĐ-UBND ngày 29/10/2015 của Ủy ban nhân dân Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh về việc công bố giá trị bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được ban hành đối với hộ ông Trần P là quyết định hành chính trong lĩnh vực đất đai. Đơn khởi kiện nộp ngày 11/01/2016 là trong thời hiệu và được Tòa án nhân dân thành phố T thụ lý giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 3, khoản 1 Điều 30, khoản 1 Điều 31, điểm a khoản 2 Điều 116 của Luật Tổ tụng hành chính.

[2] Về thủ tục tố tụng, thời hạn kháng cáo:

- Ủy ban nhân dân thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh nộp đơn kháng cáo và nộp tạm ứng án phí kháng cáo đúng thời hạn quy định tại Điều 204, 205, 206 của Luật tố tụng hành chính năm 2015 nên là hợp lệ.

- Tại phiên tòa phúc thẩm, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường L, Thành phố Hồ Chí Minh có đơn xin vắng mặt nên căn cứ khoản 1 Điều 158 Luật Tố tụng hành chính, Hội đồng xét xử tiến hành phiên tòa xét xử vắng mặt người bị kiện.

- Đối với bà Nguyễn Thị Kim C sinh năm 1961, ông Trần Thanh P sinh năm 1983, ông Trần Thanh P1 sinh năm 1987, ông Trần Tấn P2 sinh năm 2003 là vợ con của ông Trần P có đơn đề nghị không tham với tư cách đương sự trong quá trình giải quyết vụ án, do đó Hội đồng xét xử không triệu tập tham gia tố tụng.

[3] Về nội dung kháng cáo: Người bị kiện UBND thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch UBND phường L, Thành phố Hồ Chí Minh kháng cáo yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh sửa bản án sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu của người khởi kiện ông Trần P.

*Xét nội dung kháng cáo, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:*

1. Về vị trí, nguồn gốc và quá trình sử dụng đất:

1.1. Về vị trí, nguồn gốc:

- Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và trình bày của các đương sự thể hiện phần đất bị thu hồi có diện tích 2.500m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa số 2 tờ bản đồ 67 (theo tài liệu 2003) tương ứng một phần thửa 235, tờ bản đồ số 13

(theo tài liệu 02/CT-UB), tọa lạc tại đường 11 (vị trí 2, không mặt tiền), phường L, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh hiện nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Theo Tài liệu 299/TTg thể hiện đất thuộc một phần thửa 419, tờ bản đồ số 2, do UBND xã L đăng ký tạm, loại đất Hg (Đất hoang); Tài liệu 02/CT thể hiện đất thuộc một phần thửa 235, là loại đất khoáng sản, do công ty khai thác đá sỏi đăng ký; Tài liệu 2003 thể hiện đất thuộc một phần thửa 02, tờ bản đồ 67, là loại đất LNK, do UBND phường L đăng ký.

## 1.2. Về quá trình sử dụng đất:

- Căn cứ Biên bản kiểm kê hiện trạng đất đai, tài sản hoa màu gắn liền với đất của ông Trần P do UBND phường L lập ngày 13/4/2012 thể hiện nội dung: *“Đất do ông Trần L và vợ là Nguyễn Thị B khai phá sử dụng từ trước năm 1975. Ngày 30/6/1990 ông L và bà B cho con là ông Trần P một phần đất sử dụng đến nay”*.

- Căn cứ Nội dung kết luận đối với Biên bản họp xét nguồn gốc nhà đất Dự án chỉnh trang phát triển đô thị ngày 19/4/2012 tại UBND phường L thể hiện về nguồn gốc (theo ý kiến hộ dân): *“Đất do ông Trần L và bà Nguyễn Thị B khai phá sử dụng từ trước năm 1975 đến nay; Diện tích 10.458,5m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 2 tờ bản đồ 67 (Theo TL 2003)”* và kết luận của hội đồng: *“Đất do bà Nguyễn Thị B chiếm dụng trước ngày 15/10/1993 sử dụng đến nay, đất hiện không có tranh chấp.”*

- Căn cứ Nội dung kết luận đối với Biên bản họp xét nguồn gốc nhà đất Dự án chỉnh trang phát triển đô thị ngày 25/02/2013 tại UBND phường L đối với diện tích 2.958,5m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 2 tờ bản đồ 67 (Theo TL 2003) thể hiện Hội đồng họp xét nguồn gốc đất UBND phường L kết luận: *“Đất do ông Trần L và bà Nguyễn Thị B khai hoang từ 1977 sử dụng đến nay. Đất hiện không có tranh chấp”*.

