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: 102/2025/HC-PT

Ngày: 28 - 8 - 2025

V/v Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực đất đai thuộc trường hợp bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

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: Bà Trần Thị Hòa Hiệp

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Công

Bà Đinh Ngọc Thu Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Tiêu Phương Quyền - Thư ký Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Trần Đăng Ry - Kiểm sát viên.

Ngày 28 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: 10/2025/TLPT-HC ngày 16 tháng 7 năm 2025 về việc "Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực đất đai thuộc trường hợp bồi thường, hỗ trợ, tái định cư"

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 68/2025/HC-ST ngày 26 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 712/2025/QĐ-PT ngày 13 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Công ty TNHH X.

Địa chỉ: F N, Phường H, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hồng D.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Phạm Bá C, sinh năm 1974

Địa chỉ: Số B Đ, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường X, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Trần Xuân M, Luật sư thuộc đoàn Luật sư Thành phố H.

2. *Người bị kiện*: Ủy ban nhân dân thành phố V.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân thành phố V là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện: Bà Hồ Thị L, chuyên viên Phòng Kinh tế, hạ tầng và Đô thị phường P.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1987.

Địa chỉ: 2 T, phường C, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3.2. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1964.

Địa chỉ: 1 P, phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh).

3.3. Ông Nguyễn Hồng D1, sinh năm 1986.

Địa chỉ: Khu phố L, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh).

3.4. Bà Hoàng Thị T1, sinh năm 1983.

Địa chỉ: 3 T, phường E, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường V, Thành phố Hồ Chí Minh).

3.5. Ông Nguyễn Quốc C1, sinh năm 1957.

Địa chỉ: A P, phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh).

3.6. Ông Lê Trọng T2, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai (nay là xã P, tỉnh Đồng Nai).

Người đại diện theo uỷ quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Phạm Bá C, sinh năm 1974.Địa chỉ: Số B Đ, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường X, Thành phố Hồ Chí Minh), Văn bản ủy quyền ngày 12/3/2025.

4. Người kháng cáo: Người khởi kiện Công ty TNHH X.

(Tại phiên tòa, ông Phạm Bá C và bà Hồ Thị L có mặt, những người tham gia tố tụng còn lại đều vắng mặt.)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng tại Tòa án, người khởi kiện, người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện cùng trình bày:

Ngày 29/7/2024, Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) thành phố V ban hành Quyết định số 6081/QĐ-UBND về việc thu hồi 1.259m^2 đất tại Phường A do Công ty TNHH X (ông, bà Nguyễn Thị H, Nguyễn Văn T, Nguyễn Hồng D1, Hoàng Thị T1, Nguyễn Quốc C1, Lê Trọng T2 là người có liên quan) đang sử dụng để thực hiện dự án Đường nối vào cao tốc B - Vũng Tàu (từ nút giao V đến đường ven biển ĐT994).

Cùng ngày, UBND thành phố V ban hành Quyết định số 6119/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho Công ty TNHH X (ông, bà Nguyễn Thị H, Nguyễn Văn T, Nguyễn Hồng D1, Hoàng Thị T1, Nguyễn Quốc C1, Lê Trọng T2 là người có liên quan) do nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Đường nối vào cao tốc B - Vũng Tàu (từ nút giao V đến đường ven biển ĐT994).

Theo đó, diện tích đất thu hồi 1.259m^2 là đất trồng cây lâu năm đủ điều kiện bồi thường theo thời hạn sử dụng đất còn lại với số tiền là 2.182.098.800 đồng (Số tiền được bồi thường = Diện tích đất thu hồi x Giá đất khảo sát x Thời hạn sử dụng đất còn lại).

Diện tích 1.259m^2 đất thu hồi thuộc diện tích 13.000m^2 đất trồng cây lâu năm, số thửa 70, tờ bản đồ số 36 đã được UBND thành phố V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 352557 ngày 22/5/2009 cho ông, bà Bùi B - Nguyễn Thị R1 với thời hạn sử dụng đất đến tháng 3/2059. Ngày 11/6/2009, ông B và bà R1 chuyển nhượng cho Công ty X (sau đây viết tắt là Công ty X), được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xác nhận.

