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

Bản án số: 503/2025/HC-PT
Ngày 26-4-2025.
V/v *Khiếu kiện hành vi hành chính trong lĩnh vực đất đai và yêu cầu bồi thường thiệt hại*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Ngọc Tuấn.

Các Thẩm phán: Ông Trần Văn Mười.

Ông Ngô Đức Thọ.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trung Kiên – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Đỗ Phước Trung – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 18/2025/ TLPT-HC ngày 06/01/2025 về việc *"Khiếu kiện hành vi hành chính trong lĩnh vực đất đai và bồi thường thiệt hại"*.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 67/2024/HC-ST ngày 24/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1180/2025/QĐPT-HC ngày 14 tháng 4 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Người khởi kiện*: Bà Huỳnh Thị X, sinh năm 1944; địa chỉ: H, khu phố N, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà X: Ông Kiều Thành T, sinh năm 1984 (có mặt) và bà Nguyễn Thị Ngọc C, sinh năm 1997 (vắng mặt); địa chỉ liên hệ: B P, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

- *Người bị kiện:* Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đồng Nai; địa chỉ: B đường V, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. (xin vắng mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1966. (xin vắng mặt)

2. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1974. (xin vắng mặt)

3. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1978. (xin vắng mặt)

4. Bà Nguyễn Thị Mỹ H1, sinh năm 1989. (xin vắng mặt)

5. Chị Nguyễn Minh Ý, sinh năm 2006. (xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: H, ấp N, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

6. Ông Nguyễn Tấn N1, sinh năm 1999 (đã chết)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông N1:

+ Ông Nguyễn Tấn Đ, sinh năm 1968; địa chỉ: E, ấp N, xã H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. (xin vắng mặt)

+ Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1974; địa chỉ: H, ấp N, xã H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. (xin vắng mặt)

Người kháng cáo: Bà Huỳnh Thị X, là người khởi kiện.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người khởi kiện, đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện trình bày:

Bà Huỳnh Thị X có thửa đất số 28, tờ bản đồ số 44, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, đã bị thu hồi và bồi thường hỗ trợ theo quyết định thu hồi đất và quyết định bồi thường, hỗ trợ do thu hồi đất để thực hiện Dự án nâng cấp, mở rộng đường Đỗ Văn T2 tại xã H ngày 07/11/2017 của Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố B (gọi tắt là Dự án). Ngày 13/02/2018, UBND thành phố B ban hành Công văn số 2189/UBND-ĐT về việc phê duyệt tái định cư cho các hộ dân thuộc diện giải tỏa Dự án. Theo đó, gia đình bà X được cấp 01 suất tái định cư dự kiến tại Khu Tái định cư P. Tuy nhiên, vị trí cụ thể của thửa đất tái định cư chưa được xác định và chưa có giá đất tái định cư. Đến tháng 5/2020, UBND thành phố B mới tiến hành giao đất tái định cư cho gia đình bà X, thửa đất có vị trí 2, đường Đ. Ngày 06/5/2020, Chi cục thuế khu vực B – V thông báo nộp tiền sử dụng đất, yêu cầu bà X nộp tiền sử dụng đất thửa số 190, tờ bản đồ 40, vị trí B, đường Đ, diện tích 86m^2, giá đất tính tiền sử dụng đất 9.000.000 đồng/m^2, nộp theo mức bằng 100% tiền sử dụng đất. Bà X đã đóng đủ số tiền 774.000.000 đồng và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên vào ngày 19/8/2020.

Tuy nhiên, tại thời điểm ban hành Công văn về việc phê duyệt tái định cư năm 2018, giá đất tính tiền sử dụng đất được tính theo Quyết định số 78/2016/QĐ-UBND ngày 28/12/2016 của UBND tỉnh Đ, theo đó đơn giá đường Đỗ Văn T2 đoạn từ đường N đến hết cây xăng A, vị trí 2 là 1.800.000 đồng/m^2. Áp dụng Quyết định số 17/2018/QĐ-UBND của UBND thành phố B hệ số điều chỉnh giá đất = 1,15. Như vậy, vào năm 2018 số tiền sử dụng đất phải đóng đối với thửa đất 190, tờ bản đồ 40, vị trí 2, đường Đ, diện tích đất 86m^2, là: 1.800.000 đồng/m^2 x 1,15 x 86 m^2 = 178.020.000 đồng, chênh lệch so với mức bà X đã đóng là: 774.000.000 đồng - 178.020.000 đồng = 595.980.000 đồng. Đây là khoản thiệt hại của bà X do hành vi chậm giao đất tái định cư của UBND thành phố B gây ra nên bà X yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên bố hành vi chậm trễ giao đất tái định cư của UBND thành phố B dẫn đến thiệt hại lớn về tiền sử dụng đất phải đóng của gia đình bà X là trái pháp luật; Bồi thường khoản tiền chênh lệch giữa đơn giá tiền sử dụng đất năm 2018 so với năm 2020 cho bà X là 595.980.000 đồng.

