

**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: **504/2025/HC-PT**

Ngày 27- 11- 2025

V/v “*khieu 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: Ông Nguyễn Văn Hùng.

Các Thẩm phán: Bà Bùi Thị Thu.

Ông Cao Văn Tám.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Đinh Hồng Vân- Cán bộ Tòa án nhân dân cấp 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:* Ông Nguyễn Đình Nam- Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 11 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 561/2025/TLPT-HC ngày 19 tháng 6 năm 2025 về “*khieu 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 số 84/2025/HC- ST ngày 26 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2953/2025/QĐPT-HC ngày 10 tháng 10 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa, giữa các đương sự:

- *Người khởi kiện:* Bà **Mai Thị T**, sinh năm 1961, (vắng mặt).

Địa chỉ: VVH, phường LT, TP HCM.

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện bà Mai Thị T theo Giấy ủy quyền số 003806 ngày 10/4/2024 lập tại Văn phòng công chứng Nguyễn Đ: Ông Hồ Minh T1, sinh năm 1974 (Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: VT, Phường GD, TP HCM.

- Người bị kiện: Ủy ban nhân dân thành phố TĐ

Địa chỉ: TVB, phường TML, TP TĐ, TP HCM.

Kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng: Ủy ban nhân dân phường LP, TP HCM.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lưu Trọng N (Vắng mặt - Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: khu phố LT, Phường LP, TP HCM.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện:

Ông Bùi Sĩ N1- Chuyên viên phòng Kinh tế hạ tầng- UBND Phường LP (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Mai Tấn P, sinh năm 1986

2. Bà Mai Thị Ngọc H, sinh năm 1984

Địa chỉ: LX, phường LP, TP HCM.

3. Bà Mai Thị Thu T2, sinh năm 1988

Địa chỉ: VVH, phường LT, TP HCM.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Tấn P, bà Mai Thị Ngọc H, bà Mai Thị Thu T2 theo Giấy ủy quyền số 014574 ngày 05/11/2024 lập tại Văn phòng công chứng Nguyễn Đ: Ông Hồ Minh T1, sinh năm 1974, (vắng mặt).

Địa chỉ: VT, Phường GD, TP HCM.

4. Bà Nguyễn Thị Mai H1, sinh năm 1982 (Vắng mặt).

Địa chỉ: NDT, phường LT, TP HCM.

Người kháng cáo: Bà Mai Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Tại Đơn khởi kiện, Biên bản đối thoại, ông Hồ Minh T1 là đại diện theo ủy quyền người khởi kiện bà Mai Thị T trình bày:**

Ngày 18/12/1995, bà Mai Thị T và chồng là ông Nguyễn Văn H1 nhận chuyển nhượng một phần đất của ông Nguyễn Ngọc T3 và bà Lâm Thị H2. Phần đất vợ chồng bà Mai Thị T mua có diện tích 168m², loại đất thổ cư.

Năm 1997, vợ chồng bà Mai Thị T xây nhà trên phần đất nhận chuyển nhượng để sinh sống thì Ủy ban nhân dân phường T4 ra Quyết định xử phạt hành chính với số tiền phạt là 200.000 đồng. Vợ chồng bà Mai Thị T đã nộp phạt xong. Cũng trong năm 1997, ông Nguyễn Văn H1 chết.

Từ đó đến nay gia đình bà Mai Thị T sử dụng, ổn định, không lấn chiếm hay tranh chấp với ai.

Ngày 23/5/2019, Ủy ban nhân dân Quận X cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH08284 công nhận cho bà Mai Thị T là đồng sở hữu và là đại diện của những được thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông Nguyễn Văn H1 công nhận diện tích 75,7m². Mục đích sử dụng đất ở đô thị; tại thửa đất được cấp là thửa 550 - tờ bản đồ số 13. Địa chỉ: 353, LX, phường T5, TP TĐ, TP HCM.

Ngày 28/12/2023, Ủy ban nhân dân TP TĐ ban hành Quyết định hành chính số 20089/QĐ-UBND, về việc thu hồi 84,9m² đất của gia đình bà Mai Thị T sử dụng từ khi nhận chuyển nhượng của ông T3 và bà H2 từ năm 1995 cho đến nay.