Công ty X bỏ tiền ra nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm từ người dân. Việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Công ty X không thuộc trường hợp cấm. Nguồn gốc sử dụng đất do Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, không phải đất được nhà nước giao hoặc cho thuê có thu tiền sử dụng đất. Do đó, khi thu hồi đất, UBND thành phố V phải bồi thường cho Công ty X giống như trường hợp thu hồi đất của hộ gia đình, cá nhân. Cách tính số tiền bồi thường như trên ảnh hưởng đến lợi ích hợp pháp của Công ty X. Căn cứ khởi kiện: khoản 4 Điều 75, khoản 1 Điều 78 Luật Đất đai năm 2013; điểm a khoản 1 Điều 5 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Để bảo vệ quyền lợi của mình, Công ty X khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy Quyết định số 6119/QĐ-UBND ngày 29/7/2024 của UBND thành phố V về việc phê duyệt phương án bồi thường.

- Buộc UBND thành phố V bồi thường cho Công ty X giá trị quyền sử dụng đất diện tích 1.259m^2 đất trồng cây lâu năm khi thu hồi đất theo đúng quy định của pháp luật về đất đai. Cụ thể như sau: Giá trị quyền sử dụng đất đền bù = Diện tích đất nông nghiệp thu hồi x Giá đất khảo sát (theo Quyết định của Ủy ban nhân dân cấp Tỉnh/TP quy định tại thời điểm Nhà nước thu hồi đất).

Ý kiến người bị kiện UBND thành phố V:

1. Quá trình thu hồi, bồi thường:

Ngày 16/02/2024, UBND thành phố V ban hành Thông báo số 280/TB-UBND về việc thu hồi đất để thực hiện dự án Đường nối vào cao tốc B - Vũng Tàu.

Ngày 27/02/2024, Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố V lập Biên bản kiểm đếm, thống kế về nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất đối với Công ty X thuộc dự án Đường nối vào cao tốc B1 (từ nút giao V đến đường ven biển ĐT994).

Ngày 14/3/2024, U lập Biên bản xét duyệt đối với trường hợp Công ty X phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án Đường nối vào cao tốc B1 (từ nút giao V đến đường ven biển ĐT994).

Ngày 29/7/2024, UBND thành phố V ban hành Quyết định số 6081/QĐ-UBND về việc thu hồi đất và Quyết định số 6119/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường.

2. Nguồn gốc đất:

Diện tích 1.259m^2 đất thu hồi thuộc diện tích 13.000m^2 đất trồng cây lâu năm, thửa đất số 70, tờ bản đồ số 36 đã được UBND thành phố V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 352557 ngày 22/5/2009 cho ông (bà) Bùi B - Nguyễn Thị R1 với thời hạn sử dụng đất đến tháng 3/2059. Ngày 11/6/2009, ông B - bà R1 chuyển nhượng cho Công ty X, được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xác nhận. Như vậy, quyền sử dụng đất đối với diện tích 13.000m^2 đất trồng cây lâu năm (trong đó có 1.259m^2 đất thu hồi) là của Công ty X. Tính đến tháng 7/2024, thời hạn sử dụng đất của Công ty X còn lại là 35 năm (2059 - 2024).

Căn cứ khoản 4 Điều 75, khoản 1 Điều 78 Luật Đất đai năm 2013.

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 7 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định:

"a) Đối với đất sử dụng có thời hạn thì được bồi thường bằng đất có cùng mục đích sử dụng với đất thu hồi; thời hạn sử dụng đất được bồi thường là thời hạn sử dụng còn lại của đất thu hồi; nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền và được xác định như sau:

Trong đó:

$$Tbt = \frac{GxS}{T1} xT2$$

Tbt: Số tiền được bồi thường;

G: Giá đất cụ thể tại thời điểm có quyết định thu hồi đất; nếu đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thì G là giá đất cụ thể tính tiền sử dụng đất, nếu đất được Nhà nước cho thuê trả tiền một lần cho cả thời gian thuê thì G là giá đất cụ thể tính tiền thuê đất;

S: Diện tích đất thu hồi;

T1: Thời hạn sử dụng đất;

T2: Thời hạn sử dụng đất còn lại".

