

TÒA PHÚC THẨM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO  
TẠI HÀ NỘI

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

Bản án số: 205/2025/HC-PT

Ngày 17 tháng 10 năm 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 HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Xuân Điền

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Tất Nam  
Ông Nguyễn Hải Thanh

Thư ký phiên tòa: Ông Đỗ Ngọc Chuyên, Thư ký viên.

**Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm Viện kiểm sát nhân dân tối cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa:** Bà Phan Diệu Nhân, Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 10 năm 2025, tại điểm cầu trung tâm Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội và điểm cầu thành phần Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa, Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội mở phiên tòa bằng hình thức trực tuyến xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính đã được Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội (cũ) thụ lý số 379/2025/TLPT-HC ngày 09 tháng 6 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 16/2025/HC-ST ngày 23 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4118/2025/QĐ-PT ngày 03 tháng 10 năm 2025, giữa các đương sự:

**1. Người khởi kiện:** Bà Nguyễn Thị Y, sinh năm 1968; địa chỉ: khu phố Y, phường Q, thành phố S (nay là phường S), tỉnh Thanh Hóa.

**2. Người bị kiện:** Ủy ban nhân dân thành phố S, tỉnh Thanh Hóa

Nay kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là: Ủy ban nhân dân phường S, tỉnh Thanh Hóa.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Tiến D, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường S, tỉnh Thanh Hóa.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Duy H, Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường S, tỉnh Thanh Hóa.

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

#### **3.1. Ủy ban nhân dân tỉnh T**

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Mai Xuân L, Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh T.

#### **3.2. Chi cục Thuế khu vực thành phố S - Q**

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Vũ Bá H1, Chi cục Trưởng.

#### **3.3. Ủy ban nhân dân phường Q, thành phố S, tỉnh Thanh Hóa.**

*Nay kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là:* Ủy ban nhân dân phường S, tỉnh Thanh Hóa.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Trịnh Tiên D, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường S, tỉnh Thanh Hóa.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Lê Duy H, Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường S, tỉnh Thanh Hóa.

### **4. Người kháng cáo:** Bà Nguyễn Thị Y (là người khởi kiện).

**Tại phiên tòa phúc thẩm:** Bà Nguyễn Thị Y có mặt; các đương sự khác vắng mặt.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*1. Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng tại Tòa án, người khởi kiện là bà Nguyễn Thị Y trình bày:*

Ngày 03/5/2018, Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố S, tỉnh Thanh Hóa ban hành Quyết định số 1568/QĐ-UBND thu hồi của gia đình bà 409,1m<sup>2</sup> đất ở tại đô thị tại thửa 816 và thửa 817, tờ bản đồ số 15, phường Q, thành phố S để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng công trình đường G với Khu K giai đoạn 1 (sau đây viết tắt là: Dự án).

Ngày 08/11/2019, UBND thành phố S ban hành Quyết định số 5287/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bố trí tái định cư cho các hộ gia đình, cá nhân có đất bị thu hồi để thực hiện Dự án, trong đó có gia đình bà.

Ngày 31/12/2019, UBND thành phố S, tỉnh Thanh Hóa ban hành Quyết định số 6420/QĐ-UBND và Quyết định số 6421/QĐ-UBND về việc phê duyệt giá đất cụ thể (giá đất ở) để thu tiền sử dụng đất ở tái định cư tại mặt bằng quy hoạch Khu tái định cư Đ và Khu tái định cư K (khu B), phường Q, thành phố S; gia đình bà có các thửa đất tái định cư cụ thể như sau:

Khu tái định cư Đ gồm: lô TĐC 09:08 diện tích 95,5m<sup>2</sup> đơn giá 4.000.000đ/m<sup>2</sup>, thành tiền 458.400.000 đồng và lô TĐC 11:31 diện tích 100,0m<sup>2</sup> đơn giá 2.600.000đ/m<sup>2</sup>, thành tiền 260.000.000 đồng.

