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: 58/2025/HC-PT
Ngày 21-8-2025
V/v: "Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Văn Ý

Các thẩm phán: Ông Phạm Văn Công

Bà Đinh Ngọc Thu Hương

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thị Thu Phương - 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 toà: Ông Phạm Ba Duy - Kiểm sát viên.

Trong ngày 21 tháng 8 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: 98/2024/TLPT-HC ngày 14 tháng 02 năm 2025, về việc: *"Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai"*.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số: 522/2024/HC-ST ngày 18 tháng 11 năm 2024 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: 401/2025/QĐ-PT ngày 04 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Người khởi kiện:* Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1967; cư trú tại: 59C EcoLakes Mỹ P, phường Thới H, thị xã Bến C, tỉnh Bình Dương (Nay là 59C EcoLakes Mỹ P, phường Thới H, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp cho bà L: Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1973; cư trú tại: 59C EcoLakes Mỹ P 2, phường Thới H, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền; theo Giấy ủy quyền ngày 21/4/2025; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà L: Ông Nguyễn Thanh Đ là Luật sư của Công ty TNHH TDLAW-Chi nhánh Sài G thuộc đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

- *Người bị kiện:* Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đ, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ: Số 168 Trương Văn B, phường Thạnh Mỹ L, thành phố Thủ Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường An K, TP. Hồ Chí Minh; địa chỉ: 171/1 Lương Định C, Phường An K, TP Hồ Chí Minh; vắng mặt.

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

1. Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đ, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: Số 168 Trương Văn B, phường Thạnh Mỹ L, thành phố Thủ Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường An K, TP. Hồ Chí Minh; địa chỉ: 171/1 Lương Định C, Phường An K, TP Hồ Chí Minh; vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Minh H (chết năm 2024).

Người kế thừa quyền,nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Minh H:

- Bà Nguyễn Thị L; vắng mặt.

- Bà Nguyễn Ninh B; vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị Ninh Thu M; vắng mặt.

Cùng địa chỉ liên lạc: 59C EcoLakes Mỹ P, phường Thới H, thị xã Bến C, tỉnh Bình Dương (Nay là 59C EcoLakes Mỹ P, phường Thới H, Thành phố Hồ Chí Minh).

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị L là người khởi kiện trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo Đơn khởi kiện cùng các tài liệu chứng cứ kèm theo đơn và tại phiên tòa Người khởi kiện bà Nguyễn Thị L trình bày:*

Năm 1999, bà Nguyễn Thị L mua căn nhà số 23/16E tổ 2, khu phố 1, phường Bình A, Quận 2 (nay là phường An K, thành phố Thủ Đ), Thành phố Hồ Chí Minh (gọi là Nhà đất số 23/16E) của ông Nguyễn Xuân S, diện tích nhà đất đo đạc thực tế là 59,72m^2. Gia đình bà sinh sống và sử dụng căn nhà đúng diện tích đã mua cho đến khi có quyết định thu hồi đất. Trong quá trình sử dụng nhà đất, bà L có sửa chữa lại nhà nhưng chính quyền địa phương không có xử phạt, và quá trình sử dụng đất bà không kê khai đóng thuế, vì cơ quan chính quyền địa phương không thông báo hướng dẫn về việc phải kê khai nhà đất, bà là người dân nên không am hiểu về pháp luật, cứ nghĩ đất mình nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Xuân S thì tiếp tục sử dụng. Ban bồi thường giải phóng mặt bằng đã đo đạc và Cán bộ địa chính Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) phường Bình A đã kiểm tra nội nghiệp ngày 17/5/2011, thể hiện diện tích giải tỏa bằng diện tích khuôn viên: 59,72 m^2. Như vậy, UBND phường Bình A, Quận 2 đã công nhận hiện trạng khuôn viên nhà đất của bà sử dụng là 59,72 m^2.

Năm 2013, khi UBND Quận 2 ban hành quyết định về việc bồi thường, hỗ trợ thiệt hại tái định cư đối với gia đình bà là chủ sử dụng Nhà đất số 23/16E. Khi bà nhận một phần tiền bồi thường, hỗ trợ thiệt hại tái định cư thì bà đã nộp toàn bộ bản chính giấy tờ mua bán nhà đất đối với căn nhà đất nêu trên cho UBND phường Bình A, Quận 2 (nay là phường An K, thành phố Thủ Đ) và Ban bồi thường.