Căn cứ quy định trên, ngày 29/7/2024, UBND thành phố V ban hành Quyết định số 6119/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho Công ty TNHH X (ông, bà Nguyễn Thị H, Nguyễn Văn T, Nguyễn Hồng D1, Hoàng Thị T1, Nguyễn Quốc C1, Lê Trọng T2 là người có liên quan), tính bồi thường diện tích 1.259m^2 theo giá đất trồng cây lâu năm, vị trí E, đường P, đơn giá 2.476.000 đồng/m^2 (theo Quyết định số 5362/QĐ-UBND ngày

10/7/2024 của UBND thành phố V), hệ số 0,7; số tiền bồi thường = (1.259m^2 x 2.476.000 đồng/m^2)/50 năm x 35 năm là đúng quy định.

Công ty X đề nghị Tòa án *"buộc UBND thành phố V bồi thường cho Công ty TNHH X giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.259m^2 đất trồng cây lâu năm khi thu hồi đất để thực hiện dự án Đường nối vào cao tốc B - Vũng Tàu (từ nút giao V đến đường ven biển ĐT 994) theo quy định của pháp luật về đất đai. Cụ thể như sau: Giá trị quyền sử dụng đất đền bù = Diện tích đất nông nghiệp thu hồi X giá đất khảo sát (theo quyết định của UBND cấp tỉnh/thành phố quy định tại thời điểm Nhà nước thu hồi đất)"* là không có căn cứ.

Đề nghị Tòa án bác toàn bộ đơn khởi kiện của Công ty X.

Ý kiến người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Thống nhất với ý kiến và yêu cầu khởi kiện của Công ty X, không bổ sung gì thêm.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 68/2025/HC-ST ngày 26 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh) quyết định:

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH X về việc:

- Hủy Quyết định số 6119/QĐ-UBND ngày 29/7/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố V về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho Công ty TNHH X (ông, bà Nguyễn Thị H, Nguyễn Văn T, Nguyễn Hồng D1, Hoàng Thị T1, Nguyễn Quốc C1, Lê Trọng T2 là người có liên quan) do Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Đường nối vào cao tốc B - Vũng Tàu.

- Buộc Ủy ban nhân dân thành phố V bồi thường cho Công ty TNHH X giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.259m^2 đất trồng cây lâu năm khi thu hồi đất để thực hiện dự án Đường nối vào cao tốc B - Vũng theo quy định của pháp luật về đất đai. Cụ thể: Giá trị quyền sử dụng đất đền bù = Diện tích đất nông nghiệp thu hồi x Giá đất khảo sát (theo Quyết định của Ủy ban nhân dân cấp Tỉnh/TP quy định tại thời điểm Nhà nước thu hồi đất).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và thông báo về quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 30/5/2025, Công ty TNHH X có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của công ty.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Người khởi kiện Công ty TNHH X, có người đại diện theo ủy quyền là ông Phạm Bá C trình bày vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của công ty, cụ thể: bồi thường cho Công ty TNHH X giá trị quyền sử dụng đất diện tích 1.259m^2 đất trồng cây lâu năm, đơn giá đất thu hồi là 2.476.000 đồng/m^2 (đất trồng cây lâu năm, vị trí 5 đường P theo Quyết định số 5362/QĐ-UBND ngày 10/7/2024 của UBND tỉnh B), theo đó số tiền bồi thường là 3.117.284.000 đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của người khởi kiện và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án như sau:

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: Tòa án cấp sơ thẩm xét xử phù hợp, có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm, người khởi kiện kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào mới làm thay đổi bản chất vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của người khởi kiện Công ty TNHH X, giữ nguyên bản án hành chính sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Hội đồng xét xử căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng công khai tại phiên tòa, có đủ cơ sở để kết luận: Toàn bộ diễn biến vụ án như phần tóm tắt nội dung đã được viện dẫn ở trên. Xét kháng cáo của Công ty TNHH X, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, ý kiến của các đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Người bị kiện Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường P, Thành phố Hồ Chí Minh (là người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân thành phố V) và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện là Luật sư Trần Xuân M, đều có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 4 Điều 225 Luật Tố tụng hành chính 2015, Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt những người tham gia tố tụng nêu trên.

[1.2] Về đối tượng khởi kiện, thời hiệu khởi kiện và thẩm quyền giải quyết:

Quyết định số 6119/QĐ-UBND ngày 29/7/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư là quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai, thuộc đối tượng khởi kiện của vụ án hành chính tại Tòa án theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 3; khoản 1 Điều 30 Luật Tố tụng hành chính năm 2015.