Khu tái định cư khu phố X (khu 2): lô TĐC 10:19 diện tích 105,59m<sup>2</sup>, đơn giá 4.000.000đ/m<sup>2</sup>, thành tiền 422.360.000 đồng.

Ngày 18/02/2022, UBND thành phố S ban hành Quyết định số 755/QĐ-UBND về việc phê duyệt giá đất cụ thể (giá đất ở) để thu tiền sử dụng đất ở tái định cư tại mặt bằng quy hoạch Khu tái định cư Đ, thành phố S, tỉnh Thanh Hóa và Quyết định số 753/QĐ-UBND về việc phê duyệt giá đất cụ thể (giá đất ở) để thu tiền sử dụng đất ở tái định cư tại mặt bằng quy hoạch Khu tái định cư X (khu B), thành phố S, tỉnh Thanh Hóa.

Ngày 23/6/2022, UBND thành phố S ban hành Quyết định số 3486/QĐ-UBND về việc giao đất ở tái định cư cho bà Nguyễn Thị Y có đất ở thu hồi tại phường Q để thực hiện Dự án. Theo đó giao cho bà Y lô TĐC 10:19 diện tích 105,59m<sup>2</sup> tại mặt bằng quy hoạch khu tái định cư X (khu 2); lô TĐC 09:08 diện tích 95,5m<sup>2</sup> và lô TĐC 11:31 diện tích 100,0m<sup>2</sup> tại mặt bằng quy hoạch khu tái định cư Đ, phường Q, thành phố S. Bà Y đồng ý, không có ý kiến về 03 lô đất tái định cư được giao này, tuy nhiên tại Quyết định số 3486/QĐ-UBND nêu trên đã căn cứ giá đất ở cụ thể được phê duyệt như sau:

- Tại Quyết định số 755/QĐ-UBND về việc phê duyệt giá đất cụ thể (giá đất ở) để thu tiền sử dụng đất ở tái định cư tại mặt bằng quy hoạch Khu tái định cư Đ thì lô TĐC 09:08 diện tích 95,5m<sup>2</sup> bà phải nộp số tiền theo đơn giá 7.500.000đ/m<sup>2</sup>; lô TĐC 11-31 diện tích 100,0m<sup>2</sup> bà phải nộp số tiền theo đơn giá 4.000.000đ/m<sup>2</sup>.

- Tại Quyết định số 753/QĐ-UBND về việc phê duyệt giá đất cụ thể (giá đất ở) để thu tiền sử dụng đất ở tái định cư tại mặt bằng quy hoạch Khu tái định cư X (khu 2) thì lô TĐC 10:19 diện tích 105,59m<sup>2</sup> bà phải nộp số tiền theo đơn giá là 7.500.000 đồng/m<sup>2</sup>.

Theo đó, Chi cục T khu vực thành phố S - Q đã ban hành các Thông báo về nộp tiền sử dụng đất số 1657, 1658 và 1659 ngày 27/6/2022, trong đó có nội dung xác định các lô đất tái định cư cho bà Y:

(1) Lô TĐC 10:19: Giá đất tính tiền sử dụng đất (mục 13 Phần II Thông báo) là 7.500.000 đồng/m<sup>2</sup> và tổng số tiền sử dụng đất phải nộp (mục 3 Phần III Thông báo) là 791.925.000 đồng.

(2) Lô TĐC 09:08: Giá đất tính tiền sử dụng đất (mục 13 Phần II Thông báo) là 7.200.000 đồng/m<sup>2</sup> và tổng số tiền sử dụng đất phải nộp (mục 3 Phần III Thông báo) là 687.600.000 đồng.

(3) Lô TĐC 11:31: Giá đất tính tiền sử dụng đất (mục 13 Phần II Thông báo) là 4.000.000 đồng/m<sup>2</sup> và tổng số tiền sử dụng đất phải nộp (mục 3 Phần III Thông báo) là 400.000.000 đồng.