Năm 2020, bà L nhận được Bảng chiết tính điều chỉnh bổ sung giá trị bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khu đất 4,39ha thuộc khu phố 1, phường Bình A, Quận 2 số 85/BA-ĐCBS ngày 12/11/2020 của Hội đồng bồi thường hỗ trợ và tái định cư Khu đô thị mới Thủ Thiêm. Tại phần chiết tính giá trị bồi thường, hỗ trợ và tái định cư điều chỉnh có nội dung: Diện tích đất 59,72 m^2 của gia đình bà được phân chia như sau:

Đất ở sử dụng trước ngày 15/10/1993, diện tích 14,25 m^2 tỷ lệ quy đổi là 100%. Đất ở có nguồn gốc lấn chiếm chuyển mục đích sử dụng thành đất ở trước ngày l5/01/1993, diện tích 45,47 m^2 tỷ lệ quy đổi là 40% .

Xét thấy, Hội đồng bồi thường hỗ trợ và tái định cư khu đô thị mới Thủ Thiêm - UBND Quận 2 xem xét tính giá trị bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho gia đình bà theo Bảng chiết tính nêu trên là không đúng, không có cơ sở. Bởi vì: diện tích đất 59,72 m^2 bà mua của ông Nguyễn Xuân S là đất ở đã được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, căn cứ Bản án số 74/DSST ngày 10/9/1993 của Tòa án nhân dân huyện Thủ Đ, Thành phố Hồ Chí Minh, Cơ quan Thi hành án huyện Thủ Đ lập Biên bản thi hành án về việc ông Nguyễn Liên giao cho bà Tôn Nữ Thị H (do bà Lại Thị T làm đại diện) căn nhà không số tọa lạc trên diện tích đất 55,37m^2 và phần sân trước có xây dựng thêm mái che lợp tôn và lát nền gạch tàu tại ấp Bình K 2, xã An K, huyện Thủ Đ. Ông S đã mua lại toàn bộ diện tích nhà đất nêu trên của bà Lại Thị Thu, sau đó được cấp số nhà 23/16E tổ 2, khu phố 1, phường Bình A, Quận 2. Năm 1998, ông S chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích nhà đất nêu trên cho bà theo hiện trạng thực tế là 59,72m^2 (là diện tích đất đã được nhà nước giải quyết cho chuyển mục đích sử dụng thành đất ở trước ngày 15/10/1993). Sau khi mua, bà đã sửa chữa lại toàn bộ căn nhà, tường nhà ốp gạch men, nền lát gạch men, nhà mái tôn và đúc giả phần bếp. Từ khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sử dụng đất, gia đình bà sử dụng đất đúng theo diện tích đất, không lấn chiếm đất của ai, không thay đổi ranh giới, mốc giới của thửa đất, không có tranh chấp, không có quyết định xử phạt hành chính về hành vi lấn chiếm đất.

Bà L không chấp nhận Bảng chiết tính điều chỉnh bổ sung giá trị bồi thường, hỗ trợ và tái định cư số 85/BA-DCBS ngày 12/11/2020 của Hội đồng bồi thường hỗ trợ và tái định cư Khu đô thị mới Thủ Thiêm nên bà đã gửi đơn khiếu nại.

Ngày 12/9/2022, Hội đồng bồi thường hỗ trợ và tái định cư khu đô thị mới Thủ Thiêm - UBND thành phố Thủ Đ ban hành bảng Chiết tính giao nhà ở, đất ở đối với khu đất 4,39ha thuộc một phần khu phố 1, phường, Quận 2 (nay là phường An K, thành phố Thủ Đ) số 85/BA-TĐC, có nội dung: giao nhà ở, đất ở với với diện tích đất 32,438 m^2 của bà được hoán đổi khu tái định cư và căn hộ, cụ thể:

- Diện tích giao nhà ở, đất ở 23,6079 m^2 của bà đang sử dụng được hoán đổi nền đất diện tích 49,9 m^2.

- Diện tích giao nhà ở, đất ở 8,8301 m^2 của bà đang sử dụng được hoán đổi căn hộ diện tích 62,6 m^2.

