

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
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: 14/2025/HC-PT

Ngày 11 – 8 – 2025

V/v Khiếu kiện quyết định hành chính về
quản lý nhà nước trong lĩnh vực đất đai
thuộc trường hợp bồi thường, hỗ trợ
giải phóng mặt bằng, 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 Thu Thủy;

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thúy Hòa;

Bà Nguyễn Thị Cúc.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thủy Tiên, 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 Nguyễn Văn Đức – Kiểm sát viên.

Ngày 11 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 283/2025/TLPT-HC ngày 01 tháng 4 năm 2025 về “Khiếu kiện quyết định hành chính về quản lý nhà nước trong lĩnh vực đất đai thuộc trường hợp bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng, tái định cư”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 09/2025/HC-ST ngày 08 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 267/2025/QĐ-PT ngày 18 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

Người khởi kiện: Ông Nguyễn Hữu N, sinh năm 1951; Địa chỉ liên hệ: Số A N, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

Người bị kiện:

- Ủy ban nhân dân thành phố T (Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Ủy ban nhân dân phường A, Thành phố Hồ Chí Minh); (vắng mặt)

- Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố T (Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường A, Thành phố Hồ Chí Minh); (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 1 L, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố H. (xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: H L, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Hữu N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Hữu N trình bày:

Ông là chủ sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại địa chỉ nhà không số (đất thuộc thửa 687 tờ bản đồ số 1, phường A, Quận B (nay là thành phố T), căn nhà trên do ông đứng tên xây dựng (ông có xin Giấy phép xây dựng), có biên bản hoàn thành công trình, và tại phần đất của gia đình ông có 3 sổ hộ khẩu; là loại đất thổ cư, đã xây dựng công trình trên đất; đất có nguồn gốc do ông được nhận thừa kế từ mẹ là bà Dương Thị P và 1 phần đứng tên đại diện các đồng thừa kế để tham gia giải quyết yêu cầu bồi thường thu hồi đất. Toàn bộ phần đất của gia đình ông đã được Ủy ban nhân dân Thành phố thông báo thu hồi và giao đất để xây dựng Khu đô thị M theo Quyết định số 1997/QĐ-UB ngày 10/05/2002. Ông đã chấp hành chủ trương của nhà nước và đã thực hiện việc bàn giao mặt bằng cho chủ đầu tư và Ban bồi thường giải phóng mặt bằng Quận 2 cũ ngày 01/12/2012 nhưng không nhận được bất kỳ quyết định thu hồi nào.

Ủy ban nhân dân Quận B1 (nay là Ủy ban nhân dân thành phố T) ban hành Quyết định số 4316/QĐ-UBND ngày 08/12/2020 (*sau đây gọi tắt là Quyết định số 4316*) về việc bồi thường, hỗ trợ thiệt hại và tái định cư đối với ông với tổng số tiền là 639.120.000 đồng; Về tái định cư: Được mua một căn hộ chung cư theo giá tái định cư với diện tích tiêu chuẩn là 56m² (diện tích thực tế khi bố trí nếu có chênh lệch tăng so với diện tích tiêu chuẩn sẽ được mua theo giá bảo toàn vốn, nếu chênh lệch giảm so với diện tích tiêu chuẩn sẽ được thanh toán tổng tiền theo quy định).

Do phần đất của ông là loại đất thổ cư được xác định theo Văn bản số 18099/VPĐK-KTĐC ngày 23/11/2017 đã đối chiếu vị trí đất của ông xác định là loại đất thổ; hiện trạng tại phần đất thu hồi của ông đã xây dựng nhà ở trên toàn bộ diện tích đất, hoàn toàn không liên quan gì đến đất nông nghiệp nhưng nhà nước lại chiết tính áp giá bồi thường thì lại chia tách ra vị trí có xây nhà là đất ở, phần còn lại là đất nông nghiệp để tính giá bồi thường cho gia đình ông là không đảm bảo quyền lợi của ông. Trên thửa đất trên gia đình ông có 4 hộ khẩu ghép nhiều hộ gia đình các anh chị em và con cùng cư trú. Tuy nhiên khi giải quyết tái định cư lại chỉ tính cho một mình ông để xét tái định cư là chưa đúng chính sách của nhà nước nên ông đã khiếu nại Quyết định số 4316.

Ngày 05/01/2018 Ủy ban nhân dân Quận B1 ban hành Văn bản số 29/UBND-TTr giải quyết cho gia đình ông được mua 02 nền đất và 1 căn hộ chung cư theo biên bản hiệp thương làm việc giữa gia đình ông và Chủ tịch Ủy

ban nhân dân Quận B1; nhưng đến ngày 05/02/2018 Ủy ban nhân dân Quận B1 ban hành Quyết định số 344/QĐ-UBND (sau đây gọi tắt là Quyết định số 344) điều chỉnh nội dung Quyết định số 4316 theo đó điều chỉnh mức bồi thường, hỗ trợ số tiền 743.840.000 đồng; Về tái định cư thì được mua nền đất theo giá tái định cư với diện tích tiêu chuẩn 100m² và căn hộ chung cư theo giá không kinh doanh với diện tích tiêu chuẩn 80m²; không đồng ý với Quyết định 344, ông tiếp tục khiếu nại.

Ngày 18/05/2020 Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận B1 ban hành Quyết định số 1186/UBND-Ttr (sau đây gọi tắt là Quyết định số 1186) về việc giải quyết khiếu nại theo đó giữ nguyên Quyết định 344; không đồng ý với Quyết định 1186 ông tiếp tục khiếu nại đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố H.

Ngày 05/5/2022 Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố T ban hành Quyết định số 2854/QĐ-UBND (sau đây gọi tắt là Quyết định số 2854) về việc giải quyết khiếu nại theo đó sửa đổi bổ sung Quyết định số 1186 trong đó có bổ sung nội dung: “ngày 05/06/2017 Ủy ban nhân dân phường A có văn bản số 58/UBND về hủy bỏ xác nhận pháp lý trước đây với căn nhà giải tỏa số B L, phường A, Quận B. Ngày 29/05/2017, Ủy ban nhân dân phường A có xác nhận số 03/XN-UBND về nguồn gốc căn nhà, đất giải tỏa, không số đường L, phường A, Quận B đối với ông Nguyễn Hữu N...” các nội dung khác của Quyết định 344 không thay đổi.

Do bức bách về chỗ ở nên ngày 10/3/2020 và ngày 29/4/2020 ông đã tạm nhận bàn giao một nền tái định cư diện tích 80m² tại khu tái định cư N và một căn hộ chung cư khu Cha phường B để ổn định chỗ ở. Nhưng ông vẫn tiếp tục yêu cầu giải quyết khiếu nại. Đến ngày 21/04/2023 ông nhận được kết quả giải quyết khiếu nại theo Quyết định số 663/QĐ-UBND ngày 03/3/2023 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố H (sau đây gọi tắt là Quyết định số 663) theo đó công nhận và giữ nguyên Quyết định số 1186.

Do không đồng ý với kết quả giải quyết về bồi thường, thu hồi đất và chính sách hỗ trợ tái định cư, nay ông giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về hủy: Quyết định số 4316, Quyết định số 344, Quyết định số 1186, Quyết định số 2854 và Quyết định số 663.