Ngày 28/12/2023, Ủy ban nhân dân TP TĐ ban hành Quyết định hành chính số 20324/QĐ-UBND, về việc phê duyệt phương án bồi thường hỗ trợ, tái định cư cho bà T và gia đình.

Nay bà Mai Thị T khởi kiện yêu cầu hủy Quyết định hành chính số 20089/QĐ-UBND, ngày 28/12/2023 và Quyết định hành chính số 20324/ QĐ- UBND, ngày 28/12/2023 của Ủy ban nhân dân TP TĐ; với lý do sau:

Về nguồn gốc: Phần đất bị thu hồi là một phần thửa 20 - tờ bản đồ số 13, có diện tích 84,9m², thửa đất này nằm liền kề với thửa 550 của bà Mai Thị T, có nguồn gốc từ việc vợ chồng bà T nhận chuyển nhượng từ năm 1995. Tuy nhiên, Quyết định 20324/QĐ-UBND chỉ bồi thường cho gia đình bà T 53,2m² đất theo phương án bồi thường số 11 ngày 28/12/2023. Phần diện tích thu hồi còn lại là 31,7m²: xác định có 9,8m² là đất giao thông và 21,9m² là đất đường theo tài liệu năm 2003 là không chính xác.

Vì theo giấy xác nhận pháp lý, nguồn gốc nhà đất, thời điểm tạo lập và sửa chữa nhà, vật kiến trúc số 572/GXN- UBND ngày 23/6/2023 của Ủy ban nhân dân phường T4 xác nhận “Thửa đất số 20 - tờ bản đồ số 13, theo sổ đã ngoại (tài liệu điều tra) ghi tên Mai Thị T” cũng theo văn bản trên xác nhận này “... Năm 1988, Ủy ban nhân dân xã LT cấp cho bà Lâm Ngọc H2 và Nguyễn Ngọc T3 một phần thửa 862 (diện tích 561m²) và thửa 863 (diện tích 739m²) để ở và sản xuất

nông nghiệp. Đến ngày 18/12/1995, ông T3 và bà H2 chuyển nhượng bằng giấy tay cho Nguyễn Văn H1 và Mai Thị T một phần đất (Diện tích khoảng 168m²) ...”. Như vậy, việc chuyển nhượng và nguồn gốc tạo lập thửa đất số 20 - tờ bản đồ số 13 đã được Nhà nước xác định có nguồn gốc từ việc Ủy ban nhân dân xã LT trước đây giao cho ông T3 và bà H2 sử dụng vào năm 1988 và năm 1995 bà H2, ông T3 chuyển nhượng lại cho bà T và ông H1.

Mặt khác, trên phần diện tích nhà đất 84,9m² đất bị thu hồi có sự tồn tại của cửa hàng tạp hóa thương nghiệp do bà Mai Thị T kinh doanh từ năm 2000 đến nay, có sự đồng ý cho kinh doanh của chính quyền địa phương, nay là hộ kinh doanh cửa hàng điện nước Thuận T do Mai Thị Thu T5 đứng tên hộ kinh doanh. Áp dụng khoản 2 Điều 84, Điều 88 của Luật đất đai 2013 thì Nhà nước phải hỗ trợ gia đình bà T chuyển đổi nghề, bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất.

*** Người bị kiện Ủy ban nhân dân TP TPĐ có Văn bản số 9168/UBND-BBT ngày 26/9/2024 và Văn bản số 1970/UBND-BBT ngày 04/3/2025 ý kiến như sau:**

Bà Mai Thị T có phần đất diện tích 84,9m² và tài sản khác đang sử dụng bị ảnh hưởng trong ranh giải tỏa thực hiện Dự án nâng cấp, mở rộng đường LXO (đoạn từ đường Lò Lu đến đường Nguyễn Duy Trinh), thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 25 tháng 4 năm 2023, Ủy ban nhân dân TP TPĐ ban hành Thông báo số 1503/TB-UBND về thu hồi đất do ông (bà) Mai Thị T và các đồng thừa kế của ông Nguyễn Văn H1 quản lý, sử dụng để thực hiện nâng cấp, mở rộng đường Lã Xuân Oai (đoạn từ đường Lò Lu đến đường Nguyễn Duy Trinh), thành phố Thủ Đức.