Tuy nhiên, tổng diện tích đất của gia đình bà đang sử dụng tại Nhà đất 23/16E bị quy hoạch giải tỏa là 59,72 m^2 (diện tích đất đã được nhà nước giải quyết cho chuyển mục đích sử dụng thành đất ở trước ngày 15/10/1993).

Thế nhưng, Hội đồng bồi thường hỗ trợ và tái định cư khu đô thị mới Thủ Thiêm - UBND thành phố Thủ Đ mới giải quyết diện tích đất 32,438 m^2, chưa giải quyết bồi thường cho bà diện tích đất còn lại là: 59,72 m^2 - 32,438 m^2 = 27,282 m^2.

Ngày 11/11/2022, UBND thành phố Thủ Đ ban hành Quyết định số 8893/QĐ-UBND về giao nhà ở, đất ở đối với ông Nguyễn Minh H và bà Nguyễn Thị L, chủ sử dụng căn nhà (thửa đất) số 23/16E, tổ 12, khu phố 1, phường Bình A, Quận 2 (nay là phường An K, thành phố Thủ Đ) tại quyết định này cũng chỉ giao nhà đất cho gia đình bà tương ứng với diện tích đất 32,43m^2 bị thu hồi. UBND thành phố Thủ Đ đã giải tỏa toàn bộ diện tích đất 59,72m^2 của bà, trong đó có diện tích đất 27,282m^2 chưa được giải quyết bồi thường cho tôi. Vì vậy, bà yêu cầu giải quyết bồi thường diện tích 27,282m^2 còn lại.

Bà L yêu cầu Tòa án hủy Quyết định số 4144/QĐ-UBND ngày 16/12/2020 của UBND Quận 2 (nay là thành phố Thủ Đ) về điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 423/QĐ-UBND ngày 21/01/2013 của Chủ tịch UBND Quận 2 đối với ông Nguyễn Minh H và bà Nguyễn Thị L, là chủ sử dụng căn nhà (thửa đất): 23/16E, tổ 12, khu phố 1, phường Bình A, Quận 2.

Buộc UBND thành phố Thủ Đ giải quyết bồi thường đối với phần đất diện tích 27,282m^2 bị thu hồi cho bà Nguyễn Thị L

Người bị kiện UBND thành phố Thủ Đ vắng mặt. Tòa án công bố ý kiến của UBND thành phố Thủ Đ. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp là ông Phạm Duy Kh và ông Phạm Hoàng Anh T trình bày:

1. Hồ sơ bồi thường:

Ngày 13/7/2012, UBND phường Bình A có Giấy xác nhận tình trạng pháp lý nhà đất số 668/UBND-XN về nguồn gốc quá trình đăng ký sử dụng đất, quá trình quản lý sử dụng Nhà đất số 23/16E đối với bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Minh H là chủ sử dụng.

Ngày 21/01/2013, UBND Quận 2 ban hành Quyết định số 423/QĐ-UBND về bồi thường, hỗ trợ thiệt hại và tái định cư đối với bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Minh H, qua đó thể hiện tổng giá trị bồi thường là 1.054.547.600 đồng.

Ngày 16/12/2020, UBND Quận 2 ban hành Quyết định số 4144/QĐ-UBND về điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 423/QĐ-UBND ngày 21/01/2013 của UBND Quận 2 đối với bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Minh H, theo đó thể hiện như sau:

Bồi thường, hỗ trợ là 476.637.894 đồng.

Về phương thức giao nhà ở, đất ở: Đủ điều kiện được giao nhà ở, đất ở với diện tích là 32,438m² không thu tiền sử dụng đất.

Thu hồi số tiền bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đã chi là 1.054.547.600 đồng.

Ngày 24/12/2020, đại diện UBND phường Bình A đã tiến hành công bố và bàn giao Quyết định số 4144/QĐ-UBND ngày 16/12/2020 của UBND Quận 2 nêu trên cho bà Nguyễn Thị L.

Ngày 09/11/2021, UBND phường An K có Công văn số 512/UBND về xác nhận vị trí nhà, đất của các hộ dân trong khu 4,39ha (số thứ tự 05 trong danh sách các hộ dân thuộc vị trí 1 đường Trần Não).

Ngày 11/11/2022, UBND thành phố Thủ Đ ban hành Quyết định số 8893/QĐ-UBND về giao nhà ở, đất ở đối với bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Minh H, theo đó thể hiện:

Giao nền đất số LK5-20, diện tích 49,9m² đường D5 khu 1,8ha, phường An K, thành phố Thủ Đ.