- Căn cứ Nội dung kết luận đối với Biên bản họp xét nguồn gốc nhà đất Dự án chỉnh trang phát triển đô thị ngày 13/8/2014 tại UBND phường L đối với diện tích 2.958,5m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 2 tờ bản đồ 67 Theo TL 2003 (thuộc một phần thửa 235 và một phần đường tờ bản đồ 13 theo TL02/CT-UB) thể hiện Hội đồng họp xét nguồn gốc đất UBND phường L kết luận: *“Nguồn gốc đất: từ sau năm 1975 thuộc đất công do Nhà nước quản lý. Hộ bà Nguyễn Thị B (chồng là Trần L) có sử dụng trồng cây từ 1977. Đến ngày 07/9/1991, Ủy ban nhân dân Thành phố có Quyết định 602/QĐ-UB giao đất cho Công ty L quản lý và sử dụng để xây dựng thảm thực vật. Tuy nhiên Công ty L không quản lý sử dụng đất. Ông L - bà B tiếp tục sử dụng trồng cây đến nay. Đất hiện không có tranh chấp với cá nhân”*.

- Căn cứ Nội dung kết luận đối với Biên bản họp xét nguồn gốc nhà đất Dự án chỉnh trang phát triển đô thị ngày 09/6/2015 tại UBND phường L đối với diện tích 2.500,0m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 2 tờ bản đồ 67 Theo TL 2003 (thuộc một phần thửa 235 và một phần đường tờ bản đồ 13 theo TL02/CT-UB) thể hiện

Hội đồng hợp xét nguồn gốc đất UBND phường L kết luận: “*Nguồn gốc: từ sau năm 1975 là đất công do nhà nước trực tiếp quản lý (Ủy ban nhân dân xã đăng ký và quản lý theo các tài liệu địa chính), bà Nguyễn Thị B chiếm sử dụng từ sau ngày 15/10/1993. Sau đó bà B cho con là Trần P (thời điểm sử dụng từ trước ngày 22/4/2002) sử dụng đến nay; đất hiện không tranh chấp với cá nhân nào; bồi thường cây trồng như biên bản kiểm kê (cây nhỏ trồng sau Quyết định thu hồi số 75/QĐ-UBND ngày 08/01/2008 của UBND TPHCM không hỗ trợ); Về tái định cư: Không đủ điều kiện tái định cư; Biên bản này thay thế biên bản nội dung kết luận ngày 13/8/2014.*”.

- Căn cứ Nội dung kết luận đối với Biên bản hợp xét nguồn gốc nhà đất Dự án chỉnh trang phát triển đô thị ngày 05/12/2016 tại UBND phường L thể hiện Hội đồng hợp xét nguồn gốc đất UBND phường L kết luận: “*Đối chiếu tài liệu địa chính: Tài liệu 299/TTg thuộc 1p thửa 419 tờ BĐ 02 do Ủy ban xã đăng ký, loại đất Hg; Tài liệu 02/CT-UB thuộc 1p thửa 235 tờ BĐ 13 ghi tên Xí nghiệp khai thác đá,sỏi, loại đất khoáng sản; Tài liệu 2003: Thuộc một phần thửa 2 Tờ BĐ 67 ghi tên Ủy ban xã đăng ký.*” và “*Nguồn gốc đất: Đất công do Nhà nước quản lý từ sau 1975. Sau đó (khoảng năm 1977) hộ bà Nguyễn Thị B có chiếm dụng để trồng lúa, nhưng quá trình sử dụng không liên tục. Hộ bà B không có đăng ký kê khai theo Chỉ thị 299/TTg, đất do Ủy ban xã đăng ký và quản lý. Ngày 13/4/1989, Ủy ban nhân dân huyện T có Quyết định số 166/QĐ-UB về việc giao nhiệm vụ quản lý khai thác tài nguyên như đất, cát sỏi cho Xí nghiệp khai thác cát đá sỏi. Đến 07/9/1991, Ủy ban nhân dân Thành phố có Quyết định 602/QĐ-UB giao đất cho Công ty L quản lý và sử dụng để xây dựng thảm thực vật. Sau đó hộ bà B có chiếm dụng trồng cây, thời điểm là sau ngày 15/10/1993 và trước ngày 22/4/2002*”.

- Căn cứ quy định tại khoản 4 Điều 3 của Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính Phủ: “*Trường hợp không có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 2 Điều này hoặc trên giấy tờ đó không ghi rõ thời điểm xác lập giấy tờ và mục đích sử dụng đất thì phải có xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã về thời điểm bắt đầu sử dụng đất và mục đích sử dụng đất trên cơ sở thu thập ý kiến của những người đã từng cư trú cùng thời điểm bắt đầu sử dụng đất của người có yêu cầu xác nhận trong khu dân cư (thôn, làng, ấp, bản, buôn, phum, sóc, tổ dân phố) nơi có đất.*”.