Người đại diện theo uỷ quyền của người bị kiện Ủy ban nhân dân thành phố B trình bày:

Ngày 12/10/2017, UBND thành phố B ban hành Quyết định số 2368/ QĐ-UBND về việc thu hồi đất của bà Huỳnh Thị X để thực hiện Dự án. Ngày 07/11/2017, UBND thành phố B ban hành Quyết định số 2685/QĐ-UBND về việc bồi thường, hỗ trợ cho bà X với số tiền 960.919.000 đồng. Bà X đã nhận tiền bồi thường, hỗ trợ theo phương án được phê duyệt vào ngày 06/12/2017 đến ngày 15/8/2019 bà X đồng ý bàn giao mặt bằng để thi công Dự án.

Qua triển khai, tổng hợp ý kiến của người dân (tại Biên bản họp lấy ý kiến ngày 24/02/2017 và Biên bản ngày 07/7/2017) về phương án tái định cư, trong đó có bà X, đề nghị được bố trí tái định cư tại Khu T định cư phường H, dự kiến khởi công năm 2018 và hoàn thành trong năm 2020. Trên cơ sở đó, ngày 13/02/2018, UBND thành phố B ban hành Văn bản số 2189/UBND-ĐT về việc phê duyệt tái định cư cho các hộ dân thuộc diện giải tỏa Dự án, trong đó bà X được phê duyệt tái định cư tương ứng 01 lô tái định cư số 190, tờ bản đồ địa chính số D, phường H.

Ngày 10/3/2020, Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố B đã bàn giao ranh mốc lô đất tái định cho bà X. Ngày 06/4/2020, UBND thành phố B ban hành Quyết định số 329/QĐ-UBND về việc giao đất cho bà X. Sau khi bà X thực hiện xong nghĩa vụ tài chính thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 900280 ngày 19/8/2020.

Khung giá đất làm căn cứ để các hộ dân thực hiện nghĩa vụ tài chính là Quyết định số 49/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND tỉnh Đ ban hành về Bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 05 năm giai đoạn 2020-2024.

UBND thành phố B đã thực hiện việc giao đất tái định cư và áp giá đất thực hiện nghĩa vụ tài chính cho bà X đúng quy định của pháp luật nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà X.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Các ông bà thống nhất với trình bày và yêu cầu khởi kiện của bà Bà Huỳnh Thị X, yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai giải quyết: Tuyên hành vi chậm trễ giao đất tái định cư của UBND thành phố B dẫn đến thiệt hại lớn về tiền sử dụng đất phải đóng của gia đình bà X là trái pháp luật; bồi thường khoản tiền chênh lệch giữa đơn giá tiền sử dụng đất năm 2018 so với năm 2020 mà bà X phải chịu là 619.200.000 đồng (sáu trăm mười chín triệu hai trăm nghìn đồng).

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 67/2024/HC-ST ngày 24/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã quyết định (tóm tắt):

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị X về việc khiếu kiện hành vi hành chính liên quan đến việc chậm trễ giao đất tái định cư của Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đồng Nai dẫn đến thiệt hại lớn về tiền sử dụng đất phải đóng của gia đình bà Huỳnh Thị X là trái pháp luật và buộc Ủy ban nhân dân thành phố B phải bồi thường thiệt hại.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 11/11/2024, bà Huỳnh Thị X kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Người khởi kiện giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Từ khi Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý vụ án cho đến khi xét xử, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và đương sự đã thực hiện đầy đủ và đúng quy định của Luật Tố tụng hành chính.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét, đánh giá đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, xét xử không chấp nhận yêu cầu của Người khởi kiện đối với N2 bị kiện là có căn cứ pháp luật. Người khởi kiện kháng cáo, nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới có thể làm thay đổi bản chất vụ án nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp chận kháng cáo của Người khởi kiện, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của người khởi kiện là bà Huỳnh Thị X làm trong hạn luật định, đủ điều kiện để thụ lý, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của Người khởi kiện, thấy rằng: Ngày 12/10/2017, UBND thành phố B ban hành Quyết định số 2368/QĐ-UBND, thu hồi đất của bà Huỳnh Thị X để thực hiện Dự án *Nâng cấp, mở rộng đường Đ tại phường H* đối với thửa số 28, tờ bản đồ 44, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Ngày 10/7/2015, UBND thành phố B ban hành Quyết định số 1903/ QĐ-UBND về việc *phê duyệt giá đất để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thuộc Dự án Nâng cấp, mở rộng đường Đ tại xã H*, sau đó ban hành Quyết định số 3919/QĐ-UBND ngày 21/11/2016 về việc *điều chỉnh giá đất để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thuộc dự án đầu tư nâng cấp, mở rộng đường Đ tại xã H, thành phố B*.