Lý do bà Nguyễn Thị Y không đồng ý với nội dung căn cứ các quyết định giá đất cụ thể năm 2022 (Quyết định số 755/QĐ-UBND và Quyết định số 753/QĐ-UBND) trong Quyết định số 3486/QĐ-UBND này là vì:

*Thứ nhất*, giá đất cụ thể năm 2022 do UBND thành phố S phê duyệt trong Quyết định số 755/QĐ-UBND và Quyết định số 753/QĐ-UBND là sai quy định. Việc xác định giá đất cụ thể để giao đất tái định cư thực hiện dự án phải được thực hiện theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất theo quy định tại điểm b khoản 4

Điều 114 Luật Đất đai năm 2013; Điều 4, khoản 1, 2 Điều 18 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Việc UBND thành phố S thống nhất áp dụng phương pháp so sánh trực tiếp kết hợp với phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất cụ thể là trái quy định pháp luật. Trong trường hợp này phải xác định theo phương pháp hệ số giá điều chỉnh.

*Thứ hai*, Quyết định số 3486/QĐ-UBND phải được ban hành cùng thời điểm thu hồi đất, giá đất phải được xác định tại thời điểm năm 2019 (là thời điểm UBND thành phố S ban hành Quyết định số 5287/QĐ-UBND ngày 08/11/2019 về việc phê duyệt phương án bố trí tái định cư) mới đảm bảo nguyên tắc kịp thời, công bằng, cùng thời điểm mà pháp luật quy định.

*Thứ ba*, UBND thành phố S có quyết định thu hồi đất ở của gia đình bà từ năm 2018. Tại thời điểm thu hồi đất, UBND thành phố S vẫn chưa đảm bảo đầy đủ đất ở tái định cư cho gia đình bà. Thậm chí đến thời điểm nộp đơn khởi kiện, hạ tầng kỹ thuật của các mặt bằng tái định cư vẫn chưa được đảm bảo, một số tuyến đường nội bộ vẫn chưa hình thành nền đường, gạch đá ngổn ngang; trong khu vực vẫn chưa được đấu nối điện, nước.

Hành vi chậm bồi thường bằng đất, chậm giao đất ở tái định cư, không đảm bảo đất ở tái định cư đã vi phạm các quy định sau đây:

- Vi phạm chủ trương, đường lối của Đảng theo Nghị quyết số 19-NQ/TW ngày 31/10/2012 của Hội nghị lần thứ sáu Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XI: “*bố trí chỗ ở mới cho người có đất bị thu hồi trước khi bồi thường, giải tỏa*”;

- Vi phạm nguyên tắc bồi thường về đất: “*việc bồi thường được thực hiện bằng việc giao đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi.... tại thời điểm quyết định thu hồi đất*”;

- Vi phạm quy định: “*việc thu hồi đất ở chỉ được thực hiện sau khi hoàn thành xây dựng nhà ở hoặc cơ sở hạ tầng của khu tái định cư*” (theo khoản 3 Điều 85 Luật Đất đai 2013);

- Vi phạm quy định: “*phải bảo đảm có đất ở, nhà ở tái định cư trước khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định thu hồi đất*” (theo khoản 1 Điều 26 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP);

- Vi phạm quy định: “*Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quy định tại Điều 66 của Luật này quyết định thu hồi đất, quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trong cùng một ngày*” (theo điểm a khoản 3 Điều 69 Luật Đất đai 2013);

- Vi phạm quy định: “*Khu tái định cư tập trung phải xây dựng cơ sở hạ tầng đồng bộ, bảo đảm tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, phù hợp với điều kiện, phong tục, tập quán của từng vùng, miền*” (khoản 2 Điều 85 Luật Đất đai 2013);

- Nguyên tắc “*kịp thời*” theo quy định tại khoản 3 Điều 74 Luật Đất đai 2013 về nguyên tắc bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất.

Hành vi không công bằng trong việc thực hiện tái định cư: Trước thời điểm giao đất cho gia đình bà Y, UBND thành phố S đã giao đất cho hàng trăm hộ gia

đình, cá nhân khác nhưng đến năm 2022 mới giao đất cho bà. Hành vi này vi phạm nguyên tắc dân chủ, khách quan, công bằng quy định tại khoản 3 Điều 74 Luật Đất đai 2013.