Tại Văn bản số 7801/UBND-BBT ngày 21/8/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố T trình bày:

1. Hồ sơ bồi thường và giải quyết khiếu nại:

Ngày 14/6/2010 và ngày 27/4/2012, Ủy ban nhân dân phường A có Giấy xác nhận về tình trạng pháp lý nhà, đất số 1491/UBND và số 168/UBND đối với ông Nguyễn Hữu N và ông Nguyễn Văn P1 đại diện đứng tên hồ sơ do ông Nguyễn Văn Đ và bà Dương Thị P đã chết (gọi tắt là đại diện) tại căn nhà, đất số B L, phường A, Quận B.

Ngày 15/11/2010, Ủy ban nhân dân Quận B1 ban hành Quyết định số 15046/QĐ-UBND về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với ông N và ông P1 đại diện với tổng giá trị bồi thường là 1.920.446.740 đồng; Về tái định cư: được

mua nền đất hoặc căn hộ chung cư theo giá tái định cư với diện tích tiêu chuẩn là 200m².

Không đồng ý đối với Quyết định số 15046/QĐ-UBND ngày 15/11/2010 của Ủy ban nhân dân Quận B1, ông N đã gửi đơn khiếu nại.

Ngày 06/9/2012, đại diện ông N và ông P1 đã bàn giao toàn bộ mặt bằng trống đối với căn nhà, đất số B L, phường A, Quận B để thực hiện dự án.

Ngày 02/01/2013 Ủy ban nhân dân Quận B1 ban hành Quyết định số 100/QĐ-UBND về điều chỉnh tên chủ sử dụng và nội dung Điều 1 Quyết định số 15046/QĐ-UBND ngày 15/11/2010 của Ủy ban nhân dân Quận B1.

Ngày 27/3/2017, Ủy ban nhân dân Quận B1 có Công Văn số 1204/UBND-TTr về giải quyết hồ sơ của gia đình ông Nguyễn Hữu N, theo đó thể hiện nội dung:

“Giao Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng quận phối hợp với Ủy ban nhân dân phường A và Công ty TNHH MTV T2 lập lại 03 bản vẽ hiện trạng theo nguyện vọng của gia đình ông N, ông P1 ngày 10/3/2017 thể hiện tại bản vẽ hiện trạng lập ngày 29/7/2011 nêu trên.

Trên cơ sở 03 bản vẽ hiện trạng nêu trên, giao Ủy ban nhân dân phường A kiểm tra xác nhận lại pháp lý đối với 03 hồ sơ bồi thường, theo hướng: 01 hồ sơ do ông Nguyễn Văn P1 đứng tên có nguồn gốc do nhận chuyển nhượng, sử dụng từ năm 1999; 01 hồ sơ do ông Nguyễn Hữu N đứng tên có nguồn gốc do bà Dương Thị P lập Tờ di chúc ngày 22/3/2002 (trong đó diện tích nhà là 56m²); phần nhà, đất còn lại lập hồ sơ bồi thường cho các đồng thừa kế của ông Nguyễn Văn Đ và bà Dương Thị P đã chết đứng tên. Đồng thời, hủy bỏ các xác nhận pháp lý trước đây đối với căn nhà giải tỏa số B tổ D khu phố C, phường A, Quận B.

Trên cơ sở 03 xác nhận pháp lý nói trên, giao Hội đồng Bồi thường, hỗ trợ thiệt hại và tái định cư Khu đô thị M chiết tính bồi thường, hỗ trợ thiệt hại và tái định cư cho 03 hồ sơ nói trên theo đúng chính sách, cụ thể như sau:

- Hồ sơ của ông P1 theo nguồn gốc, quá trình sử dụng được Ủy ban nhân dân phường A xác nhận.

- Hồ sơ của ông N (trong đó, 56m² bồi thường theo đơn giá đất ở sử dụng từ trước ngày 18 tháng 12 năm 1980; phần diện tích còn lại bồi thường theo đơn giá đất nông nghiệp).

- Hồ sơ do các đồng thừa kế của ông Nguyễn Văn Đ và bà Dương Thị P đã chết đứng tên (trong đó, 144m² bồi thường theo đơn giá đất ở sử dụng từ trước ngày 18/12/1980 (đủ 200m² đất ở trong hạn mức sau khi tính bồi thường cho ông N 56m² đất ở); phần diện tích còn lại bồi thường theo đơn giá đất nông nghiệp).

Giao Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng quận tham mưu Ủy ban nhân dân quận điều chỉnh Quyết định số 15046/QĐ-UBND ngày 15/11/2010 và Quyết định số 100/QĐ-UBND ngày 02/01/2013 của Ủy ban nhân dân Quận B1 theo đúng quy định pháp luật.”

Ngày 07/4/2017 Công ty TNHH MTV T2 lập bản đồ hiện trạng vị trí để phục vụ công tác bồi thường giải phóng mặt bằng Khu đô thị M đối với ông

Nguyễn Hữu N và đã được Ủy ban nhân dân phường A kiểm tra nội nghiệp ngày 29/5/2017.

Ngày 29/5/2017, Ủy ban nhân dân phường A có Giấy xác nhận về tình trạng pháp lý nhà, đất số 03/XN-UBND đối với ông Nguyễn Hữu N là chủ sử dụng căn nhà, đất không số tổ 42 khu phố C, phường A, Quận B. Với nội dung xác nhận như sau:

“Nguồn gốc nhà đất do bà Nguyễn Thị Cẩm H xây dựng sử dụng, sau đó chuyển nhượng cho ông Hồ Minh T và bà Nguyễn Thị H1 sử dụng để ở trước năm 1980. Năm 1983, ông T và bà H1 cho cha mẹ là ông Nguyễn Văn Đ và bà Dương Thị P sử dụng (theo Văn tự cho, chia, ủy quyền nhà được Ủy ban nhân dân xã A xác nhận ngày 16/11/1983) với diện tích đất là 360m² (dài 20m ngang 18m). Ngày 19/5/1989, Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy phép mua bán, chuyển dịch nhà số 448/GP-UB cho phép ông Hồ Minh T và bà Nguyễn Thị H1 được phép hợp thức hóa cho căn nhà số B ấp C, xã A có diện tích sử dụng 131,25m² cho ông Nguyễn Văn Đ và bà Dương Thị P. Năm 1994, ông Đ chết, bà P2 và các con tiếp tục sử dụng.

Năm 1995, bà P lập giấy ủy quyền cho con là ông Nguyễn Hữu N với nội dung: giao toàn bộ quyền sử dụng cho con là ông N để thế chấp, cầm cố hoặc để cho thuê.

Năm 1999, ông N có đăng ký kê khai nhà đất theo Quyết định số 3376/QĐ-UB-QLĐT ngày 11/6/1999 của Ủy ban nhân dân Thành phố H với diện tích khuôn viên là 933m², diện tích xây dựng 171m².

Ngày 17/9/1999, bà P cùng các con là ông Nguyễn Hữu T1, bà Nguyễn Thị Bạch L, bà Nguyễn Thị Bạch C, bà Nguyễn Thị Bạch M và ông Nguyễn Hữu N lập vi bằng của hội đồng gia tộc chuyển nhượng cho con là ông Nguyễn Văn P1 sử dụng một phần đất với diện tích 446m². Phần nhà đất còn lại, bà P và các con tiếp tục sử dụng để ở.

Năm 2002, bà P lập di chúc được Phòng Công chứng số 2 Thành phố H chứng thực vào ngày 22/3/2002 với nội dung: sau khi bà P qua đời thì một phần căn nhà số B, tổ D khu phố C, phường A, Quận B có diện tích 56m² và phần đất có diện tích 317,5m² sẽ thuộc quyền thừa kế của ông Nguyễn Hữu N. Diện tích khuôn viên theo bản vẽ hiện trạng lập ngày 07/4/2017 là 407,11m² có chênh lệch so với di chúc là 317,5m² do gia đình ông N, ông P1 đã thỏa thuận diện tích sử dụng theo biên bản làm việc ngày 10/3/2017 của Thanh tra Quận B.