Ngày 07/11/2017, UBND thành phố B ban hành Quyết định số 2685/ QĐ-UBND về bồi thường, hỗ trợ cho bà Huỳnh Thị X số tiền 960.919.000 đồng. Bà X đã nhận tiền vào ngày 06/12/2017, đến ngày 15/8/2019 bà Huỳnh Thị X bàn giao mặt bằng để thi công Dự án.

Ngày 13/2/2018, UBND thành phố B ban hành Văn bản số 2189/ UBND-ĐT về việc *phê duyệt tái định cư cho các hộ dân thuộc diện giải tỏa Dự án Nâng cấp, mở rộng đường Đ tại phường H*, trong đó bà Huỳnh Thị X được phê duyệt 01 lô tại Khu tái định cư P.

Ngày 10/3/2020, bà Huỳnh Thị X được bàn giao lô đất tái định cư số 190, tờ bản đồ địa chính số D, phường H, và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 900280 ngày 19/8/2020.

[3] Bà X cho rằng UBND thành phố B chậm bàn giao đất tái định cư cho bà nhưng không cấp bù chênh lệch tiền sử dụng đất giữa đơn giá năm 2018 so với năm 2020 theo Quyết định số 13/2012/QĐ-UBND ngày 24/02/2012, gây thiệt hại cho bà

khi phải đóng số tiền sử dụng đất chênh lệch là 595.980.000 đồng nên bà yêu cầu Toà án buộc UBND thành phố B bồi thường khoản tiền chênh lệch nêu trên.

[4] Xét thấy, sau khi bà X bàn giao đất (ngày 15/8/2019) để thực hiện Dự án *Nâng cấp, mở rộng đường Đ tại phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai*, thì các hộ dân (trong đó có bà X) đồng thuận với UBND thành phố B về việc bố trí tái định cư tại Khu Tái định cư P và đồng ý nhận tiền thuê nhà trong thời gian chờ nhận đất tái định cư (do Khu tái định cư chưa hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật và hồ sơ pháp lý). Ngày 14/02/2020, Chủ đầu tư là Ban Quản lý dự án thành phố B tiến hành phân lô, cắm mốc ranh các lô đất để bàn giao mặt bằng. Đến ngày 10/3/2020, Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố B đã bàn giao đất tái định cư cho các hộ dân, trong đó, bà X được giao lô số 190, tờ bản đồ số 40, phường H.

Sau khi có quyết định giao đất (ngày 06/4/2020), bà X đã thực hiện nghĩa vụ tài chính và được UBND thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19/8/2020. Như vậy, việc bà X cho rằng, UBND thành phố B chậm giao đất tái định cư là không có cơ sở để chấp nhận.

[5] Đối với yêu cầu bồi thường khoản tiền chênh lệch giá giữa đơn giá năm 2018 so với đơn giá năm 2020 do chậm giao đất tái định cư, theo nhận định tại đoạn [4] thì UBND thành phố B không có hành vi chậm giao đất tái định cư cho bà X. Việc áp giá đất buộc bà X phải nộp nghĩa vụ tài chính được thực hiện theo Quyết định số 49/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND tỉnh Đ quy định về *"Bảng giá đất 5 năm giai đoạn 2020 - 2024"* là đúng quy định của pháp luật. Bà X đề nghị áp dụng Quyết định số 13/2012/QĐ-UBND ngày 24/02/2012 của UBND tỉnh Đ để tính giá đất cho bà là không có cơ sở, bởi lẽ Quyết định này đã bị hủy bỏ và được thay thế bởi Quyết định số 49 nêu trên, do đó, yêu cầu này của bà X không có cơ sở để chấp nhận. Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà X đối với UBND thành phố B là đúng pháp luật.

[6] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[7] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phù hợp với nhận định trên nên chấp nhận.

[8] Về án phí phúc thẩm: Bà X là người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp án phí nên bà X không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 241 của Luật Tố tụng hành chính,

Không chấp nhận kháng cáo của người khởi kiện là bà Huỳnh Thị X. Giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 67/2024/HC-ST ngày 24/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Áp dụng: khoản 3 Điều 86, các điều 107, 108 và 114 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 3 Điều 111, khoản 4 Điều 254 của Luật Đất đai năm 2024; điểm đ

khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về Án phí, lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị X đối với Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đồng Nai về việc khiếu kiện hành vi hành chính liên quan đến việc chậm trễ giao đất tái định cư của Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đồng Nai là trái pháp luật; buộc Ủy ban nhân dân thành phố B phải bồi thường thiệt hại cho bà Huỳnh Thị X số tiền chênh lệch về tiền sử dụng đất phải nộp khi thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước.

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

3. Về án phí phúc thẩm: Bà Huỳnh Thị X không phải nộp án phí hành chính phúc thẩm.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại Tp. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- Cục THADS tỉnh Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu VP; HSVA; NTK.

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

Trần Ngọc Tuấn