Từ những phân tích nêu trên, bà Nguyễn Thị Y yêu cầu Tòa án giải quyết:

(1) Hủy bỏ một phần Quyết định số 755/QĐ-UBND ngày 18/02/2022 của UBND thành phố S về việc phê duyệt giá đất cụ thể (giá đất ở) để thu tiền sử dụng đất ở tái định cư tại mặt bằng quy hoạch Khu tái định cư Đ liên quan đến thửa đất tái định cư của bà Nguyễn Thị Y (thửa 09:08 và thửa 11:31); hủy bỏ một phần Quyết định số 753/QĐ-UBND ngày 18/02/2022 của UBND thành phố S về việc phê duyệt giá đất cụ thể (giá đất ở) để thu tiền sử dụng đất ở tái định cư tại mặt bằng quy hoạch Khu tái định cư X (khu 2) liên quan đến thửa đất tái định cư của bà Nguyễn Thị Y (thửa 10:19).

(2) Hủy bỏ một phần Quyết định số 3486/QĐ-UBND ngày 23/6/2022 của UBND thành phố S đối với hộ bà Nguyễn Thị Y, nội dung hủy bỏ là phần căn cứ: “Quyết định số 755/QĐ-UBND ngày 18/02/2022 phê duyệt giá đất cụ thể (giá đất ở) để thu tiền sử dụng đất ở tái định cư tại mặt bằng quy hoạch Khu T, phường Q, thành phố S; Quyết định số 753/QĐ-UBND ngày 18/02/2022 phê duyệt giá đất cụ thể (giá đất ở) để thu tiền sử dụng đất ở tái định cư tại mặt bằng quy hoạch Khu T khu B phường Q, thành phố S” và đề nghị UBND thành phố S thay nội dung này bằng: “Quyết định số 6420/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 phê duyệt giá đất cụ thể (giá đất ở) để thu tiền sử dụng đất ở định cư tại mặt bằng quy hoạch Khu T, phường Q, thành phố S; Quyết định số 6421/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 phê duyệt giá đất cụ thể (giá đất ở) để thu tiền sử dụng đất ở tái định cư tại mặt bằng quy hoạch Khu T khu B, phường Q, thành phố S...”.

(3) Buộc UBND thành phố S phải ra quyết định về hoàn trả và người có nghĩa vụ liên quan là Chi cục Thuế khu vực T - Q phải thực hiện hoàn trả cho người khởi kiện khoản tiền sử dụng đất chênh lệch đã thu thừa giữa giá đất cụ thể năm 2022 và giá đất cụ thể năm 2019 là 813.165.000 đồng.

(4) Buộc UBND thành phố S bồi thường các khoản thiệt hại cho gia đình bà phát sinh từ các quyết định hành chính, hành vi hành chính trái quy định đối với số tiền thu trái quy định nêu trên (813.165.000 đồng) theo mức lãi suất 10%/năm, tạm tính từ ngày 25/9/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm 23/01/2025 là 174.636.000 đồng; tổng cộng là 987.801.000 đồng.

(5) Tuyên hành vi hành chính chậm bồi thường bằng đất, chậm giao đất tái định cư cho người khởi kiện là trái quy định pháp luật, buộc UBND thành phố S phải bồi thường toàn bộ thiệt hại cho người khởi kiện phát sinh từ hành vi vi phạm này, bao gồm nhưng không giới hạn bởi số tiền chênh lệch giữa giá đất năm 2022 với giá đất năm 2019 mà người khởi kiện phải nộp và tiền lãi phát sinh từ số tiền chênh lệch đó (đã xác định tại yêu cầu khởi kiện 3 và 4).