Xét, các Nội dung kết luận đối với Biên bản hợp xét nguồn gốc nhà đất Dự án chỉnh trang phát triển đô thị của UBND phường L về nguồn gốc diện tích đất hộ bà Nguyễn Thị B sử dụng thuộc một phần thửa 2 tờ bản đồ 67 theo Tài liệu 2003 được thực hiện vào các ngày 25/02/2013, ngày 13/08/2014, ngày 09/6/2015, ngày 05/12/2016 không thể hiện có thu thập ý kiến của những người đã từng cư trú cùng thời điểm bắt đầu sử dụng đất của hộ bà B, đồng thời biên bản lập ngày 05/12/2016 là sau khi ban hành Quyết định số 1207/QĐ-UBND ngày 29/10/2015. Như vậy là thực hiện không đúng quy định khoản 4 Điều 3 của Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính Phủ.

Xét, Nội dung kết luận đối với Biên bản họp xét nguồn gốc nhà đất Dự án chỉnh trang phát triển đô thị ngày 19/04/2012 tại UBND phường L thể hiện có thu thập ý kiến của các hộ dân do đó cần căn cứ nội dung kết luận này để xác định nguồn gốc, thời điểm và quá trình sử dụng đất của hộ bà Nguyễn Thị B trong đó có phần diện tích 2.500m<sup>2</sup> đất ông P được cha mẹ là bà B và ông L tặng cho để sử dụng và bị thu hồi theo Quyết định số 1207/QĐ-UBND ngày 29/10/2015 của UBND Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. Như vậy, phần đất diện tích 2.500m<sup>2</sup> ông P bị thu hồi được xác định có nguồn gốc do ông Trần L và bà Nguyễn Thị B khai phá sử dụng từ trước năm 1975, là đất bà Nguyễn Thị B đã chiếm dụng, sử dụng trước ngày 15/10/1993, không có tranh chấp, không bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý, xử phạt.

- Căn cứ quy định tại điểm a, b khoản 1 Điều 3 Nghị định 84/2007/NĐ-CP của Chính Phủ: *“Đất sử dụng ổn định quy định tại khoản 4 Điều 50 của Luật Đất đai là đất đáp ứng một trong các tiêu chí sau đây: a) Đất đã được sử dụng liên tục cho một mục đích chính nhất định kể từ thời điểm bắt đầu sử dụng đất vào mục đích đó đến thời điểm được cấp Giấy chứng nhận hoặc đến thời điểm có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với trường hợp chưa cấp Giấy chứng nhận; b) Trường hợp đất đã được sử dụng liên tục quy định tại điểm a khoản này mà có sự thay đổi về người sử dụng đất và sự thay đổi đó không phát sinh tranh chấp về quyền sử dụng đất.”*. Xét, đối chiếu quy định trên, 2.500m<sup>2</sup> đất ông P bị thu hồi được xác định thuộc trường hợp là đất sử dụng ổn định.

- Căn cứ Quyết định số 166/QĐ-UB ngày 13/4/1989 thể hiện UBND huyện T, Thành phố Hồ Chí Minh giao cho Giám đốc Xí nghiệp khai thác cát, đất, sỏi nhiệm vụ tổ chức quản lý và khai thác các loại tài nguyên như cát, đất, sỏi ở đất liền và trên sông Đồng Nai thuộc địa giới Huyện quản lý. Xét, trình bày của người bị kiện thể hiện UBND huyện T không có bản vẽ hoặc tài liệu chứng cứ nào để xác định diện tích đất 2.500m<sup>2</sup> ông P bị thu hồi nằm trong ranh đất đã giao cho Xí nghiệp khai thác cát, đất, sỏi quản lý, khai thác và sử dụng.

- Căn cứ Quyết định số 602/QĐ-UB ngày 07/9/1991 thể hiện UBND Thành phố Hồ Chí Minh giao Công ty L quản lý, sử dụng khu đất 535,5ha tại xã L và xã L1, huyện T để trồng thảm thực vật trong đó có phần đất hộ bà B sử dụng. Tại thời điểm giao đất không có bản vẽ ranh đất được giao.