Ngày 11 tháng 5 năm 2023, Tổ công tác giúp việc Hội đồng bồi thường, hỗ trợ của dự án đã tiến hành kiểm đếm về đất đai, thống kê nhà ở, tài sản gắn liền với đất đối với bà Mai Thị T là đồng sở hữu và là đại diện các đồng thừa kế của ông Nguyễn Văn H1 (Biên bản số 11/BB-HĐBT).

Ngày 23 tháng 6 năm 2023, Ủy ban nhân dân phường T4 ban hành Giấy xác nhận pháp lý, nguồn gốc nhà đất, thời điểm tạo lập và sửa chữa nhà, vật kiến trúc số 572/GXN-UBND đối với bà Mai Thị T, như sau:

“1. Nguồn gốc, tình trạng sử dụng nhà đất:

1.1. Nguồn gốc đất: Diện tích thu hồi: 84,9 m². Trong đó:

- Phần đất diện tích 21,9m² ký hiệu (2) trong ranh giải tỏa dự án thuộc một phần thửa đất số 891, tờ bản đồ số 01 (theo Tài liệu 02/CT-UB); nay thuộc một phần đường, tờ bản đồ số 13 (Tài liệu 2003).

- Phần đất diện tích 63,0m² ký hiệu (1) trong ranh giải tỏa dự án thuộc một phần thửa đất số 862, 891, tờ bản đồ số 01 (TL 02/CT-UB); nay thuộc một phần thửa đất số 20, tờ bản đồ số 13 (Tài liệu 2003), có nguồn gốc: Phần đất nằm trong ranh quy hoạch mở rộng đường Lã Xuân Oai, nằm liền kề với thửa đất số 550, tờ bản đồ số 13 (Tài liệu 2003), ngày 23/5/2019 được Ủy ban nhân dân Quận X (nay là Ủy ban nhân dân TP TH) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH08284 cho bà Mai Thị T (đồng sở hữu và là đại diện cho những người được thừa kế quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn H1). Mục đích sử dụng thửa đất số 550, tờ bản đồ số 13 (Tài liệu 2003): Đất ở tại đô thị.

* Tài liệu đăng ký đất đai:

- Tài liệu 02/CT-UB:

+ Thửa đất số 862 tờ bản đồ 01. Sổ Mục kê viết từ đơn ghi tên Nguyễn Ngọc T3; diện tích 651m² ; loại đất: T (thổ cư).

+ Thửa đất số 891 tờ bản đồ số 01. Sổ Mục kê viết từ đơn ghi tên không ghi người đăng ký; Loại đất: TL/k (Thủy lợi khác). Thuộc danh mục đất công (thuộc đường giao thông) do Ủy ban nhân dân phường T4 quản lý.

- Tài liệu năm 2003:

+ Thửa đất số 20, tờ bản đồ số 13. Sổ dã ngoại (tài liệu điều tra) ghi tên Mai Thị T.

Nguồn gốc đất: Năm 1988, Ủy ban nhân dân xã LT cấp cho bà Lâm Ngọc H2 - Nguyễn Ngọc T3 một phần đất thuộc thửa 862 (diện tích 561m²) và 863 (diện tích 739m²) để ở và sản xuất nông nghiệp. Đến ngày 18/12/1995, ông T3 và bà H2 chuyển nhượng (giấy tay) cho ông Nguyễn Văn H1 và bà Mai Thị T một phần đất (diện tích khoảng 168m²). Năm 1997, Ông H1 và bà T xây dựng nhà ở (có Quyết định xử phạt đối với căn nhà ngoài dự án), sau đó ông H1 chết bà T tiếp tục sử dụng ổn định nhà đất. Ngày 23/5/2019, Ủy ban nhân dân Quận X (nay là Ủy ban nhân dân TP TH) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH08284 cho bà Mai Thị T (đồng sở hữu và là đại diện cho những người được thừa kế quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn H1); Mục đích sử dụng thửa đất số 550, tờ bản đồ số 13 (Tài liệu

năm 2003): Đất ở tại đô thị (đối với phần đất diện tích 75,7m² phù hợp quy hoạch; phần đất diện tích 63,4m² thuộc lộ giới chưa được công nhận). Bà T và các đại diện thừa kế tiếp tục sử dụng ổn định cho đến nay.