Năm 2002, ông N có đơn xin phép xây dựng nhà và được Ủy ban nhân dân Quận B1 cấp Giấy phép xây dựng số 106/GPXD ngày 24/5/2002, theo đó cho phép ông N xây dựng công trình nhà ở cấp 3: cột bê tông cốt thép, tường gạch với diện tích xây dựng (kể cả ban công): trệt 140,76m² và gác gỗ 32,51m². Tuy nhiên, ông N đã xây dựng nới rộng nhà sai phép như hiện trạng sử dụng, do đó không xác định được vị trí xây dựng trên bản vẽ bồi thường.

Một phần ô 1 diện tích 1,16m² thuộc đường theo bản đồ đo năm 2002.

Phần diện tích 90,25m² thuộc rạch theo tài liệu 299/TTg bao gồm một phần ô 3 là 0,41m², ô 8 là 50,80m², ô 4 là 14,04m², ô 7 là 25m² do gia đình ông N sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993.

Diện tích khuôn viên giải tỏa của ông N là 407,11m² (trong đó có 1,16m² thuộc đường theo bản đồ đo năm 2002 và 90,25m² thuộc rạch theo tài liệu 299/TTg) sử dụng ổn định, hiện nay chưa phát sinh tranh chấp.”

Ngày 27/6/2017, Hội đồng bồi thường giải phóng mặt bằng Khu đô thị M có Bảng chiết tính giá trị bồi thường, hỗ trợ thiệt hại và tái định cư số 4867/AK đối với ông Nguyễn Hữu N với nội dung:

Bồi thường, hỗ trợ thiệt hại

A. Bồi thường, hỗ trợ về đất: Đất ở sử dụng từ trước ngày 18/12/1980: 56m² x 3.400.000 đồng/m² = 190.400.000 đồng.

Đất nông nghiệp san lấp (tiếp giáp mặt tiền đường): 180,14m² x 300.000 đồng/m² = 54.042.000 đồng.

Đất nông nghiệp san lấp: 79,56m² x 200.000 đồng/m² = 15.912.000 đồng.

Đất nông nghiệp chiếm dụng rạch theo tài liệu 299/TTg sử dụng trước ngày 15/10/1993: 90,25m² x 200.000 đồng/m² x 0,8 = 14.440.000 đồng.

B. Công trình xây dựng và vật kiến trúc: 174.342.000 đồng.

E. Các khoản hỗ trợ khác: 3.000.000 đồng.

Chính sách tái định cư và hỗ trợ tái định cư:

Đối với đất ở:

- Trường hợp tái định cư: Được mua căn hộ chung cư theo giá tái định cư với diện tích tiêu chuẩn là 56m².

- Trường hợp không nhận tái định cư bằng căn hộ chung cư thì được nhận tiền hỗ trợ là 896.000.000 đồng.

Đối với đất nông nghiệp: Không đủ điều kiện mua căn hộ chung cư, giá trị tiền được nhận hỗ trợ là 186.984.000 đồng.

Ngày 21/7/2017, Ủy ban nhân dân Quận B1 ban hành Quyết định số 4316 về bồi thường, hỗ trợ thiệt hại và tái định cư đối với ông N với tổng giá trị là 639.120.000 đồng; Về tái định cư được mua căn hộ chung cư theo giá tái định cư với diện tích tiêu chuẩn là 56m² (diện tích thực tế khi bố trí nếu có chênh lệch tăng so với diện tích tiêu chuẩn sẽ được mua theo giá bảo tồn vốn, nếu chênh lệch giảm so với diện tích tiêu chuẩn sẽ được thanh toán bằng tiền theo quy định). Ngày 15/6/2017, ông N đã bàn giao toàn bộ mặt bằng trống đối với căn nhà, đất để thực hiện dự án.

Không đồng ý đối với Quyết định số 4316, ông N đã gửi đơn khiếu nại.

Ngày 02/01/2018, Thanh tra Quận B có Báo cáo số 02/BC-TTr về kiểm tra, rà soát hồ sơ pháp lý nhà, đất của gia đình ông Nguyễn Hữu N.

Ngày 05/01/2018, Ủy ban nhân dân Quận B1 có Công văn số 29/UBND-TTr về giải quyết hồ sơ của gia đình ông Nguyễn Hữu N, theo đó thể hiện:

“Xét Báo cáo số 02/BC-TTr ngày 02/01/2018 của Thanh tra quận về kiểm tra rà soát hồ sơ pháp lý nhà đất của ông Nguyễn Hữu N, phường A, Ủy ban nhân dân quận C1 như sau: Thống nhất nội dung đề xuất của Thanh tra quận tại Báo cáo nêu trên, theo đó: Giao Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng quận căn cứ vào 03 bản vẽ hiện trạng nêu trên để tham mưu Ủy ban nhân dân quận giải quyết bồi thường, hỗ trợ thiệt hại và tái định cư, cụ thể:

- Đối với hồ sơ do ông Nguyễn Hữu N đứng tên: Bồi thường 200m² đất ở, trong đó 100m² đất ở sử dụng từ trước ngày 18/12/1980 (theo nguồn gốc căn nhà số B do ông Nguyễn Văn Đ và bà Dương Thị P sử dụng để ở từ trước ngày 18/12/1980); 100m² đất ở chuyển mục đích sử dụng từ sau ngày 16/9/1998 đến trước ngày 20/12/2001 (thời điểm bà P tặng cho nhà, đất ông N năm 2001); phần diện tích còn lại bồi thường theo đơn giá đất nông nghiệp.

- Đối với hồ sơ các đồng thừa kế của ông Nguyễn Văn Đ và bà Dương Thị P đã chết do ông Nguyễn Hữu N đại diện đứng tên: Giải quyết bồi thường, hỗ trợ đất ở tương tự hồ sơ do ông Nguyễn Hữu N đứng tên nêu trên.

- Về chính sách tái định cư: Hồ sơ ông Nguyễn Hữu N đứng tên được giải quyết bố trí 02 nền đất tái định cư với diện tích tiêu chuẩn là 160m² (trong đó, 120m² tiêu chuẩn nền đất được mua theo giá tái định cư; 40m² còn lại được mua theo giá bảo tồn vốn) tại khu 30ha Nam R và 01 căn hộ chung cư với diện tích tiêu chuẩn 80m² được mua theo giá không kinh doanh; Hồ sơ do ông Nguyễn Hữu N đại diện các đồng thừa kế đứng tên được giải quyết bố trí 01 nền đất tái định cư với diện tích tiêu chuẩn 80m² theo giá tái định cư tại khu 30ha Nam R và 01 căn hộ chung cư với diện tích tiêu chuẩn 80m² được mua theo giá không kinh doanh...”

Ngày 05/02/2018, Ủy ban nhân dân Quận B1 ban hành Quyết định số 344 về điều chỉnh nội dung Điều 1 Quyết định số 4316, với tổng giá trị là 743.840.000 đồng; Về tái định cư được mua nền đất theo giá định cư với diện tích tiêu chuẩn là 100m² và căn hộ chung cư theo giá không kinh doanh với diện tích tiêu chuẩn là 80m².