Giao căn hộ số 9.02 lầu 9 (tầng 10), diện tích 62,6m², khối nhà C, lô CD khu chung cư 17,3ha phường An Phú – An K. Phần diện tích chênh lệch giữa diện tích căn hộ được giao so với diện tích sau hoán đổi sẽ được thanh toán bù trừ bằng tiền theo quy định; với số tiền phải nộp là 56.340.823 đồng.

Ngày 25/11/2022 và ngày 02/02/2023, đại diện ủy quyền hợp pháp của bà Nguyễn Thị L đã tiếp nhận nền đất LK5-20, khu 1,8ha thể hiện tại Biên bản số 39/BBGN-CI.2 và căn hộ số 9.02 lầu 9 (tầng 10) khối nhà C, lô CD khu chung cư 17,3ha.

2. Ý kiến của UBND thành phố Thủ Đ:

2.1 Về căn cứ pháp lý và áp dụng chính sách đối với người dân có nhà, đất nằm trong phạm vi dự án:

Căn cứ Thông báo số 1483/TB-TTCP ngày 04/9/2018 của Thanh tra Chính phủ về kết quả kiểm tra một số nội dung chủ yếu liên quan đến việc khiếu nại của công dân về Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ Quyết định số 3444/QĐ-UBND ngày 13/8/2019 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về duyệt "Bản đồ xác định ranh giới phần diện tích đất 4,39ha thuộc một phần khu phố 1, phường Bình A, Quận 2";

Căn cứ Nghị quyết số 40/NQ-HĐND ngày 06/10/2019 của Hội đồng nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về chủ trương xây dựng chính sách giải quyết bồi thường, hỗ trợ, tái định cư bổ sung đối với các hộ dân trong khu đất khoảng 4,3ha thuộc khu phố 1, phường Bình A, Quận 2;

Căn cứ Quyết định số 1515/QĐ-UBND ngày 07/5/2020 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về phê duyệt hệ số hoán đổi để tính bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và đơn giá đất tại các khu tái định cư để tính bù trừ chênh lệch diện tích hoặc giải quyết chi bằng tiền đối với khu đất 4,39ha thuộc một phần khu phố 1, phường Bình A, Quận 2; Công văn số 1983/UBND-ĐT ngày 28/5/2020 của UBND Thành phố Hồ

Chí Minh về đính chính Quyết định số 1515/QĐ-UBND ngày 07/5/ 2020 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 1945/QĐ-UBND ngày 04/6/2020 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về phê duyệt chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư bổ sung đối với hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất trong phần diện tích 43.957,6m² thuộc một phần khu phố 1, phường Bình A, Quận 2 theo Thông báo số 1483/TB-TTCP ngày 04 tháng 9 năm 2018 của Thanh tra Chính phủ.

2.2 Về nội dung yêu cầu của Người khởi kiện:

Việc bà Nguyễn Thị L yêu cầu hủy Quyết định số 4144/QĐ-UBND ngày 16/12/2020 của UBND Quận 2 (nay là thành phố Thủ Đ), buộc giải quyết bồi thường đối với phần đất diện tích 27,282m² bị thu hồi là không có cơ sở xem xét giải quyết, bởi lẽ:

Theo Giấy xác nhận tình trạng pháp lý nhà đất số 668/UBND-XN ngày 13/7/2012 của UBND phường Bình A (nay là phường An K) về nguồn gốc quá trình đăng ký sử dụng đất, quá trình quản lý sử dụng nhà mang số 23/16E tổ 12 khu phố 1, phường Bình A, Quận 2 đối với bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Minh H là chủ sử dụng, theo đó thể hiện: đất ở sử dụng trước ngày 15/10/1993 diện tích 14,25m² và đất có nguồn gốc lấn chiếm chuyển mục đích sử dụng thành đất ở trước ngày 15/10/1993 diện tích 45,47m².