## *2. Ý kiến của người bị kiện UBND thành phố S:*

a) Về việc thu hồi đất và bồi thường, hỗ trợ cho bà Nguyễn Thị Y:

Thực hiện Quyết định số 79/QĐ-UBND ngày 09/01/2017 của UBND tỉnh T về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình Đầu tư xây dựng công trình đường G với khu K (giai đoạn 1). Ngày 03/5/2018, UBND thành phố S đã ban hành Quyết định số 1568/QĐ-UBND về việc thu hồi đất của bà Nguyễn Thị Y sử dụng đất tại phường Q để thực hiện Dự án và Quyết định số 157/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ GPMB cho bà Nguyễn Thị Y, với diện tích thu hồi và bồi thường, hỗ trợ về đất là 409,1m<sup>2</sup>.

Căn cứ khoản 2 Điều 74 Luật Đất đai năm 2013 quy định nguyên tắc bồi thường về đất khi nhà nước thu hồi “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”. Tại thời điểm thu hồi đất, UBND tỉnh T đã ban hành Quyết định số 851/QĐ-UBND ngày 08/3/2018 về việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường giải phóng mặt bằng thực hiện Dự án (giá đất của thửa đất theo Bảng giá đất là 1.500.000 đồng/m<sup>2</sup>; giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường là 4.005.000 đồng/m<sup>2</sup>).

Như vậy, UBND thành phố S đã quyết định thu hồi và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ về đất bằng tiền được tính theo giá đất cụ thể (giá đất thị trường) cho bà Nguyễn Thị Y là đảm bảo theo quy định của pháp luật tại thời điểm thu hồi đất. Ngày 02/7/2018, bà Y đã đồng ý nhận toàn bộ số tiền bồi thường, hỗ trợ về đất, tài sản, vật kiến trúc, cây cối hoa màu nêu trên.

b) Về việc giao đất tái định cư cho bà Nguyễn Thị Y.

Căn cứ khoản 3 Điều 108 của Luật Đất đai năm 2013 quy định: “*Thời điểm tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là thời điểm Nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất*”. Giá đất để thu tiền sử dụng đất là giá đất tại thời điểm nhà nước quyết định giao đất ở tái định cư. Ngày 18/02/2022, UBND thành phố S ban hành Quyết định số 755/QĐ-UBND về việc phê duyệt giá đất (giá đất ở) để thu tiền sử dụng đất ở tái định cư tại mặt bằng quy hoạch khu tái định cư Đ, phường Q và Quyết định số 753/QĐ-UBND về việc phê duyệt giá đất (giá đất ở) để thu tiền sử dụng đất ở tái định cư tại mặt bằng quy hoạch khu tái định cư X khu B phường Q. Ngày 23/6/2022, UBND thành phố S ban hành Quyết định số 3486/QĐ-UBND về việc giao đất ở tái định cư cho bà Nguyễn Thị Y 03 lô đất gồm: lô TĐC 09:08 diện tích 95,5m<sup>2</sup>; lô TĐC 11:31 diện tích 100,0m<sup>2</sup> tại mặt bằng tái định cư Đ và lô TĐC 10:19 diện tích 105,59m<sup>2</sup> mặt bằng tái định cư X khu B.

Bà Nguyễn Thị Y được UBND thành phố S giao đất năm 2022, tiền sử dụng đất phải nộp tại thời điểm giao đất theo giá đất cùng thời điểm năm 2022 là đúng pháp luật. Việc bà Y được giao đất năm 2022 nhưng đề nghị tính giá đất để thu tiền sử dụng đất tái định cư theo giá đất năm 2019 là không đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án bác Đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị Y.

### *3. Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

*3.1. Người đại diện hợp pháp của Chi cục T khu vực thành phố S - Q trình bày:*

Tại khoản 3 Điều 108 Luật Đất đai năm 2013 quy định: “*Thời điểm tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là thời điểm Nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất*”.

