

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TÒA PHÚC THẨM
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 531/2025/HC-PT

Ngày 10 tháng 12 năm 2025

V/v: “*Khiếu kiện quyết định chính
trong lĩnh vực đất đai thuộc trường
hợp, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư*”.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO

TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Đức Xuân

Các Thẩm phán: Ông Dương Tuấn Vinh

Bà Nguyễn Thị Cúc

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Dung - 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 Tấn T - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 12 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 89/2025/TLPT-HC ngày 03/10/2025 về việc “*Khiếu kiện quyết định hành
chính trong lĩnh vực đất đai thuộc trường hợp bồi thường, hỗ trợ, tái định cư*”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 87/2025/HC-ST ngày 11/6/2025 của Tòa
án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1971/2025/QĐPT-HC
ngày 10 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Ông **Võ Văn P**, sinh năm 1949; Địa chỉ: Số D, đường G,
Tổ A, ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai. Hiện nay là số 45, đường G, Tổ A, ấp
H, xã L, tỉnh Đồng Nai (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Hoàng M, sinh năm 1970; Địa chỉ:
Khu phố S, phường T, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Hiện nay là khu phố S,
phường T, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- *Người bị kiện:* Ủy ban nhân dân thị xã P (sau là UBND thành phố P); Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của UBND thành phố P: UBND phường P, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ: Số D đường Đ, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1949; Địa chỉ: Số A B, Phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; nay là số 159/19/2 B, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Hoàng M, sinh năm 1970; Địa chỉ: khu phố S, phường T, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Hiện nay là khu phố S, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Võ Văn P là người khởi kiện.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo Đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng tại Tòa án, người khởi kiện và người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện trình bày:*

Ngày 09/12/2011, Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) huyện T (nay là UBND thị xã P) ban hành Quyết định số 13406/QĐ-UBND về việc thu hồi 7.572,8m² đất (trong đó có 300m² đất ở) của hộ ông Võ Văn P để đầu tư xây dựng công trình: Hạ tầng khu nhà ở cán bộ công nhân viên trong khu công nghiệp, thị trấn P, huyện T.

Ngày 14/12/2011, UBND huyện T ban hành Quyết định số 13763/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho hộ ông Võ Văn P để đầu tư xây dựng công trình trên. Khi ban hành Quyết định số 13763/QĐ-UBND, UBND huyện T chưa tiến hành khảo sát giá đất theo giá thị trường mà lại căn cứ vào bảng giá đất hàng năm tại Quyết định số 56/2010/QĐ-UBND ngày 17/12/2010 của UBND tỉnh B để bồi thường về đất cho ông P là không đúng quy định. Ông P đã làm đơn khiếu nại.

Ngày 18/10/2012, Chủ tịch UBND huyện T ban hành Quyết định số 8100/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại (lần đầu); ngày 04/9/2019, Chủ tịch UBND tỉnh B ban hành Quyết định số 2316/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại (lần hai) đã bác nội dung đơn khiếu nại của ông P.

Ông P khởi kiện vụ án hành chính, yêu cầu hủy các quyết định hành chính nói trên, buộc UBND huyện T phải bồi thường về đất cho ông P theo giá thị trường tại thời điểm chi trả.

Ngày 27/5/2020, Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ban hành Bản án số 14/2020/HC-ST, tuyên hủy Quyết định số 13763/QĐ-UBND ngày 14/12/2011, Quyết định số 8100/QĐ-UBND ngày 18/10/2012 và Quyết định số 2316/QĐ-

UBND ngày 04/9/2019; buộc UBND cấp có thẩm quyền khảo sát lại giá đất diện tích 7.572,8m² để bồi thường cho hộ ông P theo quy định.

Thực hiện bản án trên, UBND thị xã P ban hành Quyết định số 483/QĐ-UBND ngày 06/4/2022 về việc phê duyệt kinh phí bồi thường bổ sung về giá đất cho hộ ông P, nhưng Quyết định số 483/QĐ-UBND căn cứ giá đất tại Quyết định số 16/QĐ-UBND ngày 10/01/2022 của UBND tỉnh B phê duyệt “...*giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường về đất tại thời điểm tháng 12 năm 2011...*” là chưa đúng và chưa đảm bảo quyền lợi của ông P vì lỗi dẫn đến việc chậm trễ bồi thường thuộc về UBND thị xã P và UBND tỉnh B. Ông P khởi kiện yêu cầu phải khảo sát lại giá đất, cụ thể tại thời điểm chi trả bồi thường để tính giá đất bồi thường.