Căn cứ điểm a, khoản 1; điểm a, khoản 3 và Khoản 4 Mục I, Điều 1 tại Quyết định số 1945/QĐ-UBND ngày 04/6/2020 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về phê duyệt chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư bổ sung đối với hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất trong phần diện tích 43.957,6m² thuộc một phần khu phố 1, phường Bình A, Quận 2 theo Thông báo số 1483/TB-TTCP ngày 04/9/2018 của Thanh tra Chính phủ, quy định:

"Điều 1. Phê duyệt chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư bổ sung đối với hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất trong phần diện tích 43.957,6m² thuộc một phần khu phố 1, phường Bình A, Quận 2 theo Thông báo Thông báo số 1483/TB-TTCP ngày 04 tháng 9 năm 2018 của Thanh tra Chính phủ, như sau:

I. Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (theo phương thức giao nhà ở, đất ở mới)

1. Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (theo phương thức giao đất ở mới) đối với đất thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình, cá nhân

a) Đất ở có giấy tờ hợp pháp, hợp lệ về quyền sử dụng đất hoặc đất ở không có giấy tờ hợp pháp, hợp lệ về quyền sử dụng đất nhưng đã sử dụng ổn định có nguồn gốc không lấn chiếm, không tranh chấp thì được tính bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (theo phương thức giao đất ở mới) trên nguyên tắc trừ đi nghĩa vụ tài chính (tiền sử dụng đất) theo quy định tại thời điểm tháng 9 năm 2018 (thời điểm Thanh tra Chính phủ ban hành Thông báo 1483/TB-TTCP). Việc tính bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương thức giao đất ở mới được áp dụng như sau:

- Trường hợp có giấy tờ hợp pháp, hợp lệ về quyền sử dụng đất ở (kể cả phần diện tích thuộc lộ giới đã được Nhà nước bán hóa giá theo phương thức bảo tồn

bằng vàng): Được giao đất ở mới tương đương với diện tích đất ở đã được công nhận.

Trường hợp không có giấy tờ hợp pháp, hợp lệ về quyền sử dụng đất ở nhưng sử dụng ổn định trước ngày 15 tháng 10 năm 1993: Được giao đất ở mới theo nguyên tác tương đương nhưng không quá 200m²; phần diện tích còn lại (nếu có) hoặc các trường hợp sử dụng đất ở ổn định từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 trở về sau: được giao đất ở mới theo nguyên tắc tương đương nhưng phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định tại thời điểm tháng 9 năm 2018.

3. Hỗ trợ, tái định cư (theo phương thức giao nhà ở, đất ở mới) đối với đất có nguồn gốc lấn chiếm

a) Đối với đất có nguồn gốc lấn chiếm: Giao đất ở mới theo tỷ lệ quy đổi 40% (đối với các trường hợp chuyển mục đích sử dụng thành đất ở trước ngày 15 tháng 10 năm 1993) và theo tỷ lệ quy đổi 30% (đối với các trường hợp chuyển mục sử dụng thành đất ở từ sau ngày 15 tháng 10 năm 1993), trường hợp diện tích sau khi quy đổi nhỏ hơn 36m² (theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCXDVN 01:2008/BXD được ban hành kèm theo Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03 tháng 4 năm 2008 của Bộ Xây dựng) thì được giao căn hộ chung cư theo hệ số hoán đổi; trường hợp diện tích sau khi quy đổi từ 36m² đến 200m² thì được giao nền đất theo hệ số hoán đổi; phần diện tích sau khi quy đổi lớn hơn 200m² (nếu có) được nhận chênh lệch diện tích bằng tiền theo đơn giá quy định tại Quyết định số 1515/QĐ-UBND ngày 07 tháng 5 năm 2020 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

4. Hệ số hoán đổi nhà ở, đất ở giữa khu 4,39ha và các khu tái định cư

Tại vị trí khu 4,39 ha thuộc một phần khu phố 1, phường Bình A, Quận 2 không quy hoạch nền đất, căn hộ chung cư tái định cư để giao cho các hộ dân bị ảnh hưởng (được xác định cụ thể theo từng loại đất tại khoản 1, khoản 2, khoản 3 Mục I này). Do đó, thực hiện bồi thường theo phương thức giao nhà ở, đất ở mới tại các khu tái định cư quy định tại điểm a khoản 2 Mục IV Điều này theo hệ số hoán đổi được quy định tại Quyết định số 1515/QĐ-UBND ngày 07 tháng 5 năm 2020 của Ủy ban nhân dân Thành phố."

Do đó, UBND Quận 2 ban hành Quyết định số 4144/QĐ-UBND ngày 16/12/2020 về điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 423/QĐ-UBND ngày 21/01/2013 của UBND Quận 2 đối với bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Minh H là đúng theo trình tự, thủ tục, chính sách và phù hợp theo quy định của pháp luật.