Căn cứ Quyết định số 753/QĐ-UBND ngày 18/02/2022 của UBND thành phố S về việc phê duyệt giá đất cụ thể (giá đất ở) để thu tiền sử dụng đất ở tái định cư tại Mặt bằng quy hoạch Khu tái định cư X (khu 2); Quyết định số 755/QĐ-UBND ngày 18/02/2022 của UBND thành phố S về việc phê duyệt giá đất cụ thể (giá đất ở) để thu tiền sử dụng đất ở tái định cư tại Mặt bằng quy hoạch Khu tái định cư Đ; Quyết định số 3486/QĐ-UBND ngày 23/6/2022 của UBND thành phố S về việc giao đất ở tái định cư cho bà Nguyễn Thị Y có đất ở thu hồi tại phường Q để thực hiện Dự án: Chi cục T khu vực thành phố S - Q đã căn cứ vào giá đất ở tính tiền sử dụng đất tại Quyết định phê duyệt giá đất cụ thể (giá đất ở) để thu tiền sử dụng đất ở tái định cư, diện tích đất được giao tại Quyết định giao đất ở tái định cư cho bà Nguyễn Thị Y, xác định và ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất là đúng quy định.

Nội dung khởi kiện của bà Nguyễn Thị Y về giá đất ở tái định cư là không thuộc thẩm quyền của Chi cục T khu vực thành phố S - Q.

*3.2. Người đại diện hợp pháp của UBND tỉnh T và UBND phường Q:* Không có quan điểm đối với yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

*4. Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 16/2025/HC-ST ngày 23 tháng 01 năm 2025, Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa đã quyết định:* Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Y.

*5. Kháng cáo:* Ngày 04/02/2025, người khởi kiện bà Nguyễn Thị Y có đơn kháng cáo đối với toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu của người khởi kiện.

### *6. Tại phiên tòa phúc thẩm:*

*6.1. Bà Nguyễn Thị Y giữ nguyên đơn khởi kiện và đơn kháng cáo.*

*6.2. Kiểm sát viên đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm Viện kiểm sát nhân dân tối cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:*

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đầy đủ, đúng các thủ tục theo quy định của Luật Tố tụng hành chính. Việc Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử vắng mặt người bị kiện và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng quy định tại Điều 225 của Luật Tố tụng Hành chính. Người tham gia tố tụng có mặt tại phiên tòa đã thực hiện đầy đủ các quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện việc thu thập, xem xét và đánh giá đầy đủ các chứng cứ, tài liệu, lời trình bày của các đương sự, của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự, từ đó đã quyết định bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Y là có căn cứ pháp luật. Bà Nguyễn Thị Y kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu của bà nhưng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ nào mới và cũng không đưa ra được căn cứ pháp luật của việc kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật Tổ tụng hành chính, bác đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Y và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Trên cơ sở các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm định tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến của các đương sự, của người đại diện hợp pháp của các đương sự; ý kiến của Kiểm sát viên và nghị án,

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Các đương sự đều thống nhất xác định: Thực hiện Quyết định số 79/QĐ-UBND ngày 09/01/2017 của UBND tỉnh T về việc phê duyệt dự án Đầu tư xây dựng công trình đường giao thông nội thành phố S với Khu K (giai đoạn 1). Ngày 03/5/2018, UBND thành phố S đã ban hành Quyết định số 1568/QĐ-UBND về việc thu hồi 409,1m<sup>2</sup> đất ở thuộc thửa số 861 và thửa số 817 tờ bản đồ 15 của bà Nguyễn Thị Y sử dụng tại phường Q, thành phố S thực hiện Dự án; đồng thời, ban hành Quyết định số 1579/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ GPMB cho bà Nguyễn Thị Y với tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ về đất, tài sản, vật kiến trúc, cây cối hoa màu trên đất là 1.638.445.000 đồng. Ngày 02/7/2018, bà Y đã nhận đủ số tiền bồi thường, hỗ trợ và không có khiếu kiện gì đối với các khoản bồi thường, hỗ trợ này.