Không đồng ý, ông N gửi đơn khiếu nại. Ngày 18/5/2020, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận B1 ban hành Quyết định số 1186 về giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Hữu N (lần đầu).

Ngày 05/5/2022, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố T ban hành Quyết định số 2854 về sửa đổi, bổ sung Quyết định số 1186.

Không đồng ý, ông N tiếp tục gửi đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân Thành phố H.

Ngày 03/3/2023, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố H ban hành Quyết định số 663 về giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Hữu N (lần hai), với nội dung:

“Điều 1: Công nhận và giữ nguyên nội dung Quyết định giải quyết khiếu nại số 1186/QĐ-UBND-TTr ngày 18/5/2020 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận B1 về giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Hữu N và Quyết định số 2854/QĐ-

UBND-TTr ngày 05/5/2022 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố T về sửa đổi, bổ sung Quyết định số 1186/QĐ-UBND-TTr ngày 18/5/ 2020.

Yêu cầu ông Nguyễn Hữu N thực hiện Quyết định số 1186/QĐ-UBND-TTr ngày 18/5/2020 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận B1 và Quyết định số 2854/QĐ-UBND-TTr ngày 05/5/2022 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố T.”

2. Ý kiến của Ủy ban nhân dân thành phố T:

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 Luật Khiếu nại ngày 11/11/2011; Căn cứ Nghị định số 124/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Khiếu nại;

Căn cứ Quyết định số 1997/QĐ-UBND ngày 10/5/2002 của Ủy ban nhân dân Thành phố H về việc thu hồi và giao đất xây dựng Khu đô thị M;

Căn cứ Quyết định số 135/2002/QĐ-UBND ngày 21/11/2002 của Ủy ban nhân dân Thành phố H về việc ban hành quy định bồi thường, hỗ trợ thiệt hại và tái định cư trong khu quy hoạch xây dựng Khu đô thị M và các khu tái định cư Quận B;

Căn cứ Quyết định số 123/2006/QĐ-UBND ngày 16/8/2006 của Ủy ban nhân dân Thành phố H về sửa đổi, bổ sung Quyết định số 135/2002/QĐ-UBND ngày 21/11/2002 của Ủy ban nhân dân T;

Căn cứ Quyết định số 06/2009/QĐ-UBND ngày 21/01/2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố H về sửa đổi, bổ sung một số nội dung tại Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 135/2002/QĐ-UBND ngày 21/11/2002 và Quyết định số 123/2006/QĐ-UBND ngày 16/8/2006 của Ủy ban nhân dân Thành phố H.

2.2 Về nội dung yêu cầu của người khởi kiện:

Việc ông Nguyễn Hữu N yêu cầu hủy Quyết định số 4316, Quyết định số 344, Quyết định số 1186 và Quyết định số 2854 là không có cơ sở xem xét giải quyết, bởi lẽ:

Theo Biên bản làm việc ngày 10/3/2017 với Ủy ban nhân dân Quận B1 (Thanh tra Q đại diện), ông Nguyễn Hữu N, ông Nguyễn Văn P1 (anh ông N) đã thống nhất về ranh để chia tách thành 03 hồ sơ bồi thường đối với phần nhà, đất giải tỏa tại địa chỉ số B, tổ D, khu phố C, phường A, Quận B, cụ thể:

Ngày 07/4/2017, Công ty TNHH MTV T2 lập bản đồ hiện trạng vị trí để phục vụ công tác bồi thường giải phóng mặt bằng đối với ông Nguyễn Hữu N và đã được Ủy ban nhân dân phường A kiểm tra nội nghiệp ngày 29/5/2017, thể hiện với diện tích khuôn viên là 407,11m² (trong đó có 90,25m² rạch theo tài liệu 299/TTg và 1,16m² đường theo tài liệu 2002).

Ngày 07/4/2017, Công ty TNHH MTV T2 lập bản đồ hiện trạng vị trí để phục vụ công tác bồi thường giải phóng mặt bằng đối với ông Nguyễn Hữu N (đại diện đứng tên) và đã được Ủy ban nhân dân phường A kiểm tra nội nghiệp ngày

29/5/2017, thể hiện với diện tích khuôn viên là 290,03m² (trong đó có 53,18m² rạch theo tài liệu 299/TTg).

Ngày 07/4/2017, Công ty TNHH MTV T2 lập bản đồ hiện trạng vị trí để phục vụ công tác bồi thường giải phóng mặt bằng đối với ông Nguyễn Văn P1 và đã được Ủy ban nhân dân phường A kiểm tra nội nghiệp ngày 29/5/2017, thể hiện với diện tích khuôn viên là 380,89m² (trong đó có 75,28m² rạch theo tài liệu 299/TTg).

Nguồn gốc nhà, đất do bà Nguyễn Thị Cẩm H xây dựng, chuyển nhượng lại cho ông Hồ Minh T, bà Nguyễn Thị H1 sử dụng để ở từ năm 1976. Ngày 16/11/1983, ông T, bà H1 cho cha mẹ ông N là ông Nguyễn Văn Đ và bà Dương Thị P sử dụng để ở theo Văn tự cho, chia, ủy quyền nhà có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã A với diện tích nhà 7m x 6m = 42m²; đất 20m x 18m = 360m². Ngày 19/5/1989, Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy phép mua bán, chuyển dịch nhà số 448/GP-UB cho ông Đ và bà P với diện tích sử dụng là 131,25m².

Năm 1994, ông Đ chết không để lại di chúc. Căn nhà, đất do bà P và các con tiếp tục sử dụng. Năm 1995, bà P ủy quyền cho con là ông Nguyễn Hữu N với nội dung: Giao toàn bộ quyền sử dụng căn nhà cho con là Nguyễn Hữu N để thế chấp, cầm cố hoặc để cho thuê (Giấy ủy quyền có xác nhận của Ủy ban nhân dân huyện T).

Năm 1999, ông Nguyễn Hữu N có đăng ký kê khai nhà, đất theo Quyết định số 3376/QĐ-UB-QLĐT ngày 11/6/1999 của Ủy ban nhân dân Thành phố H với diện tích khuôn viên là 933m², diện tích xây dựng 171m². Nguồn gốc: Mẹ là bà Dương Thị P cho con là Nguyễn Hữu N năm 1995 theo chứng nhận số 827 ngày 05/12/1995 do bà Nguyễn Thị Thu B, Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện T ký tên đóng dấu.

Ngày 17/10/2001, bà Dương Thị P có lập Giấy chấp thuận về việc xác định ranh giới nhà, đất với nội dung: “Bà P chấp thuận cho con trai út là ông Nguyễn Hữu N một phần đất có 1/2 (nửa) căn nhà số B, tổ D, khu phố C, phường A, Quận B như sau: Đường L từ ngoài nhìn vào phía bên phải, phần đất có mặt tiền là 4m kéo dài đến đầu căn nhà hiện tại, căn nhà này được chia làm hai thì ông N nhận tiếp nhận bên phải có diện tích 3,5m x 15m = 56m², ngăn tường đến hết mảnh đất. Phần diện tích còn lại 75,2m², bà P tiếp tục sử dụng. Nay làm giấy chấp thuận này để trình báo đến chính quyền tạo điều kiện thuận lợi và giúp đỡ cho chúng tôi”.

Đến ngày 22/3/2002, bà Dương Thị P lập Tờ di chúc được Phòng C xác nhận cùng ngày, với nội dung: “Sau khi bà P qua đời thì một phần căn nhà số B, tổ D, khu phố C, phường A, Quận B có diện tích 56m² và phần đất có diện tích 317,5m² trong khuôn viên 1.125m² của một phần thửa số 687 và một phần rạch sẽ thuộc quyền thừa kế của ông Nguyễn Hữu N”.