Đối với phần đất diện tích 63,0m² nằm trong dự án nguồn gốc cụ thể như sau:

+ Phần đất 53,2m² thuộc một phần thửa 20 (20⁻¹) tờ bản đồ số 13 (Tài liệu năm 2003) có cùng nguồn gốc với phần diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận như đã được nêu ở trên.

+ Phần đất diện tích 9,8m² thuộc một phần thửa 20 (20⁻¹) tờ bản đồ số 13 (Tài liệu năm 2003) tương ứng thuộc một phần thửa 891 tờ bản đồ 01 (Tài liệu 02/CT-UB) thuộc danh mục đất công (đất giao thông) do Ủy ban nhân dân phường T4 quản lý.

1.2. Vật kiến trúc:

- Vật kiến trúc có diện tích 63,0m² ký hiệu (1) trong ranh giải tỏa dự án, có kết cấu: tường gạch, mái tole, cột BTCT, nền gạch ceramic. Xây dựng sau ngày 30/9/1995 trước ngày 01/7/2004, không xin phép, không xử phạt (Tài liệu năm 2003 có thể hiện vật kiến trúc).

- Vật kiến trúc có diện tích 21,9m² ký hiệu (2) trong ranh giải tỏa dự án là sân xi măng. Xây dựng trên đường giao thông (theo Tài liệu năm 2003).

- Vật kiến trúc có diện tích 15,4m² ký hiệu (3) ngoài ranh giải tỏa dự án bị ảnh hưởng, có kết cấu: tường gạch, mái tole, cột BTCT, nền gạch ceramic. Xây dựng sau ngày 30/9/1995 trước ngày 01/7/2004, không xin phép, không xử phạt (TL 2003 có thể hiện vật kiến trúc).

2. Xác nhận hộ gia đình, cá nhân được bồi thường, hỗ trợ bằng đất hoặc nhà ở tái định cư (nội dung xác nhận theo các tiêu chí quy định tại điểm a khoản 1 Điều 6 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ):

Không đủ điều kiện bồi thường bằng đất ở, nhà ở tái định cư do giải tỏa một phần; phần nhà, đất còn lại đủ điều kiện để ở.

Về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng, đất đai: Không.

Về tranh chấp, lấn chiếm: Không.”

Ngày 28 tháng 12 năm 2023, Ủy ban nhân dân TP TĐ ban hành Quyết định số 20089/QĐ-UBND về thu hồi phần đất diện tích 84,9m² của ông (bà) Mai Thị T là đồng sở hữu và là đại diện các đồng thừa kế của ông Nguyễn Văn H1; vị trí thuộc một phần thửa số 20 và đường, tờ bản đồ số 13 (Tài liệu Bản đồ địa chính năm 2003), phường T4, TP TĐ được xác định tại Bản đồ hiện trạng vị trí do Công

ty TNHH Đầu tư Phát triển Thương mại - Dịch vụ PV lập ngày 09 tháng 01 năm 2023 và được Ủy ban nhân dân phường xác nhận ngày 10 tháng 01 năm 2023.

Ngày 28 tháng 12 năm 2023, Ủy ban nhân dân TP TPĐ ban hành Quyết định số 20324/QĐ-UBND về phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất đối với bà Mai Thị T là đồng sở hữu và là đại diện các đồng thừa kế của ông Nguyễn Văn H1.

3. Về áp dụng chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư:

Căn cứ Quyết định số 510/QĐ-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2023 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng công bố Suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2022;

Căn cứ Quyết định số 4618/QĐ-UBND ngày 30 tháng 12 năm 2022 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về giao Kế hoạch đầu tư công năm 2023 nguồn vốn ngân sách địa phương (đợt 1) và Quyết định số 1908/QĐ-UBND ngày 12 tháng 5 năm 2023 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về điều chỉnh bổ sung Kế hoạch đầu tư công năm 2023 nguồn vốn ngân sách địa phương;

Căn cứ Quyết định số 2912/QĐ-UBND ngày 19 tháng 7 năm 2023 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2023 của TP TPĐ;