[2] Ngày 23/6/2022, UBND thành phố S ban hành Quyết định số 3486/QĐ-UBND về việc giao đất ở tái định cư cho bà Nguyễn Thị Y 03 lô đất gồm: lô TĐC 09:08 diện tích 95,5m<sup>2</sup>; lô TĐC 11:31 diện tích 100,0m<sup>2</sup> tại mặt bằng tái định cư Đ và lô TĐC 10:19 diện tích 105,59m<sup>2</sup> mặt bằng tái định cư X khu B. Thực hiện nhiệm vụ được giao tại Điều 2 Quyết định số 3486/QĐ-UBND nêu trên, ngày 27/6/2022 Chi cục T khu vực thành phố S - Q ban hành: Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 1657/TB-CCT với số tiền phải nộp là 791.925.000 đồng; Thông báo số 1658/TB-CCT với số tiền phải nộp là 687.600.000 đồng và Thông báo 1659/TB-CCT với số tiền phải nộp là 400.000.00 đồng. Gia đình bà Y đã nộp đầy đủ số tiền theo 03 Thông báo trên và đã được UBND thành phố S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 03 lô đất được giao tái định cư.

[3] Bà Nguyễn Thị Y cho rằng gia đình bà đã bị thu hồi đất vào năm 2018 nhưng tại Quyết định số 3486/QĐ-UBND về việc giao đất ở tái định cư, UBND thành phố S căn cứ vào giá đất năm 2022 theo Quyết định số 753/QĐ-UBND và Quyết định số 755/QĐ-UBND cùng ngày 18/02/2022 của UBND thành phố S về việc phê duyệt giá đất cụ thể (giá đất ở) để thu tiền sử dụng đất ở tái định cư. Theo đó, Chi cục Thuế khu vực T - Q đã thu thừa giữa giá đất cụ thể năm 2022 và giá

đất cụ thể năm 2019 của gia đình bà là 813.165.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Tại khoản 2 Điều 74 của Luật Đất đai năm 2013 quy định về nguyên tắc bồi thường về đất khi nhà nước thu hồi đất như sau: *“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”*. Như vậy, UBND thành phố S đã ban hành Quyết định số 1568/QĐ-UBND về việc thu hồi đất và Quyết định số 1579/QĐ-UBND cùng ngày 03/5/2018 về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ GPMB đối với hộ bà Nguyễn Thị Y với số tiền bồi thường về đất 4.005.000 đồng/m<sup>2</sup> là đã áp dụng giá đất cụ thể tại thời điểm bồi thường để tính tiền bồi thường theo Quyết định số 851/QĐ-UBND ngày 08/3/2018 của UBND tỉnh T (trong khi giá đất thu hồi theo Bảng giá đất là 1.500.000 đồng/m<sup>2</sup>).

[3.2] Đối với việc thu tiền sử dụng các thửa đất được tái định cư:

Sau khi gia đình bà Y đã nhận toàn bộ số tiền bồi thường, hỗ trợ GPMB được phê duyệt tại Quyết định số 1579/QĐ-UBND ngày 03/5/2018 nêu trên; ngày 08/11/2019, UBND thành phố S tiếp tục ban hành Quyết định số 5287/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bố trí tái định cư, nhưng đến ngày 23/6/2022 UBND thành phố S mới ban hành Quyết định số 3486/QĐ-UBND về việc giao đất ở tái định cư cho hộ bà Nguyễn Thị Y.

Theo quy định tại khoản 3 Điều 108 của Luật Đất đai năm 2013 thì: *“Thời điểm tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là thời điểm Nhà nước quyết định giao đất, ...”*. Do đó, việc Chi cục Thuế khu vực thành phố S - Q căn cứ vào diện tích từng lô đất, giá đất ở cụ thể quy định tại Quyết định số 753/QĐ-UBND và Quyết định số 755/QĐ-UBND cùng ngày 18/02/2022 của UBND thành phố S để ban hành các Thông báo nộp tiền sử dụng đất với nội dung bà Nguyễn Thị Y phải nộp tiền sử dụng đất đối với từng lô đất được giao tái định cư (đã nêu tại mục [2] ở trên) là đúng quy định tại khoản 3 Điều 108 của Luật Đất đai năm 2013 được trích dẫn ở trên.