Ngày 24/12/2020, đại diện UBND phường Bình A đã tiến hành công bố và bàn giao Quyết định số 4144/QĐ-UBND ngày 16/12/2020 của UBND Quận 2 nêu tại trên cho bà Nguyễn Thị L.

Ngoài ra, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Thông báo số 794/2023/TB-TA ngày 22/11/2023 về chuyển vụ việc sang đối thoại và Thông báo số 229/TB-TLVA ngày 19/6/2024 về thụ lý vụ án do bà Nguyễn Thị L là người khởi kiện.

Căn cứ Khoản 1 và Điểm a, Khoản 2 Điều 116 Luật Tố tụng Hành chính số 93/2015/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2015 của Quốc hội, có hiệu lực kể từ ngày 01/7/2016 đã được sửa đổi, bổ sung, quy định như sau:

"Điều 116. Thời hiệu khởi kiện

1. Thời hiệu khởi kiện là thời hạn mà cơ quan, tổ chức, cá nhân được quyền khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án hành chính bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp bị xâm phạm; nếu thời hạn đó kết thúc thì mất quyền khởi kiện.

2. Thời hiệu khởi kiện đối với từng trường hợp được quy định như sau:

a) 01 năm kể từ ngày nhận được hoặc biết được quyết định hành chính, hành vi hành chính, quyết định kỷ luật buộc thôi việc."

Như vậy, UBND thành phố Thủ Đ qua rà soát, kiểm tra nhận thấy kể từ ngày 24/12/2020 là ngày bà Nguyễn Thị L nhận, biết Quyết định số 4144/QĐ-UBND ngày 16/12/2020 của UBND Quận 2, bà L cũng không thực hiện việc khiếu nại; tính đến ngày 22/11/2023 là ngày Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành thông báo thụ lý vụ án là 02 năm 11 tháng so với thời hiệu khởi kiện là 01 năm nêu tại trên. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

** Người kế thừa quyền,nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh H là bà Nguyễn Ninh Bình và bà Nguyễn Thị Ninh Thu Minh vắng mặt. Tòa án công bố ý kiến của bà Bình và bà Minh:* Bà Bình và bà Minh hoàn toàn đồng ý với nội dung và yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L. Đề nghị Tòa án giải quyết theo đúng quy định và pháp luật.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số: 522/2024/HC-ST ngày 18 tháng 11 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định.

Căn cứ Luật Tố tụng Hành chính; Luật Đất đai năm 2003, Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử: Bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L về việc yêu cầu Tòa án xử:

- Hủy Quyết định số 4144/QĐ-UBND ngày 16 tháng 12 năm 2020 "Về điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 423/QĐ-UBND ngày 21 tháng 01 năm 2013 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 2 đối với ông Nguyễn Minh H và bà Nguyễn Thị L, là chủ sử dụng căn nhà (thửa đất): 23/16E, tổ 12, khu phố 1, phường Bình A, Quận 2" của Ủy ban nhân dân Quận 2 (nay là thành phố Thủ Đ), Thành phố Hồ Chí Minh.

- Buộc Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đ, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết bồi thường đối với phần đất diện tích 27,282m^2 bị thu hồi cho bà Nguyễn Thị L.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 18/11/2024, bà Nguyễn Thị L kháng cáo yêu cầu bồi thường diện tích đất còn lại 27,282m^2 nên huỷ Quyết định số 4144/QĐ-UBND ngày 16/12/2020 của Ủy ban nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà L trình bày: Diện

tích đất thu hồi của bà L 59,72m^2 nằm trên thửa 741, không có cơ sở nằm trên thửa 284, vì khi xử phạt hành chính đều ghi thửa 741. Mặt khác, Cơ quan thi hành án đã giao nhà đất trên cho bà Thu, sau đó bán lại nhà đất này cho bà L nên có căn cứ nhà đất trên thu hồi của bà L, phải bồi thường đủ cho bà L là có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn kháng cáo của bà L, sửa bản án sơ thẩm hủy Quyết định số 4144/QĐ-UBND ngày 16/12/2020 của UBND Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh, bồi thường cho bà L đủ diện tích.

Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh trình bày: Về thủ tục tố tụng, những người tiến hành tố tụng, các bên đương sự đã chấp hành đúng quy định của Luật tố tụng hành chính. Về nội dung kháng cáo của bà L, quyết định thu hồi đất, bồi thường đất cho bà L là đúng quy định của pháp luật; bà L kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo; đề nghị bác đơn kháng cáo của bà L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

- Căn cứ 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; Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị L đúng quy định của pháp luật, hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Người bị kiện và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người bị kiện vắng mặt. Căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 225 Luật Tố tụng hành chính năm 2015, Tòa án xét xử vắng mặt họ.

[3]. Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị L yêu cầu bồi thường diện tích đất ở còn lại 27,282m^2:

[3.1]. Theo tài liệu 299/TTg, thửa 248 và thửa 741, tờ bản đố số 1, xã An K (trong đó thửa 248, diện tích 204.009m^2, loại đất thổ, không có người đăng ký; thửa 741, diện tích 864m^2, có nguồn gốc cụ Xuân và cụ Hảo mua năm 1944, loại đất rau, bà Nguyễn Thị Hường đăng ký).

[3.2]. Theo Bản vẽ hiện trạng vị trí phục vụ bồi thường giải phóng mặt bằng lập ngày 17/5/2011, có xác nhận của ông H và bà L thì diện tích đất bà L bị thu hồi là 59,72m^2 (trong đó 45,47m^2 thuộc thửa 248 và 14,25m^2 thuộc thửa 741).

[3.3]. Theo Biên bản thi hành án ngày 21/3/1995, đối với Bản án sơ thẩm số 74/DS-ST ngày 10/9/1993 của Toà án nhân dân huyện Thủ Đ, ông Nguyễn L giao lại cho cụ H (do bà Lại Thị T làm đại diện) căn nhà không số, tọa lạc trên diện tích 55,37m^2 (3,6m x 8,45m). Sau đó, cụ Hảo bán cho bà Ninh Thị Kim H diện tích 224m^2 đất (trong đó có căn nhà do ông L giao lại cho cụ Hảo). Đến tháng 7/1995, bà Hoa bán căn nhà trên cho em rể là ông Nguyễn Xuân S, chỉ nói miệng không làm giấy tờ. Năm 1998, ông S tháo dỡ toàn bộ căn nhà cũ, xây dựng lại căn nhà mới (tường gạch, gát gỗ, mái tôn) trái phép bị Chủ tịch UBND quận Thủ Đ xử phạt hành chính tại Quyết định số 2427/QĐ-UB-QLĐT ngày 17/11/1998. Dù quyết định xử phạt hành chính trên có nội dung buộc ông S tháo dỡ nhà do xây dựng trái

phép, ông S không thực hiện và đến ngày 26/12/1999, ông S lập giấy tay sang nhượng lại căn nhà trên cho ông H và bà L là chưa đúng pháp luật.

[3.4]. Căn cứ theo Giấy xác nhận tình trạng pháp lý nhà đất số 668/UBND-XN ngày 13/7/2012 và Tài liệu 299/TTg thì: Phần diện tích 14,25m^2 thuộc thửa 741, có nguồn gốc của cụ Hảo. Phần diện tích đất 45,47m^2 thuộc thửa 248, có nguồn gốc của lấn chiếm; năm 1998 ông S đã bị xử phạt hành chính. Căn cứ Quyết định số 1945/QĐ-UBND ngày 04/6/2020 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về phê duyệt chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư bổ sung đối với hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất trong phần diện tích 43.957,6m² thuộc một phần khu phố 1, phường Bình A, Quận 2 theo Thông báo số 1483/TB-TTCP ngày 04/9/2018 của Thanh tra Chính phủ, được quy định tại điểm a khoản 1, điểm a khoản 3 và khoản 4 Mục I, Điều 1. Do đó, UBND quận Thủ Đ xác định phần đất 45,47m^2 thuộc thửa 248, có nguồn gốc lấn chiếm trước ngày 15/10/1993, đã bị xử phạt hành chính nên tỷ lệ quy đổi là 40% diện tích giao nhà ở, đất ở là 18,188m^2. Tại Quyết định số 8893/QĐ-UBND ngày 11/11/2022 (kèm theo Bảng chiết tính số 85/BA-TĐC ngày 12/9/2022), UBND thành phố Thủ Đ đã thực hiện quy đổi ra nền đất và căn hộ chung cư theo hệ số hoán đổi được xác định theo Quyết định 1515/QĐ-UBND ngày 07/5/2020 và Công văn 1983/UBND-ĐT ngày 28/5/2020 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh để bàn giao cho bà L, cụ thể:

- Diện tích giao nhà ở, đất ở 23,6079m^2 của bà L đang sử dụng được hoán đổi nền đất diện tích 49,9m^2. Nền đất số LK5-20, diện tích 49,9m^2, khối C, Lô CD, khu chung cư 1,8ha phường An K, thành phố Thủ Đ (thửa đất số 336, tờ bản đồ số 47, Bộ địa chính phường An K, thành phố Thủ Đ-Theo tài liệu năm 2003). Bà L đã nhận bàn giao nền đất ngày 25/11/2022.

- Diện tích giao nhà ở, đất ở 8,8301m^2 của bà L đang sử dụng được hoán đổi căn hộ diện tích 62,6m^2. Căn hộ số 9.02, diện tích 62,6m^2, khối nhà C, lô CD, khu chung cư 17,3ha phường An P - Bình K, Quận 2 (nay là phường An K). Phần diện tích chênh lệch giữa diện tích căn hộ được giao so với diện tích sau hoán đổi sẽ được thanh toán bù trừ bằng tiền theo quy định. Bà L đã nhận bàn giao căn hộ tái định cư ngày 20/02/2023. Bà L có trách nhiệm liên hệ Trung tâm quản lý nhà và Giám định xây dựng để nộp số tiền chênh lệch giữa diện tích nhà ở được giao so với diện tích đất ở sau hoán đổi là 56.340.823 đồng. Do đó, Quyết định số 4144/QĐ-UBND ngày 16/12/2020 của UBND Quận 2 đã ban hành đúng quy định pháp luật, quyền lợi hợp pháp của bà L đã được đảm bảo đầy đủ theo đúng quy định pháp luật nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định yêu cầu của bà L hủy quyết định trên và UBND tiếp tục bồi thường diện tích đất 27,282m^2 không có cơ sở là phù hợp.

[4]. Hội đồng xét xử thấy lời trình bày của người bảo vệ quyền lợi cho bà L không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận. Quan điểm của đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận. Không chấp nhận đơn kháng cáo của bà L, giữ nguyên bản án sơ thẩm nên bà L phải chịu án phí hành chính phúc thẩm theo khoản 1 Điều 34 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[5]. Các 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật Tố tụng hành chính năm 2015.

I. Không chấp nhận đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị L; Giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số: 522/2024/HC-ST ngày 18 tháng 11 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

Căn cứ khoản 4 Điều 32, khoản 2 Điều 225 Luật Tố tụng Hành chính; khoản 2 Điều 74 Luật Đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 32, khoản 1 Điều 34 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 bà Nguyễn Thị L về việc yêu cầu:

- Hủy Quyết định số 4144/QĐ-UBND ngày 16 tháng 12 năm 2020 "Về điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 423/QĐ-UBND ngày 21 tháng 01 năm 2013 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 2 đối với ông Nguyễn Minh H và bà Nguyễn Thị L, là chủ sử dụng căn nhà (thửa đất): 23/16E, tổ 12, khu phố 1, phường Bình A, Quận 2" của Ủy ban nhân dân Quận 2 (nay là thành phố Thủ Đ), Thành phố Hồ Chí Minh.

- Buộc Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đ, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường An K, Thành phố Hồ Chí Minh) giải quyết bồi thường đối với phần đất diện tích 27,282m^2 bị thu hồi cho bà Nguyễn Thị L.

2. Về án phí hành chính sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị L phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng; khấu trừ 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số 0005014 ngày 13/6/2024 của Cục Thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là Thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh); bà L đã nộp đủ án phí hành chính sơ thẩm.

II. Án phí hành chính phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị L phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng; khấu trừ 300.000 (ba trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu số 0069487 ngày 12/12/2024 của Cục Thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là Thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh); bà L đã nộp đủ án phí hành chính phúc thẩm.

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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ	**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
Phạm Văn Công - Đinh Ngọc Thu Hương	**Đặng Văn Ý**

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- THADS TP. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu VP, HS, NTTP.

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

Đặng Văn Ý