Căn cứ Quyết định số 28/2018/QĐ-UBND ngày 09 tháng 8 năm 2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh và Quyết định số 07/2020/QĐ-UBND ngày 18 tháng 3 năm 2020 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh ban hành theo Quyết định số 28/2018/QĐ-UBND ngày 09 tháng 8 năm 2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố;

Căn cứ Quyết định số 6235/QĐ-SGTVT ngày 31 tháng 10 năm 2018 của Sở Giao thông vận tải phê duyệt Dự án Nâng cấp, mở rộng đường Lã Xuân Oai (đoạn từ đường Lò Lu đến đường Nguyễn Duy Trinh), Quận 9 và Quyết định số 369/QĐ-SGTVT ngày 01 tháng 4 năm 2022 của Sở Giao thông Vận tải phê duyệt điều chỉnh thời gian thực hiện dự án Nâng cấp, mở rộng đường Lã Xuân Oai (đoạn từ đường Lò Lu đến đường Nguyễn Duy Trinh), thành phố Thủ Đức;

Căn cứ Quyết định số 15115/QĐ-UBND ngày 14 tháng 11 năm 2023 của Ủy ban nhân dân TP TPĐ về phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất để tính bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại Dự án nâng cấp, mở rộng đường Lã Xuân Oai (đoạn từ đường

Lò Lu đến đường Nguyễn Duy Trinh), thành phố Thủ Đức;

Căn cứ Quyết định số 18919/QĐ-UBND ngày 12 tháng 12 năm 2022 của Ủy ban nhân dân TP TH về phê duyệt Chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án Nâng cấp, mở rộng đường Lã Xuân Oai (đoạn từ đường Lò Lu đến đường Nguyễn Duy Trinh), TP TH (Chính sách số 692/CSBT-HĐBT ngày 28 tháng 12 năm 2023 do Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án lập).

4. Căn cứ áp giá bồi thường, hỗ trợ phân đất diện tích 84,9m²:

Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Thương mại - Dịch vụ PV lập ngày 09 tháng 01 năm 2023 và được Ủy ban nhân dân phường T4 xác nhận ngày 10 tháng 01 năm 2023.

Biên bản kiểm đếm về đất đai, thống kê nhà ở, tài sản gắn liền với đất số 11/BB-HĐBT ngày 11 tháng 5 năm 2023.

Giấy xác nhận pháp lý, nguồn gốc nhà, đất, thời điểm tạo lập và sửa chữa nhà, vật kiến trúc số 572/UBND ngày 26 tháng 6 năm 2023 của Ủy ban nhân dân phường T4.

Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với bà Mai Thị T là đồng sở hữu và là đại diện các đồng thừa kế của ông Nguyễn Văn H1 như sau:

+ Đối với phần diện tích 53,2m²:

Tại khoản 4 Mục I Phần B của Chính sách bồi thường số 523/CSBT-HĐBT ngày 12 tháng 12 năm 2022 quy định: “4. *Giá đất để tính bồi thường, hỗ trợ và chi trả tiền:*

Đơn giá đất để tính bồi thường: *I. Đất ở đô thị: Vị trí 1 đường Lã Xuân Oai (đoạn từ cầu Tăng Long đến ngã ba Long Trường) với đơn giá 73.977.000đồng/m²”.*

Tại khoản 19.8 Mục I Phần B của Chính sách số 692/CSBT-HĐBT ngày 28 tháng 12 năm 2023 của Hội đồng Bồi thường dự án đã được Ủy ban nhân dân TP TH phê duyệt Quyết định số 18919/QĐ-UBND ngày 12 tháng 12 năm 2022, quy định: “*Trường hợp hộ gia đình, cá nhân có nhà ở xây dựng sau ngày 30 tháng 9 năm 1995 (ngày Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 6982/QĐ-UB-QLĐT về việc phê duyệt lộ giới các tuyến đường Thành phố Hồ Chí Minh) đến trước ngày 01 tháng 4 năm 2004, có nguồn gốc sử dụng ổn định, không lấn chiếm: được hỗ trợ về đất ở bằng đơn giá đất ở nhưng phải trừ nghĩa vụ tài chính theo quy định, diện tích tính hỗ trợ không vượt quá hạn mức giao đất ở theo quy định; phần diện tích đất ở vượt hạn mức (nếu có) được hỗ trợ theo pháp lý loại*

đất trước khi hộ dân tự chuyển mục đích theo chính sách, phương án được phê duyệt”.