Việc bà Y yêu cầu áp dụng giá đất cụ thể (giá đất ở) để thu tiền sử dụng đất ở tái định cư được phê duyệt tại Quyết định số 6420/QĐ-UBND và Quyết định số 6421/QĐ-UBND cùng ngày 31/12/2019 của UBND thành phố S để tính tiền sử dụng đất phải nộp đối với 03 lô đất được giao tái định cư năm 2022 là không có căn cứ pháp luật.

[3.3] Đối với yêu cầu của bà Nguyễn Thị Y về việc hủy một phần Quyết định số 753/QĐ-UBND và một phần Quyết định số 755/QĐ-UBND cùng ngày 18/02/2022 của UBND thành phố S liên quan đến các lô đất tái định cư của gia đình bà, xét thấy: Thực hiện Quyết định số 292/QĐ-UBND ngày 18/01/2022 của UBND tỉnh T về việc ủy quyền phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất, giá đất cụ thể để giao đất tái định cư..., UBND thành phố S đã thành lập Hội đồng thẩm định giá đất gồm đại diện các cơ quan

chức năng tiến hành phương pháp so sánh trực tiếp kết hợp với phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất cụ thể là bảo đảm tính chính xác, phù hợp với quy định tại điểm b khoản 4 Điều 114 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 1, khoản 5 Điều 4, Điều 5, khoản 2 Điều 18 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP của Chính phủ và các Điều 3, 7, 8 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT của Bộ T1. Việc bà Y cho rằng UBND thành phố S sử dụng phương pháp so sánh trực tiếp kết hợp với phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất cụ thể trái quy định của pháp luật là do bà Y chưa xem xét đầy đủ, toàn diện, tính liên quan giữa các quy định của pháp luật. Mặc dù Tòa án cấp sơ thẩm chưa đánh giá về nội dung yêu cầu khởi kiện này của bà Y là có thiếu sót, tuy nhiên đã quyết định bác yêu cầu của bà Y về việc hủy một phần Quyết định số 753/QĐ-UBND và một phần Quyết định số 755/QĐ-UBND cùng ngày 18/02/2022 của UBND thành phố S thì theo những nội dung phân tích ở trên là có căn cứ, đúng quy định tại điểm a khoản 2 Điều 193 của Luật Tổ tụng hành chính.

[4] Tổng hợp những nội dung phân tích ở trên và ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm Viện kiểm sát nhân dân tối cao tại Hà Nội phát biểu tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm có đủ cơ sở kết luận:

Tòa án cấp sơ thẩm xác định các quyết định hành chính, hành vi hành chính do bà Nguyễn Thị Y khiếu kiện đã được người bị kiện ban hành, thực hiện đúng hợp pháp nên các nội dung khởi kiện của bà Y về yêu cầu hoàn trả, yêu cầu bồi thường thiệt hại là không có căn cứ pháp luật. Từ đó, đã quyết định bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Y là đúng quy định tại điểm a khoản 2 Điều 193 của Luật Tổ tụng hành chính.

Bà Nguyễn Thị Y kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm nhưng những lý do, căn cứ của việc kháng cáo là không phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không có cơ sở chấp nhận.

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

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

1. Căn cứ vào khoản 1 Điều 241 của Luật Tổ tụng hành chính: Bác kháng cáo của người khởi kiện bà Nguyễn Thị Y; giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 16/2025/HC-ST ngày 23 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa.

2. Căn cứ vào khoản 1 Điều 349 của Luật Tổ tụng hành chính; khoản 1 Điều 34 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội: Bà Nguyễn Thị Y phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính phúc thẩm; được trừ vào số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí hành chính phúc thẩm bà Nguyễn Thị Y đã nộp tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Thanh Hóa (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Thanh Hóa) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000843 ngày 14 tháng 02 năm 2025.

Bản án hành chính phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 17 tháng 10 năm 2025).

***Nơi nhận:***

- Vụ GDKT về hành chính TAND tối cao;
- Viện Công tố và KSXXPT tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Thanh Hóa;
- VKSND tỉnh Thanh Hóa;
- THADS tỉnh Thanh Hóa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Xuân Điền**