Trong quá trình sử dụng nhà đất, năm 2002 ông N có làm đơn xin phép xây dựng nhà được Ủy ban nhân dân Quận B1 cấp Giấy phép xây dựng số 106/GPXD ngày 24/5/2002, theo đó cho phép ông N xây dựng thêm một căn nhà với diện tích 140,76m²; góc gồ 32,51m².

Xét thấy có cơ sở để xác định ông Nguyễn Hữu N là chủ sử dụng một phần đất và 1/2 (nửa) căn nhà gốc số 25/5 có nguồn gốc do cha mẹ là ông Nguyễn Văn Đ và bà Dương Thị P sử dụng thời điểm từ ngày 17/10/2001 theo Giấy chấp thuận về việc xác định ranh giới nhà, đất của bà Dương Thị P cho ông Nguyễn Hữu N. Do đó, ông N đủ điều kiện được xem xét giải quyết chia tách hồ sơ bồi thường riêng đối với phần đất và 1/2 (nửa) căn nhà gốc số B, tổ D, khu phố C, phường A, Quận B.

Căn nhà giải tỏa số B, tổ D, khu phố C, phường A, Quận B có nguồn gốc do ông Nguyễn Văn Đ và bà Dương Thị P sử dụng để ở từ trước ngày 18/12/1980 theo chính sách Khu đô thị M thì đủ điều kiện được giải quyết bố trí tái định cư nên đất với diện tích tiêu chuẩn 200m². Do đó, để đảm bảo quyền lợi cho ông N, Ủy ban nhân dân Quận B1 đã ban hành Quyết định số 343/QĐ-UBND đối với hồ sơ do ông N (đại diện đứng tên) về việc bồi thường, hỗ trợ thiệt hại và Quyết định số 1744/QĐ-UBND ngày 28/5/2019 về bố trí tái định cư là phù hợp quy định.

Việc bố trí tái định cư nền đất còn lại đối với hồ sơ của ông N và bố trí tái định cư đối với hồ sơ do ông N (đại diện đứng tên), Ủy ban nhân dân Quận B1 sẽ thực hiện sau khi ông N và các đồng thừa kế bổ sung hồ sơ khai nhận di sản thừa kế đối với căn nhà số B, tổ D, khu phố C, phường A, Quận B theo đúng quy định pháp luật.

Xét thấy việc ông N yêu cầu giải quyết 03 phương án, cụ thể: được tái định cư tại chỗ với diện tích 408m² hoặc bố trí 02 nền đất (mỗi nền 100m²), phần diện tích 208m² còn lại bồi thường đất ở theo giá thị trường hoặc bố trí 05 nền đất tại khu 30ha Nam R với tổng diện tích tương đương diện tích giải tỏa 408m² là không có cơ sở xem xét giải quyết.

Từ những viện dẫn nêu trên, việc Ủy ban nhân dân Quận B1 nay là thành phố T ban hành các quyết định hành chính liên quan đến việc thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng và giải quyết khiếu nại đối với ông Nguyễn Hữu N, cụ thể tại Quyết định số 4316, Quyết định số 344; Quyết định số 1186 và Quyết định số 2854 là đúng theo trình tự, thủ tục, chính sách và phù hợp theo quy định của pháp luật.

Tại Văn bản số 6255/UBND-NCPC ngày 15/10/2024 của người bị kiện Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố H trình bày:

1/ Cơ sở pháp lý để ban hành Quyết định số 663:

a/ Về nguồn gốc quá trình sử dụng đất và bồi thường, hỗ trợ tái định cư cho ông N:

Phần nhà đất có diện tích 408,5m² (đo đạc thực tế 407,11m²) do ông N sử dụng thuộc một phần nhà đất tại số B đường L, phường A có diện tích 1.075,07 m². Vào thời điểm năm 2010 phần đất này được Ủy ban nhân dân Quận B1 xác lập 01 hồ sơ bồi thường do ông Nguyễn Hữu N và ông Nguyễn Văn P1 đứng tên (đại diện các đồng thừa kế) và ban hành Quyết định số 15046/QĐ-UBND ngày 15/11/2010 kèm bảng chiềc tính số 4684/AK ngày 03/08/2010 của Hội đồng bồi thường giải phóng mặt bằng Khu Đô thị M.

Không đồng ý với Quyết định trên ông N có đơn khiếu nại đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Quá trình giải quyết khiếu nại, Ủy ban nhân dân Quận B1 có Văn bản số 1204/UBND-Ttr ngày 27/03/2017 về chia tách, xác lập đối với hồ sơ bồi thường đối với nhà đất số B đường L, phường A, Quận B theo đó phần diện tích 1.075,07 m² được chia tách làm 3 hồ sơ bồi thường, cụ thể: 1/Hồ sơ do ông Nguyễn Văn P1 (anh ông N) đứng tên diện tích 380,89m² được giải quyết bồi thường hỗ trợ tái định cư. 2/ Hồ sơ do ông Nguyễn Hữu N (đại diện đứng tên) diện tích 290,03m² được giải quyết bồi thường hỗ trợ tái định cư. 3/ Hồ sơ do ông Nguyễn Hữu N đứng tên diện tích 407.11m² (đang khiếu nại).

Đối với hồ sơ do ông Nguyễn Hữu N đứng tên diện tích 407.11m² theo bản vẽ hiện trạng do Công ty TNHH MTV T2 lập ngày 07/4/2017 đã được Ủy ban nhân dân phường A kiểm tra nội nghiệp lập ngày 29/5/2017 và có chữ ký của ông Nguyễn Hữu N ngày 07/02/2018. Ủy ban nhân dân phường A, Quận B có Giấy xác nhận pháp lý số 03/XN-UBND ngày 29/5/2017 về tình trạng pháp lý nhà đất của ông N.

Năm 1999 ông N đứng tên kê khai đăng ký nhà đất theo Quyết định số 3376/QĐ-UB-QLĐT ngày 11/6/1999 của Ủy ban nhân dân Thành phố H với diện tích khuôn viên 933m², diện tích xây dựng 171m².

Ngày 17/10/2001 bà Dương Thị P (mẹ ông N) có lập Giấy chấp thuận về việc xác định ranh giới nhà đất, với nội dung: *“Bà P chấp thuận cho con trai út là ông Nguyễn Hữu N một phần đất có 1/2 (nửa) căn nhà số B, tổ D, khu phố C, phường A, Quận B như sau: Đường L từ ngoài nhìn vào phía bên phải, phần đất có mặt tiền là 4m kéo dài đến đầu căn nhà hiện tại, căn nhà này được chia làm hai thì ông N nhận tiếp nhận bên phải có diện tích 3,5m x 15m = 56m², ngăn tường đến hết mảnh đất. Phần diện tích còn lại 75,2m², bà P tiếp tục sử dụng....”*.

Đến ngày 22/3/2002, bà Dương Thị P lập Tờ di chúc được Phòng C xác nhận cùng ngày, với nội dung: *“Sau khi bà P qua đời thì một phần căn nhà số B, tổ D, khu phố C, phường A, Quận B có diện tích 56m² và phần đất có diện tích 317,5m² trong khuôn viên 1.125m² của một phần thửa số 687 và một phần rạch sẽ thuộc quyền thừa kế của ông Nguyễn Hữu N”*.