Căn cứ quy định trên, bà Mai Thị T là đồng sở hữu và là đại diện các đồng thừa kế của ông Nguyễn Văn H1 đã được tính hỗ trợ đất ở (vị trí 1 đường Lã Xuân Oai - đoạn từ cầu Tăng Long đến ngã ba Long Trường) phần diện tích 53,2m² với đơn giá 73.977.000 đồng/m² trừ nghĩa vụ tài chính theo quy định (50%).

+ Đối với phần đất diện tích 9,8m² và diện tích 21,9m²

Căn cứ Khoản 3 Mục I Phần B Chính sách số 692/CSBT-HĐBT ngày 28 tháng 12 năm 2023 của Hội đồng Bồi thường dự án quy định trường hợp Nhà nước thu hồi đất không được bồi thường về đất.

Phần diện tích 9,8m² thuộc danh mục đất công (đất giao thông) do Ủy ban nhân dân phường T4 quản lý nên không được bồi thường, hỗ trợ về đất.

Đối với phần đất diện tích 21,9m² theo tài liệu 2003, thể hiện là đường. Theo Mục III Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 255847 cấp ngày 23/5/2019 thể hiện là đường Lã Xuân Oai, nên không được tính bồi thường, hỗ trợ về đất.

Từ những nhận định và căn cứ trên, Ủy ban nhân dân TP TPĐ giữ nguyên nội dung các quyết định của Ủy ban nhân dân TP TPĐ: Quyết định số 20089/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2023 về việc thu hồi đất và Quyết định số 20324/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2023 về phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất của bà Mai Thị T là đồng sở hữu và là đại diện các đồng thừa kế của ông Nguyễn Văn H1 trong Dự án nâng cấp, mở rộng đường Lã Xuân Oai (đoạn từ đường Lò Lu đến đường Nguyễn Duy Trinh), TP TPĐ, TP HCM.

**** Tại bản án hành chính số 84/2025/HC- ST ngày 26 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:***

- Căn cứ Khoản 1 Điều 11, Khoản 2 Điều 66, Khoản 3 Điều 69, Điều 74 và Điều 75 của Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ Nghị quyết 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,

Bác yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị T về yêu cầu hủy các quyết định:

- Quyết định số 20089/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2023 về việc thu hồi đất để thực hiện Dự án nâng cấp, mở rộng đường Lã Xuân Oai (đoạn từ đường Lò Lu đến đường Nguyễn Duy Trinh), TP TPĐ thu hồi phần đất diện tích 84,9m² của ông (bà) Mai Thị T là đồng sở hữu và đại diện các đồng thừa kế của ông Nguyễn Văn H1.

- Quyết định số 20324/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2023 về phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất của bà Mai Thị T là đồng sở hữu và là đại diện các đồng thừa kế của ông Nguyễn Văn H1 trong dự án nâng cấp, mở rộng đường Lã Xuân Oai (đoạn từ đường Lò Lu đến đường Nguyễn Duy Trinh), TP TPĐ, TP HCM.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 04/4/2025, bà T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

Tại phiên tòa hôm nay, người đại diện của bà T vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt nên xử vắng mặt người khởi kiện theo quy định.

Ông Bùi Sĩ N1 người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho người bị kiện đề nghị bác kháng cáo; giữ nguyên án sơ thẩm.

Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

-Về thủ tục tố tụng: Cấp phúc thẩm và người tham gia tố tụng thực hiện đúng các quy định tố tụng, không vi phạm.

-Về nội dung: Các chứng cứ thể hiện phần đất bà Mai Thị T yêu cầu bồi thường là đất do nhà nước quản lý. Cấp sơ thẩm xét xử là có căn cứ. Bà T kháng cáo nhưng không đưa ra được chứng cứ mới. Đề nghị bác kháng cáo; giữ nguyên quyết định của 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]- Bà T khởi kiện yêu cầu hủy các quyết định hành chính:

- Quyết định số 20089/QĐ-UBND ngày 28/12/2023 của Ủy ban nhân dân TP TPĐ về thu hồi đất.