- Căn cứ Công văn số 3084/UBND-TNMT ngày 26/9/2017 của UBND Quận C và Công văn số 15330/VPĐK-LT ngày 09/10/2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh thể hiện các cơ quan trên không tìm thấy Bản đồ ranh giới khu đất số 1368/ĐĐBĐ-QLRĐ do Ban Quản lý ruộng đất Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 24/8/1991 (*Bản đồ được thể hiện theo nội dung Quyết định số 602/QĐ-UB ngày 07/9/1991 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về việc giao đất cho Công ty L tại xã L và xã L1, huyện T*). Như vậy, không có cơ sở để xác định đất ông P bị thu hồi theo Quyết định số 1207/QĐ-UBND ngày 29/10/2015 đã được giao cho Xí nghiệp khai thác cát, đất, sỏi hoặc Công ty L.

- Căn cứ trình bày của người bị kiện thể hiện UBND huyện T, Thành phố Hồ Chí Minh không có biên bản kiểm kê đất trước khi bàn giao, không lưu giữ các chứng cứ về việc quản lý sử dụng đất của Xí nghiệp khai thác và sản xuất vật liệu xây dựng hoặc Công ty L. Không có tài liệu, chứng cứ thể hiện vị trí khai thác vật liệu của Xí nghiệp hoặc thăm thực vật do Công ty L trồng trùng với vị trí đất ông P sử dụng. Đồng thời tại Biên bản họp xét nguồn gốc nhà đất Dự án chỉnh trang phát triển đô thị ngày 13/08/2014 tại UBND phường L thể hiện Hội đồng họp xét nguồn gốc đất UBND phường L kết luận: “... Công ty L không quản lý sử dụng đất”. Như vậy, không có cơ sở để xác định diện tích đất hộ ông P bị thu hồi đã được các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc quản lý, sử dụng, khai thác theo quy định của pháp luật.

- Đối với Biên bản do Xí nghiệp khai thác và sản xuất vật liệu xây dựng lập ngày 23/11/1994 không thể hiện vị trí đất xí nghiệp được giao khai thác trùng với vị trí đất do hộ ông P sử dụng.

- Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện UBND phường L đăng ký kê khai đất nhưng người thực tế sử dụng là ông Trần L và bà Nguyễn Thị B. Kể từ thời điểm Công ty L được giao quản lý, sử dụng đất thì hộ bà B vẫn tiếp tục sử dụng và đã phân chia cho con sử dụng theo giấy viết tay cho đất ngày 30/6/1990, trong đó ông P được cho 2,500m<sup>2</sup> và liên tục trồng cây, không thay đổi mục đích sử dụng, có đóng thuế nông nghiệp cho đến khi bị thu hồi, không bị UBND phường L ngăn chặn hoặc xử phạt vi phạm hành chính về lấn chiếm đất công, đất được xác nhận là không có tranh chấp.

Như vậy nhận định của Bản án sơ thẩm về nguồn gốc và quá trình sử dụng đối với đất có diện tích 2.500m<sup>2</sup> hộ ông Trần P bị thu hồi là đúng.

### 1.3. Về yêu cầu hủy Quyết định số 1207/QĐ-UBND ngày 29/10/2015:

1.3.1. Về trình tự, thủ tục, thẩm quyền: UBND Quận Cban hành Quyết định số 777/QĐ-UBND Ngày 12/11/2014 về việc thu hồi đất hộ ông Trần P và ban hành Quyết định số 1207/QĐ-UBND ngày 29/10/2015 về công bố giá trị bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của hộ ông Trần P, địa chỉ số 144/A, khu phố T, phường L, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh trong dự án Chỉnh trang phát triển đô thị tại phường L, Quận C đã thực hiện đúng quy định của Luật Đất đai năm 2003, Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính Phủ và Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính Phủ. Căn cứ quy định tại Điều 98 Luật tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân năm 2003; Điều 42, Điều 44 Luật Đất đai năm 2003; Điều 130 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004; Điều 53, 56 và 57 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ; Điều 31 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 của Chính phủ. Như vậy, quyết định trên đã được UBND Quận Cban hành đúng trình tự, thủ tục, thẩm quyền.

1.3.2. Về nội dung: Như đã nhận định về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất của hộ ông Trần P đủ điều kiện được bồi thường như vậy quyết định trên của UBND Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh là không đúng. Do đó ông P yêu cầu hủy là có cơ sở.

Từ những nhận định trên xét Tòa án cấp sơ thẩm nhận định Quyết định số 1207/QĐ-UBND ngày 29/10/2015 UBND Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh xác định không đúng loại đất nguồn gốc đất và quá trình sử dụng đất để áp dụng hỗ trợ đối với hộ ông P là không đúng và tuyên hủy quyết định trên là có cơ sở. Xét người bị kiện UBND thành phố T không chứng minh được yêu cầu kháng cáo là có căn cứ, do đó hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận.