Trong quá trình sử dụng nhà đất, năm 2002 ông N có làm đơn xin phép xây dựng nhà được Ủy ban nhân dân Quận B1 cấp Giấy phép xây dựng số 106/GPXD ngày 24/5/2002, theo đó cho phép ông N xây dựng thêm một căn nhà với diện tích 140,76m²; gác gỗ 32,51m².

Theo bản vẽ hiện trạng lập ngày 07/4/2017 thì diện tích nhà đất của ông N bị ảnh hưởng bởi dự án là 407,11m² (trong đó có 90,25m² rạch theo tài liệu 299/TTg và 1,16m² đường theo tài liệu 2002) tại vị trí đất không số, tổ D, khu phố C, phường A, Quận B; thuộc 1 phần thửa 135,136,139, đường tờ bản đồ số 34 (bản đồ đo năm 2002. Phần diện tích chênh lệch so với di chúc là 317,5m² gia đình ông N và ông P1 đã thỏa thuận diện tích sử dụng theo Biên bản làm việc ngày 10/3/2017 của Thanh tra Quận B.

Ngày 21/7/2017 Ủy ban nhân dân Quận B1 ban hành Quyết định số 4316 về việc bồi thường hỗ trợ tái định cư cho ông Nguyễn Hữu N với số tiền

639.120.000 đồng về tái định cư được mua căn hộ chung cư theo giá tái định cư với diện tích tiêu chuẩn 56m².

Ngày 05/02/2018 Ủy ban nhân dân Quận B1 ban hành Quyết định số 344 về việc điều chỉnh Quyết định số 4316, theo đó ông N được bồi thường số tiền 743.840.000 đồng về tái định cư được mua căn hộ chung cư theo giá tái định cư với diện tích tiêu chuẩn 100m² và căn hộ chung cư theo giá không kinh doanh với diện tích chuẩn 80m², ông N đã nhận toàn bộ số tiền trên vào ngày 07/02/2018.

Ngày 28/5/2019 Ủy ban nhân dân Quận B1 ban hành Quyết định số 1744/QĐ-UBND về việc bố trí tái định cư cho ông N nền đất số J67 (diện tích 80m²) lô J, đường 10m, thuộc khu 30ha tái định cư Nam R, phường A, Quận B và căn hộ số 11.07 lầu 11 (tầng 12), diện tích 94m² khối nhà B lô R7 khu chung cư 38,4ha, phường B, Quận B. Ông N đã nhận bàn giao nền đất ngày 10/3/2020 và căn hộ ngày 29/4/2020.

b/ Về nội dung khiếu nại và kết quả giải quyết của các cơ quan có liên quan:

Mặc dù đã nhận nền đất và căn hộ tái định cư nhưng ông N vẫn không đồng ý với Quyết định 344 về điều chỉnh nội dung Điều 1 Quyết định 4316 nên đã có đơn khiếu nại yêu cầu được giải quyết theo 3 phương án được tái định cư tại chỗ với diện tích 408m² hoặc bố trí 02 nền đất mỗi nền 100m², phần diện tích còn lại là 208m² còn lại bồi thường đất ở theo giá thị trường hoặc bố trí 05 đất nền tại khu 30ha Nam R với tổng diện tích tương đương diện tích bị giải tỏa 408m².

Ngày 18/5/2020 Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận B1 có Quyết định 1186 về việc giải quyết khiếu nại của ông N theo đó giữ nguyên Quyết định 344.

Ngày 05/5/2022 Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố T ban hành Quyết định số 2854 về việc sửa đổi Quyết định 1186; không đồng ý quyết định trên ông N tiếp tục khiếu nại đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố H.

Căn cứ Quyết định số 135/2002/QĐ-UB ngày 21/11/2002 của Ủy ban nhân dân Thành phố H quy định về đền bù hỗ trợ thiệt hại và tái định cư trong khu quy hoạch xây dựng Khu đô thị M và các khu phục vụ tái định cư trên địa bàn Quận B, thì việc Ủy ban nhân dân thành phố T thực hiện việc bồi thường hỗ trợ cho ông N theo Quyết định số 344 là phù hợp quy định.

Đối với ý kiến của ông N cho rằng toàn bộ phần đất của gia đình ông có diện tích là 1.102,7m² là đất thổ cư đã được thể hiện tại Văn bản số 18099/VPĐK-KTĐC ngày 23/11/2017 của Văn phòng Đ1 về việc đối chiếu vị trí và cung cấp thông tin theo tài liệu lưu trữ. Tuy nhiên văn bản trên cũng đã nêu rõ: "...việc cấp Giấy chứng nhận giải quyết tranh chấp hoặc đền bù liên quan đến khu đất phải căn cứ vào quá trình sử dụng đất theo qui định.". Nên việc ông N căn cứ Văn bản 18099 trên cho rằng đất của gia đình ông là "đất thổ cư" là không có cơ sở để xem xét.

2. Ý kiến của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố H:

Trên cơ sở kết quả kiểm tra, rà soát hồ sơ, nguồn gốc quá trình sử dụng đối với phần đất bị ảnh hưởng dự án của ông N và căn cứ các quy định của pháp luật, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố H nhận thấy kết quả giải quyết khiếu nại tại Quyết định số 663 là đúng quy định của pháp luật. Do đó đề nghị Tòa án xét xử

giữ nguyên Quyết định số 663, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu N.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 09/2025/HC-ST ngày 08 tháng 01 năm 2025, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32, điểm a khoản 2 Điều 116, khoản 1 Điều 158, điểm a khoản 2 Điều 193, Điều 206 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015; khoản 2 Điều 66, khoản 3 Điều 69 Luật Đất đai năm 2013; Điều 11, Điều 18 Luật Khiếu nại năm 2011; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

Tuyên xử:

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu N về hủy: Quyết định số 4316/QĐ-UBND ngày 21/7/2017 của Ủy ban nhân dân Quận B1 (nay là thành phố T) về việc bồi thường, hỗ trợ thiệt hại và tái định cư đối với hộ ông (bà) Nguyễn Hữu N; Quyết định số 344/QĐ-UBND ngày 05/02/2018 của Ủy ban nhân dân Quận B1 về điều chỉnh nội dung Điều 1 Quyết định số 4316/QĐ-UBND ngày 21/7/2017 của Ủy ban nhân dân Quận B1 (nay là thành phố T); Quyết định số 1186/QĐ-UBND-TTr ngày 18/5/2020 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận B1 (nay là thành phố T) về việc giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Hữu N; Quyết định số 2854/QĐ-UBND ngày 05/5/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố T về sửa đổi, bổ sung Quyết định số 1186/QĐ-UBND-TTr ngày 18/5/2022; Quyết định số 663/QĐ-UBND ngày 03/3/2023 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố H về việc giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Hữu N (lần hai).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo vụ án theo quy định pháp luật.

Ngày 15/01/2025, ông Nguyễn Hữu N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người khởi kiện ông Nguyễn Hữu N trình bày vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và nộp 4 văn bản mới làm căn cứ kháng cáo. Ông N đồng ý với biên bản đo đạc ngày 29/5/2002 của phường A, Quận B cũ, đề nghị sử dụng biên bản này làm căn cứ bồi thường. Phương án bồi thường cho ông N thay đổi nhiều lần và lần sau vô lý hơn lần trước, gây ảnh hưởng đến quyền lợi ích chính đáng của ông N. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc Ủy ban bồi thường cho ông N theo giá đất ở và bồi thường phần đất chênh lệch.

Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

- Về việc chấp hành pháp luật: Hội đồng xét xử và các đương sự chấp hành đúng quy định của Luật tố tụng hành chính.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của người khởi kiện, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu 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] Về hình thức: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Hữu N nằm trong hạn luật định, hợp lệ về hình thức nên được Hội đồng xét xử xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Phần nhà đất của ông N bị ảnh hưởng bởi dự án có diện tích 408,5m² (diện tích đo đạc thực tế là 407,11m²) do ông N sử dụng thuộc một phần nhà đất tại số B đường L, phường A, Quận B trước đây có diện tích khuôn viên 1.075,07m². Vào thời điểm năm 2010 phần đất này được Ủy ban nhân dân Quận B1 xác lập 01 hồ sơ bồi thường do ông Nguyễn Hữu N và ông Nguyễn Văn P1 đứng tên (đại diện các đồng thừa kế) và ban hành Quyết định số 15046/QĐ-UBND ngày 15/11/2010 kèm bảng chiết tính số 4684/AK ngày 03/08/2010 của Hội đồng bồi thường giải phóng mặt bằng Khu Đô thị M.

Không đồng ý với quyết định trên, ông N có đơn khiếu nại đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Quá trình giải quyết khiếu nại, Ủy ban nhân dân Quận B1 có Văn bản số 1204/UBND-Ttr ngày 27/3/2017 về việc chia tách, xác lập đối với hồ sơ bồi thường đối với nhà đất số B đường L, phường A, Quận B; theo đó phần diện tích 1.075,07m² được chia tách làm 3 hồ sơ bồi thường, cụ thể:

- Hồ sơ do ông Nguyễn Văn P1 (anh ông N) đứng tên diện tích 380,89m² được giải quyết bồi thường hỗ trợ tái định cư.

- Hồ sơ do ông Nguyễn Hữu N (đại diện đứng tên) diện tích 290,03m² được giải quyết bồi thường hỗ trợ tái định cư.

- Hồ sơ do ông Nguyễn Hữu N đứng tên diện tích 407,11m² (đang khiếu nại).

Đối với hồ sơ do ông Nguyễn Hữu N đứng tên, căn cứ bản vẽ hiện trạng do Công ty TNHH MTV T2 lập ngày 07/4/2017 đã được Ủy ban nhân dân phường A kiểm tra nội nghiệp ngày 29/5/2017 và có chữ ký của ông Nguyễn Hữu N ngày 07/02/2018. Ngày 29/05/2017 Ủy ban nhân dân phường A, Quận B có Giấy xác nhận pháp lý số 03/XN-UBND về tình trạng pháp lý nhà đất của ông N có nội dung: “Nguồn gốc nhà, đất do bà Nguyễn Thị Cẩm H xây dựng, chuyển nhượng lại cho ông Hồ Minh T, bà Nguyễn Thị H1 sử dụng để ở từ năm 1976. Ngày 16 tháng 11 năm 1983, ông T, bà H1 cho cha mẹ là ông Nguyễn Văn Đ và bà Dương Thị P sử dụng để ở theo Văn tự cho, chia, ủy quyền nhà có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã A với diện tích nhà 7m x 6m = 42m²; đất 20m x 18m = 360m². Ngày 19/5/1989, Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy phép mua bán, chuyển dịch nhà số 448/GP-UB cho ông Đ và bà P được hợp thức hóa căn nhà số B Ấp C xã A với diện tích sử dụng là 131,25m².”

Năm 1994, ông Đ chết không để lại di chúc. Căn nhà, đất do bà P và các con tiếp tục sử dụng. Năm 1995, bà P ủy quyền cho con là ông Nguyễn Hữu N với nội dung: Giao toàn bộ quyền sử dụng căn nhà cho con là Nguyễn Hữu N để thế chấp, cầm cố hoặc để cho thuê (Giấy ủy quyền có xác nhận của Ủy ban nhân dân huyện T). Năm 1999 ông N đứng tên kê khai đăng ký nhà đất theo Quyết định số 3376/QĐ-UB-QLĐT ngày 11/06/1999 của Ủy ban nhân dân Thành phố H với diện tích khuôn viên 933m², diện tích xây dựng 171m².

Ngày 17/10/2001 bà Dương Thị P (mẹ ông N) có lập Giấy chấp thuận về việc xác định ranh giới nhà đất, với nội dung: “*Bà P chấp thuận cho con trai út là ông Nguyễn Hữu N một phần đất có 1/2 (nửa) căn nhà số B, tổ D, khu phố C, phường A, Quận B như sau: Đường L từ ngoài nhìn vào phía bên phải, phần đất có mặt tiền là 4m kéo dài đến đầu căn nhà hiện tại, căn nhà này được chia làm hai thì ông N nhận tiếp nhận bên phải có diện tích 3,5m x 15m = 56m², ngăn tường đến hết mảnh đất. Phần diện tích còn lại 75,2m², bà P tiếp tục sử dụng....*”.

Đến ngày 22/3/2002, bà Dương Thị P lập Tờ di chúc được Phòng C xác nhận cùng ngày, với nội dung: “*Sau khi bà P qua đời thì một phần căn nhà số B, tổ D, khu phố C, phường A, Quận B có diện tích 56m² và phần đất có diện tích 317,5m² trong khuôn viên 1.125m² của một phần thửa số 687 và một phần rạch sẽ thuộc quyền thừa kế của ông Nguyễn Hữu N*”.

Trong quá trình sử dụng nhà đất, năm 2002 ông N có làm đơn xin phép xây dựng nhà được Ủy ban nhân dân Quận B1 cấp Giấy phép xây dựng số 106/GPXD ngày 24/5/2002, theo đó cho phép ông N xây dựng thêm một căn nhà với diện tích 140,76m²; gác gỗ 32,51m².

Như vậy có cơ sở để xác định ông Nguyễn Hữu N là chủ sử dụng một phần đất và 1/2 (nửa) căn nhà gốc số 25/5 có nguồn gốc do cha mẹ là ông Nguyễn Văn Đ và bà Dương Thị P sử dụng thời điểm từ ngày 17/10/2001 theo Giấy chấp thuận về việc xác định ranh giới nhà, đất của bà Dương Thị P cho ông Nguyễn Hữu N. Do đó, ông N đủ điều kiện được xem xét giải quyết chia tách hồ sơ bồi thường riêng đối với phần đất và ½ căn nhà gốc số B, tổ D, khu phố C, phường A, Quận B, (do căn nhà trên sử dụng để ở từ trước ngày 18/12/1980 theo chính sách Khu đô thị M thì ông N và gia đình đủ điều kiện được giải quyết bố trí tái định cư nền đất với diện tích tiêu chuẩn 200m²).

[2.2] Theo bản vẽ hiện trạng lập ngày 07/4/2017 phục vụ công tác bồi thường thì diện tích nhà đất của ông N bị ảnh hưởng bởi dự án là 407,11m² (trong đó có 90,25m² rạch theo tài liệu 299/TTg và 1,16m² đường theo tài liệu 2002) tại vị trí đất không số, tổ D, khu phố C, phường A, Quận B; thuộc 1 phần thửa 135,136,139, đường tờ bản đồ số 34 (bản đồ đo năm 2002). Phần diện tích chênh lệch so với di chúc là 317,5m² gia đình ông N và ông P1 đã thỏa thuận diện tích sử dụng theo biên bản làm việc ngày 10/03/2017 của Thanh tra Quận B.