Ngày 17/10/2024, Công ty X khởi kiện yêu cầu hủy Quyết định số 6119/QĐ-UBND ngày 29/7/2024 nêu trên là còn thời hiệu khởi kiện và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh) theo quy định tại khoản 4 Điều 32; điểm a khoản 2 Điều 116 Luật Tố tụng hành chính năm 2015.

[2] Về nội dung:

[2.1]. Về trình tự, thủ tục, thẩm quyền ban hành

Ngày 16/02/2024, Ủy ban nhân dân thành phố V ban hành Thông báo số 280/TB-UBND về việc thu hồi đất để thực hiện dự án Đường nối vào cao tốc B - Vũng Tàu.

Ngày 27/02/2024, Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố V lập Biên bản kiểm đếm, thống kê về nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất đối với Công ty X thuộc dự án Đường nối vào cao tốc B1 (từ nút giao V đến đường ven biển ĐT994).

Ngày 14/3/2024, Ủy ban nhân dân Phường A lập Biên bản xét duyệt đối với trường hợp Công ty X phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án Đường nối vào cao tốc B1 (từ nút giao V đến đường ven biển ĐT994).

Ngày 29/7/2024, Ủy ban nhân dân thành phố V ban hành Quyết định số 6081/QĐ-UBND về việc thu hồi 1.259m^2 đất tại Phường A do Công ty X (ông, bà Nguyễn Thị H, Nguyễn Văn T, Nguyễn Hồng D1, Hoàng Thị T1, Nguyễn Quốc C1, Lê Trọng T2 là người có liên quan) đang sử dụng để thực hiện dự án Đường nối vào cao tốc B - Vũng Tàu (từ nút giao V đến đường ven biển ĐT994).

Cùng ngày 29/7/2024, Ủy ban nhân dân thành phố V ban hành Quyết định số 6119/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho Công ty X theo giá đất trồng cây lâu năm, vị trí E, đường P, đơn giá 2.476.000 đồng/m^2 (theo Quyết định số 5362/QĐ-UBND ngày 10/7/2024 của UBND thành phố V), hệ số 0,7; số tiền bồi thường = (1.259m^2 x 2.476.000

đồng/m^2)/50 năm x 35 năm = 2.182.098.800 đồng là đúng trình tự, thủ tục và thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 66; các Điều 62, 63, 69; 88, 89, 90 Luật đất đai năm 2013.

[2.2] Về nội dung của quyết định

[2.2.1] Xét nguồn gốc đất bị thu hồi:

Diện tích 1.259m^2 đất bị thu hồi nằm trong tổng diện tích 13.000m^2 đất trồng cây lâu năm thuộc thửa số 70, tờ bản đồ số 36 tại Phường A, thành phố V đã được Ủy ban nhân dân thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 352557 ngày 22/5/2009 cho ông, bà Bùi B - Nguyễn Thị R1.

Ngày 11/6/2009, ông B và bà R1 chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho Công ty X; được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xác nhận và cập nhật biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 11/6/2009, theo quy định của pháp luật.

Khoản 7, khoản 8 Điều 3 Luật đất đai năm 2013 quy định: *"Nhà nước giao quyền sử dụng đất (sau đây gọi là Nhà nước giao đất) là việc Nhà nước* ***ban hành quyết định giao đất*** *để trao quyền sử dụng đất cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất. Nhà nước cho thuê quyền sử dụng đất (sau đây gọi là Nhà nước cho thuê đất) là việc Nhà nước quyết định trao quyền sử dụng đất cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất thông qua* ***hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất"***.

Điều 73 Luật đất đai năm 2013 quy định: *"Sử dụng đất thông qua hình thức* ***nhận chuyển nhượng****, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất* ***để sản xuất, kinh doanh***

1. Việc sử dụng đất để thực hiện dự án, công trình sản xuất, kinh doanh không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất quy định tại Điều 61 và Điều 62 của Luật này mà phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì chủ đầu tư ***được nhận chuyển nhượng****, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.*

2. Nhà nước có chính sách khuyến khích việc thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân để thực hiện dự án, công trình sản xuất, kinh doanh".