2. Về yêu cầu buộc UBND phường L, Thành phố Hồ Chí Minh thực hiện lại việc bồi thường, hỗ trợ đối với diện tích đất của ông Trần P bị thu hồi theo đơn giá do Nhà nước quy định, đền bù hết diện tích đất là 2.500m<sup>2</sup>, bố trí tái định cư đối với hộ ông P:

Xét, Quyết định số 1207/QĐ-UBND ngày 29/10/2015 của UBND Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh là không đúng như vậy yêu cầu trên của ông P là có cơ sở. Do đó, Bản án sơ thẩm tuyên buộc UBND thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh ban hành quyết định bồi thường, hỗ trợ đối với diện tích đất của ông Trần P bị thu hồi theo Quyết định số 777/QĐ-UBND ngày 12/11/2014 của UBND Quận C theo các quy định có hiệu lực pháp luật là đúng nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của người bị kiện. Đối với nội dung trên trong phần quyết định của bản án sơ thẩm Hội đồng xét xử phúc thẩm điều chỉnh lại theo đúng quy định.

[4] Xét, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa phúc thẩm về việc chấp nhận kháng cáo của UBND thành phố T sửa bản án theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của ông P là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử phúc thẩm nên không có cơ sở chấp nhận.

[5] Về án phí: Do yêu cầu không được chấp nhận nên người kháng cáo là UBND thành phố T (có người kế thừa là UBND phường L, Thành phố Hồ Chí Minh) phải chịu án phí hành chính phúc thẩm theo quy định của pháp luật. Án phí hành chính sơ thẩm được giữ nguyên.

*Vì các lẽ nêu trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 241; Điều 242; khoản 1 Điều 349 Luật tổ tụng hành chính năm 2015;

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, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

[1] Không chấp nhận kháng cáo của Ủy ban nhân dân thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (có người kế thừa là Ủy ban nhân dân phường L, Thành phố Hồ Chí Minh). Giữ nguyên quyết định của Bản án hành chính sơ thẩm số 5110/2024/HC-ST ngày 04/11/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, cụ thể như sau:

- Căn cứ khoản 1 Điều 28, khoản 1 Điều 29 và điểm a khoản 2 Điều 104 Luật Tổ tụng hành chính năm 2010; Khoản 1 Điều 158 Luật Tổ tụng hành chính 2015; Khoản 5 Điều 1 và Điều 2 Nghị quyết 104/2015/QH13 ngày 25/11/2015 về việc thi hành Luật tổ tụng hành chính 2015;

- Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân năm 2003;

- Căn cứ Luật Đất đai năm 2003; Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai 2003; Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/05/2007 của Chính phủ quy định bổ sung về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần P:

- Hủy Quyết định số 1207/QĐ-UBND ngày 29/10/2015 của Ủy ban nhân dân Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh về việc công bố giá trị bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của hộ ông Trần P trong dự án Chính trang phát triển đô thị tại phường L, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Ủy ban nhân dân phường L, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Buộc Ủy ban nhân dân phường L, Thành phố Hồ Chí Minh thực hiện nhiệm vụ công vụ lập thủ tục bồi thường, hỗ trợ đối với diện tích đất của ông Trần P bị thu hồi theo Quyết định số 777/QĐ-UBND ngày 12/11/2014 của Ủy ban nhân dân Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh theo các quy định có hiệu lực pháp luật.

2. Về án phí hành chính sơ thẩm:

- Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường L, Thành phố Hồ Chí Minh là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của Ủy ban nhân dân thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh phải chịu án phí hành chính sơ thẩm là 200.000 đồng.

- Hoàn trả cho ông Trần P tiền tạm ứng án phí là 200.000 đồng đã nộp theo biên lai số AC/2014/0007201 ngày 27/01/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về án phí hành chính phúc thẩm: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường L, Thành phố Hồ Chí Minh phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn) nhưng được trừ vào số tiền đã tạm nộp theo biên lai thu số 0068352 ngày 30/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường L, Thành phố Hồ Chí Minh đã nộp đủ án phí hành chính phúc thẩm.

[3] Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

**Nơi nhận :**

- Tòa án nhân dân Tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân TP.HCM;
- Thị hành án dân sự TP.HCM;
- Tòa án nhân dân khu vực 2 TP.HCM;
- Thị hành án dân sự khu vực 2 TP.HCM;
- Đương sự;
- Lưu.

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Trần Nam Bình**