Ngày 21/7/2017 Ủy ban nhân dân Quận B1 ban hành Quyết định số 4316 về việc bồi thường hỗ trợ tái định cư cho ông Nguyễn Hữu N với số tiền 639.120.000 đồng về tái định cư được mua căn hộ chung cư theo giá tái định cư với diện tích tiêu chuẩn 56m².

Ngày 05/02/2018 Ủy ban nhân dân Quận B1 ban hành Quyết định số 344 điều chỉnh Quyết định số 4316 theo đó ông N được bồi thường số tiền 743.840.000 đồng, về tái định cư được mua căn hộ chung cư theo giá tái định cư với diện tích tiêu chuẩn 100m² và căn hộ chung cư theo giá không kinh doanh với diện tích chuẩn 80m², ông N đã nhận toàn bộ số tiền trên vào ngày 07/02/2018.

Ngày 28/05/2019 Ủy ban nhân dân Quận B1 ban hành Quyết định số 1744/QĐ-UBND về việc bố trí tái định cư cho ông N nền đất số J67 (diện tích 80m²) lô J, đường 10m, thuộc khu 30ha tái định cư Nam R, phường A, Quận B và căn hộ số 11.07 lầu 11 (tầng 12), diện tích 94m² khối nhà B lô R7 khu chung cư 38,4ha, phường B, Quận B. Ông N đã nhận bàn giao nền đất ngày 10/3/2020 và căn hộ ngày 29/4/2020.

Như vậy quyền lợi của ông N đã được đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật.

[2.3] Tuy nhiên, trong phần diện tích đất nền theo phương án thì ông N phải được giao 100m² mới đúng quy định, ông N mới nhận có 80m² còn thiếu 20m² ông N chưa được giao đất hoặc bồi thường. Tại phiên tòa sơ thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ủy ban nhân dân thành phố T xác định việc chưa bồi thường 20m² đất này, do gia đình ông N có 2 hồ sơ bồi thường (01 hồ sơ của cá nhân ông N, 1 hồ sơ do ông đứng tên đại diện thừa kế), mỗi hồ sơ đều thiếu 20m² đất ở nhưng do gia đình ông N chưa thực hiện thủ tục đăng ký di sản thừa kế nên Ủy ban nhân dân thành phố T chưa tiếp tục bồi thường phần diện tích này, trường hợp gia đình ông N đăng ký di sản thừa kế xong cộng với phần của ông N thì gia đình ông N sẽ được bồi thường thêm 80m² (một nền) thay vì chỉ được bồi thường 02 hồ sơ chỉ có 40m². Ông N cũng đã được Ủy ban nhân dân thành phố T tiếp xúc, hướng dẫn thực hiện đăng ký kê khai di sản để được bồi thường theo quy định nhưng ông N vẫn không đồng ý và tiếp tục khởi kiện yêu cầu giải quyết 03 phương án, cụ thể: được tái định cư tại chỗ với diện tích 408m² hoặc bố trí 02 nền đất (mỗi nền 100m²), phần diện tích 208m² còn lại bồi thường đất ở theo giá thị trường hoặc bố trí 05 nền đất tại khu 30ha Nam R với tổng diện tích tương đương diện tích giải tỏa 408m², là không có cơ sở xem xét giải quyết.

Việc thiếu sót trong quyết định bồi thường (chưa bồi thường 20m²) là có lợi cho ông N và gia đình ông N như đã nêu ở trên, do vậy đó không phải là căn cứ để cho rằng các quyết định bồi thường đối với ông N là trái quy định pháp luật cần phải hủy bỏ. Tòa sơ thẩm dành quyền khởi kiện cho ông N trong một vụ kiện hành chính khác về phần diện tích 20m² chưa được bồi thường (có lý do chưa thực hiện được) nếu ông N có yêu cầu là có căn cứ.

[2.4] Việc Ủy ban nhân dân thành phố T thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ cho ông N theo Quyết định số 4316 và Quyết định số 344 là phù hợp với quy định tại tiết 2.1, tiết 2.5, khoản 2, Điều 2 Quyết định số 123/2006/QĐ-UBND ngày 16/8/2006 của Ủy ban nhân dân Thành phố H về sửa đổi, bổ sung Quyết định số 135/2002/QĐ-UBND ngày 21/11/2002 của Ủy ban nhân dân Thành phố H và tiết b.1.1 và tiểu tiết b.1.2.4 và điểm b.4, mục b, khoản 3, Điều 3 đã được sửa đổi, bổ sung một số nội dung tại Quy định về bồi thường, hỗ trợ thiệt hại và tái định cư trong khu quy hoạch xây dựng Khu đô thị M và các khu khu phục vụ tái định cư

tại Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh ban hành kèm theo Quyết định số 135/2002/QĐ-UB ngày 21/11/2002 của Ủy ban nhân dân Thành phố H.

[2.5] Về giải quyết khiếu nại:

Không đồng ý với Quyết định số 344, ông N khiếu nại. Ngày 18/5/2020, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận B1 có Quyết định 1186 về việc giải quyết khiếu nại của ông N, theo đó giữ nguyên Quyết định 344. Ngày 05/5/2022, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố T ban hành Quyết định số 2854 về việc sửa đổi Quyết định 1186. Không đồng ý quyết định trên, ông N tiếp tục khiếu nại đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố H. Ngày 03/3/2023, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố H ban hành Quyết định số 663 về việc giải quyết khiếu nại của ông N là phù hợp với nguồn gốc, quá trình sử dụng đất, các quy định pháp luật có liên quan; đồng thời phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử như đã được phân tích trên.

[2.6] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu N là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Kháng cáo của ông Nguyễn Hữu N không có căn cứ chấp nhận; cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Án phí hành chính phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn Hữu N phải chịu. Tuy nhiên, ông N là người cao tuổi, được miễn theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 241 của Luật Tổ tụng Hành chính.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Hữu H2.

Giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 09/2025/HC-ST ngày 08 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Áp dụng khoản 2 Điều 66, khoản 3 Điều 69 Luật Đất đai năm 2013; Điều 11, Điều 18 Luật Khiếu nại năm 2011; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

Tuyên xử:

1/. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu N về hủy: Quyết định số 4316/QĐ-UBND ngày 21/7/2017 của Ủy ban nhân dân Quận B1 (nay là thành phố T) về việc bồi thường, hỗ trợ thiệt hại và tái định cư đối với hộ ông (bà) Nguyễn Hữu N; Quyết định số 344/QĐ-UBND ngày 05/02/2018 của Ủy ban nhân dân Quận B1 về điều chỉnh nội dung Điều 1 Quyết định số 4316/QĐ-UBND ngày 21/7/2017 của Ủy ban nhân dân Quận B1 (nay là thành phố T); Quyết định số 1186/QĐ-UBND-TTr ngày 18/5/2020 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận B1 (nay là thành phố T) về việc giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Hữu N; Quyết định số 2854/QĐ-UBND ngày 05/5/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố T về sửa đổi, bổ sung Quyết định số 1186/QĐ-UBND-TTr ngày 18/5/2022; Quyết định số 663/QĐ-UBND ngày 03/3/2023 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố H về việc giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Hữu N (lần hai).

- 2/. Ông Nguyễn Hữu N được miễn án phí hành chính sơ thẩm, phúc thẩm.
3/. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VCTVKSXXPT tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND TP.HCM;
- THADS TP.HCM;
- Đường sự (4);
- Lưu HSVA(2) VP(5) 16B LTTT.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Trần Thị Thu Thủy