Cũng theo quy định của Luật đất đai năm 2013chức kinh tế nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp của cá nhân sẽ được bồi thường về đất nếu đáp ứng điều kiện quy định tại Điều 75 Luật Đất đai 2013cứ vào nguồn gốc sử dụng đất

của người chuyển quyền sử dụng để xem xét bồi thường theo diện tích đất thực tế bị thu hồi. Nguồn gốc sử dụng diện tích 1.259m^2 đất trồng cây lâu năm của Công ty X nêu trên là do nhận chuyển nhượng hợp pháp từ cá nhân đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng và được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, không phải đất được Nhà nước giao hoặc cho thuê có thu tiền sử dụng đất một lần hoặc hàng năm nên đủ điều kiện để được bồi thường, hỗ trợ giống như trường hợp thu hồi đất của hộ gia đình, cá nhân.

Thực tế, nếu xác định việc thu hồi đất đối với Công ty X là thu hồi đất của tổ chức kinh tế được Nhà nước giao hoặc cho thuê đất, thì thẩm quyền thu hồi đất thuộc về Ủy ban nhân dân tỉnh B; không phải của Ủy ban nhân dân thành phố V theo quy định tại Điều 66 Luật đất đai năm 2013.

[2.2.2] Quy định của pháp luật về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất đối với Công ty X

- Về điều kiện để được bồi thường khi thu hồi đất:

Thực hiện Dự án Đường nối vào cao tốc B1 (từ nút giao V đến đường ven biển ĐT994), Ủy ban nhân dân thành phố V ban hành Quyết định số 6081/QĐ-UBND về việc thu hồi 1.259m^2 đất tại Phường A do Công ty X đang sử dụng. Việc thu hồi đất nêu trên thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tếxã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng theo quy định tại Điều 62 Luật đất đai năm 2013.

Khoản 4 Điều 75 Luật đất đai năm 2013 quy định:

"*Điều 75. Điều kiện **được bồi thường về đất** khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng:*

*4. Tổ chức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; nhận thừa kế quyền sử dụng đất, **nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất** mà tiền sử dụng đất đã nộp, tiền nhận chuyển nhượng đã trả không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước, có Giấy chứng nhận hoặc có đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật này mà chưa được cấp.*

Công ty X sử dụng đất có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ ông (bà) Bùi B - Nguyễn Thị R1, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đủ điều kiện để được bồi thường về đất theo quy định tại khoản 4 Điều 75 Luật đất đai năm 2013.

- Về mức và chính sách bồi thường, hỗ trợ:

Như đã phân tích ở trên, nguồn gốc sử dụng diện tích 1.259m^2 đất trồng cây lâu năm của Công ty X bị thu hồi là do nhận chuyển nhượng hợp pháp từ cá nhân đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng và được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, không phải đất được Nhà nước giao hoặc cho thuê có thu tiền sử dụng đất một lần hoặc hàng năm nên đủ điều kiện để được bồi thường, hỗ trợ giống như trường hợp thu hồi đất của hộ gia đình, cá nhân theo quy định tại Điều 74, Điều 75, Điều 77 Luật đất đai năm 2013. Ủy ban nhân dân thành phố V áp dụng các quy định của pháp luật về xác định thời hạn sử dụng đất nông nghiệp còn lại để bồi thường cho Công ty X là không đúng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty X.

Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng điểm a khoản 1 Điều 7 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ để xác định việc bồi thường cho Công ty X là không chính xác bởi điều luật này là quy định về bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi **đất phi nông nghiệp** không phải là đất ở của hộ gia đình, cá nhân; không quy định đối với **đất nông nghiệp** *(đất trồng cây lâu năm)*.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn áp dụng khoản 1 Điều 78 Luật đất đai năm 2013 để xác định mức bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp của tổ chức kinh tế. Tuy nhiên, điều luật này cũng chỉ áp dụng đối với các tổ chức kinh tế đang sử dụng đất nông nghiệp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất *(đối với thời gian còn lại mà Nhà nước có quyết định giao đất, hợp đồng cho thuê đất với chủ cũ trước khi chuyển nhượng)*.

Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ không có hướng dẫn cụ thể nào về bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp mà chỉ quy định việc bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp vượt hạn mức do nhận chuyển quyền sử dụng đất tại Điều 4 như sau: *"Việc bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp vượt hạn mức do nhận chuyển quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân quy định tại Điểm c Khoản 1 Điều 77 của Luật Đất đai được thực hiện theo quy định sau đây: 1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp vượt hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 do được thừa kế, tặng cho, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ người khác theo quy định của pháp luật mà đủ điều kiện được bồi thường thì được bồi thường, hỗ trợ* ***theo diện tích thực tế*** *mà Nhà nước thu hồi…3.* ***Thời hạn sử dụng đất để tính bồi thường đối***

với đất nông nghiệp *do hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng* ***có nguồn gốc*** *được Nhà nước giao đất để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, công nhận quyền sử dụng đất,* ***nhận chuyển quyền sử dụng*** *đất theo quy định của pháp luật về đất đai,* ***được áp dụng như đối với trường hợp đất được Nhà nước giao sử dụng ổn định lâu dài”****.*

Điều 74 Luật đất đai năm 2013 quy định về nguyên tắc bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất như sau*: “1. Người sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 75 của Luật này thì được bồi thường. 2. 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 Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định tại thời điểm quyết định thu hồi đất”.*

Công ty X kháng cáo đề nghị được áp dụng theo Luật đất đai năm 2024 do Công ty nhận được các quyết định thu hồi, bồi thường vào ngày 01/8/2024. Tuy nhiên, Luật đất đai năm 2024 có hiệu lực pháp luật từ ngày 01/01/2025. Quá trình xem xét bồi thường lại cho Công ty X, các cơ quan có thẩm quyền sẽ xem xét áp dụng pháp luật đất đai về bồi thường tại thời điểm ban hành quyết định bồi thường.

Từ những tài liệu, chứng cứ nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét và có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty X; sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty X; hủy Quyết định số 6119/QĐ-UBND ngày 29/7/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố V; buộc Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường P, Thành phố Hồ Chí Minh (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân thành phố V) ban hành quyết định bồi thường, hỗ trợ tái định cư cho Công ty X đối với diện tích 1.259m^2 đất trồng cây lâu năm khi thu hồi đất để thực hiện dự án Đường nối vào cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu theo đúng quy định của pháp luật.

[3] Về án phí:

- Án phí hành chính sơ thẩm: Người khởi kiện Công ty X không phải chịu do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận; người bị kiện Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường P, Thành phố Hồ Chí Minh phải chịu án phí hành chính sơ thẩm theo quy định.

- Án phí hành chính phúc thẩm: Người khởi kiện Công ty X không phải chịu do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 241 Luật Tố tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty TNHH X; Sửa bản án hành chính sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH X:

- Hủy Quyết định số 6119/QĐ-UBND ngày 29/7/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho Công ty TNHH X (ông, bà Nguyễn Thị H, Nguyễn Văn T, Nguyễn Hồng D1, Hoàng Thị T1, Nguyễn Quốc C1, Lê Trọng T2 là người có liên quan) do Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Đường nối vào cao tốc B - Vũng Tàu.

- Buộc Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường P, Thành phố Hồ Chí Minh thực hiện nhiệm vụ, công vụ khi thu hồi diện tích 1.259m^2 đất trồng cây lâu năm của Công ty TNHH X để thực hiện dự án Đường nối vào cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu theo đúng quy định của pháp luật và phù hợp với phần nhận định của bản án liên quan đến yêu cầu của người khởi kiện.

2. Về án phí:

2.1/ Án phí hành chính sơ thẩm:

- Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường P, Thành phố Hồ Chí Minh phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí hành chính sơ thẩm.

- Công ty TNHH X không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm; hoàn lại cho Công ty TNHH X số tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng đã nộp theo biên lai thu số 0002243 ngày 04/12/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Thi hành án dân sự Thành phố H).

2.2/ Án phí hành chính phúc thẩm: Công ty TNHH X không phải chịu; hoàn lại cho Công ty TNHH X số tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng đã nộp (do ông Bùi Quốc H1 nộp) theo biên lai thu số 0004117 ngày 09/6/2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Thi hành án dân sự Thành phố H).

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Phạm Văn Công **Đinh Ngọc Thu Hương** **Trần Thị Hòa Hiệp**