- Quyết định số 20324/QĐ0-UBND ngày 28/12/2023 Ủy ban nhân dân TP TPĐ về phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi

đất của bà T là đồng sở hữu và là đại diện các đồng thừa kế của ông Nguyễn Văn H1.

Bà T cho rằng nhà nước thu hồi diện tích đất 84,9m² nhưng chỉ bồi thường 53,2m², không bồi thường 31,7m² với lý do trong diện tích đất này có 9,8m² là đất giao thông, 21,9m² là đất đường theo tài liệu năm 2003 là không đúng. Đồng thời, trên diện tích 84,9m² bị thu hồi có cửa hàng tạp hóa do bà T kinh doanh, nay là hộ kinh doanh điện nước do bà Mai Thị Thu T5 đứng tên hộ kinh doanh, theo quy định tại khoản 2 Điều 84, Điều 88 Luật đất đai 2013 thì phải được hỗ trợ chuyển đổi nghề.

Bà T khởi kiện và cho rằng: Nguồn gốc đất 84,9m² là một phần trong diện tích 168m² vợ chồng bà T chuyển nhượng của vợ chồng ông T3, bà H2 vào 18/12/1995, loại đất thổ cư, chuyển nhượng bằng giấy tay. Năm 1997 gia đình bà T đã xây dựng nhà trên đất để sinh sống, có bị phạt hành chính, vợ chồng bà đã nộp phạt. Theo giấy xác nhận pháp lý, nguồn gốc đất, thời điểm tạo lập và sửa chữa nhà, vật kiến trúc số 572/GXN -UBND ngày 23/6/2023 của UBND phường T6 đã xác nhận: *“Thửa đất số 20 - tờ bản đồ số 13, theo sổ dã ngoại (tài liệu điều tra) ghi tên Mai Thị T” cũng theo văn bản xác nhận này “... Năm 1988, Ủy ban nhân dân xã LT cấp cho bà Lâm Ngọc H2 và Nguyễn Ngọc T3 một phần thửa 862 (diện tích 561m²) và thửa 863 (diện tích 739m²) để ở và sản xuất nông nghiệp. Đến ngày 18/12/1995, ông T3 và bà H2 chuyển nhượng bằng giấy tay cho Nguyễn Văn H1 và Mai Thị T một phần đất (Diện tích khoảng 168m²) ...”*. Diện tích đất 31,7m² không được bồi thường thuộc thửa đất số 20 - tờ bản đồ số 13 đã được Nhà nước xác định có nguồn gốc từ việc Ủy ban nhân dân xã LT trước đây giao cho ông T3 và bà H2 sử dụng vào năm 1988 và năm 1995 bà H2, ông T3 chuyển nhượng lại cho bà T và ông H1.

[2]- Xét kháng cáo của bà T thì thấy:

Theo bản đồ hiện trạng vị trí do công ty PV Lập ngày 10/3/2025 (đã được kiểm tra nội nghiệp) và công văn số 90/UBND ngày 05/02/2025 của UBND Phường T6 về việc phúc đáp công văn số 24/TATP.THCH ngày 08/01/2025 của TAND TP.HCM (BL: 234) và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì phần diện tích 31,7m² đất bị thu hồi gồm diện tích 9,6m², 12,3m² và 9,8m² thuộc các lô 20-4, 20-5, 20-6; cụ thể các phần đất thể hiện như sau:

- Phần diện tích 9,6m² tại vị trí ký hiệu “d1”: Là đất thuộc một phần thửa 891, tờ bản đồ 01, theo tài liệu 02/CT-UB năm 1995 là thuộc một phần đường.

Theo sổ mục kê viết từ đơn thửa 891 không ghi người đăng ký, loại đất TL/K (thủy lợi khác). Theo Bản đồ năm 2003, tờ Bản đồ số 13 Thuộc một phần đường.

- Phần diện tích 12,3m² tại vị trí ký hiệu d2: Thuộc một phần thửa 891, tờ bản đồ 01, theo tài liệu 02/CT-UB năm 1995 là thuộc một phần đường. Theo sổ mục kê viết từ đơn thửa 891 không ghi người đăng ký, loại đất TL/K (thủy lợi khác). Theo Tài liệu Bản đồ năm 2003, tờ Bản đồ số 13 Thuộc một phần đường.

- Phần diện tích 9,8m² thuộc các lô 20-4, 20-5, 20-6: Thuộc một phần thửa 20 (20⁻²), tờ Bản đồ số 13 theo Bản đồ năm 2003 là một phần đường. Theo tài liệu 02/CT-UB thuộc một phần thửa 891, tờ bản đồ 01. Theo sổ mục kê viết từ đơn thửa 891 không ghi người đăng ký, loại đất TL/K (thủy lợi khác).

Theo công văn số 90/UBND ngày 05/02/2025 của UBND Phường T5 công văn số 90/UBND ngày 05/02/2025 của UBND Phường T5 thì ngày 18/12/1995 bà T chuyển nhượng đất của ông T3, bà H2 bằng giấy tay, năm 1997 bà T cất nhà ở và bị xử phạt hành chính. Do nhà bà T không tiếp giáp đường nên bà T sử dụng phần đất thuộc thửa 891 làm lối đi ra đường Lã Xuân Oai.

Như vậy, có căn cứ kết luận: Phần diện tích 31,7m² đất bị thu hồi nêu trên có nguồn gốc là đất thủy lợi, đất công do nhà nước quản lý. Do đó, khi nhà nước thu hồi đất thì theo quy định không được bồi thường, hỗ trợ về đất.

Căn cứ Điều 69, Điều 74, Điều 75 của Luật Đất đai 2013, Ủy ban nhân dân TP. TPĐ ban hành Quyết định số 20324/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2023 về phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất của gia đình bà Mai Thị T là đồng sở hữu và là đại diện các đồng thừa kế của ông Nguyễn Văn H1, không được bồi thường, hỗ trợ đất đối với diện tích 31,7m² nêu trên là đúng quy định pháp luật.

[3]- Đối với yêu cầu hỗ trợ chuyển đổi nghề: Bà T cho rằng trên phần đất thu hồi 84,9m² gia đình bà T kinh doanh bán tạp hóa từ năm 2000:

Hội đồng xét xử xét thấy bà Mai Thị T chỉ bị thu hồi một phần diện tích ngoài giấy chứng nhận. Căn cứ Chính sách số 692/CSBT-HĐBT ngày 28/12/2023 do Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án lập thì không có cơ sở chấp nhận yêu cầu này của bà Mai Thị T.

Vì vậy, không chấp nhận kháng cáo của bà T; giữ nguyên quyết định của án sơ thẩm.

[3]- Án phí phúc thẩm: Miễn toàn bộ án phí cho bà T.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 241 của Luật tổ tụng hành chính;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Mai Thị T; giữ nguyên quyết định bản án sơ thẩm số 294/2024/HC-ST ngày 18 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

Căn cứ:

- Căn cứ Khoản 1 Điều 11, Khoản 2 Điều 66, Khoản 3 Điều 69, Điều 74 và Điều 75 của Luật Đất đai năm 2013;

- Nghị quyết số 326/2016/UBNTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị T về yêu cầu hủy các quyết định sau:

- Quyết định số 20089/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2023 về việc thu hồi đất để thực hiện Dự án nâng cấp, mở rộng đường Lã Xuân Oai (đoạn từ đường Lò Lu đến đường Nguyễn Duy Trinh), TP.Đ. thu hồi phần đất diện tích 84,9m² của ông (bà) Mai Thị T là đồng sở hữu và đại diện các đồng thừa kế của ông Nguyễn Văn H1.

- Quyết định số 20324/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2023 về phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất của bà Mai Thị T là đồng sở hữu và là đại diện các đồng thừa kế của ông Nguyễn Văn H1 trong dự án nâng cấp, mở rộng đường Lã Xuân Oai (đoạn từ đường Lò Lu đến đường Nguyễn Duy Trinh), thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Về án phí: Bà Mai Thị T được miễn án phí hành chính sơ thẩm và phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao; (1)
- VKSNDCC tại TP.Hồ Chí Minh; (1)
- TAND TP. Hồ Chí Minh; (1)
- VKSND TP. Hồ Chí Minh; (1)
- THADS TP. Hồ Chí Minh; (1)
- Người khởi kiện; (1)
- Người bị kiện; (1)
- NCQLNVLQ; (1)
- Lưu VT (5), HS (2) (BA- ĐHV).

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Hùng