Ngày 29/11/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ban hành Bản án số 126/2022/ HC-ST, tuyên xử:

1. *Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn P*
2. *Buộc UBND thị xã P phải khảo sát lại giá đất thời điểm chi trả bồi thường để tính giá đất bồi thường cho ông P.*

Ngày 17/11/2023, UBND thị xã P ban hành Quyết định số 9622/QĐ-UBND về việc phê duyệt kinh phí bồi thường về đất thực hiện theo Bản án số 126/2022/HC-ST ngày 29/11/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho hộ ông Võ Văn P. Tuy nhiên, Quyết định số 9622/QĐ-UBND thực hiện không đầy đủ các quy định khi phê duyệt kinh phí bồi thường diện tích 7.572,8m² đất cho ông P.

Khoản 2 Điều 9 quy định ban hành kèm theo Quyết định số 38/2019/QĐ-UBND sửa đổi bổ sung một số điều tại Quyết định số 25/2022/QĐ-UBND (gọi tắt hai quyết định này là Quyết định số 25/2022/QĐ-UBND) quy định:

“Điều 9. Xử lý về giá một số trường hợp cụ thể

1....

2. Trường hợp thửa đất tiếp giáp với hơn 01 đường chính (áp dụng đối với địa bàn các phường, thị trấn thuộc đô thị):

Trường hợp thửa đất tiếp giáp với hơn 01 đường chính thì giá đất được xác định theo một đường chính có giá đất cao hơn và nhân thêm hệ số như sau:

Thửa đất tiếp giáp với 02 (hai) đường chính thì giá đất được xác định theo một đường chính có giá đất cao hơn và nhân thêm hệ số 1,1.

Thửa đất tiếp giáp với 03 (ba) đường chính trở thì giá đất được xác định theo một đường chính có giá đất cao nhất và nhân thêm hệ số 1,2.”

Đất của ông P có 03 mặt tiền, gồm đường Đ - Quốc lộ E cũ; đường Phạm Văn Đ và đường H (đường P), sau khi áp dụng quy định tại Quyết định số

25/2022/QĐ-UBND để phân vị trí đất, thì phải áp dụng thêm quy định tại khoản 2 Điều 9 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 38/2019/QĐ-UBND sửa đổi bổ sung một số điều tại Quyết định số 25/2022/QĐ-UBND để nhân hệ số. Cụ thể: Đất của ông P được xác định theo đường chính có giá đất cao nhất là đường Đ và đơn giá đất thu hồi được nhân thêm hệ số 1,2.

Tại Quyết định số 9622/QĐ-UBND, UBND thị xã P xác định 6.924,9m² đất (có 300m² thổ cư) thửa đất số 190, 191, 192, 193, 194 thuộc vị trí 1, 2, 3 đường loại 1 (đường Đ - Quốc lộ E cũ) là đúng quy định. Tuy nhiên, UBND thị xã P xác định 647,9m² đất nông nghiệp thửa 403 thuộc vị trí 2 đường Phạm Văn Đ và không nhân đơn giá đất thu hồi với hệ số 1,2 là không đúng quy định pháp luật. Diện tích 647,9m² đất nông nghiệp theo vị trí 2 đường Phạm Văn Đ có giá 2.164.000 đồng phải được xác định lại là vị trí 5 đường Độc Lập có giá 3.933.000 đồng. UBND thị xã P cho rằng, tại thời điểm thu hồi đất năm 2011 theo Quyết định số 13406/QĐ-UBND, đất của ông P chưa có đường Hùng Vương nên không căn cứ giá đất tuyến đường này để bồi thường là không phù hợp.

Ông P khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Huỷ Quyết định số 9622/QĐ-UBND ngày 17/11/2023 của UBND thị xã P về việc phê duyệt phí bồi thường về đất thực hiện theo Bản án số 126/2022/HC-ST ngày 29/11/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho hộ Võ Văn P.

- Buộc UBND thị xã P bồi thường cho ông P 647,9m² đất nông nghiệp theo vị trí 5 đường Đ và nhân giá đất bồi thường đối với diện tích 7.572,8m² (7.272,8m² đất nông nghiệp và 300m² đất ở) với hệ số 1,2 theo quy định tại khoản 2 Điều 9 quy định ban hành kèm theo Quyết định số 25/2022/QĐ-UBND ngày 14/12/2022 của UBND tỉnh B.

** Quá trình giải quyết vụ án, người bị kiện UBND thị xã P (nay là thành phố P) trình bày tại Văn bản số 354/UBND-TNMT ngày 13/01/2025 và trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp tại tòa sơ thẩm:*

1. Về đất thu hồi qua các dự án:

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O922781, số vào sổ 01634/QSDĐ/322-QĐ.UBH do UBND huyện T (nay là thành phố P) cấp ngày 28/3/2000, tổng diện tích đất ông P sử dụng là 20.137m² (có 300m² đất ở + 19.837m² đất nông nghiệp).

1.1. Dự án Đường quy hoạch số B, thị trấn P (nay là Đường P):

Trước năm 2009, U Quyết định thu hồi đất nông nghiệp của hộ Võ Văn P, thuộc thửa đất số 190 và 403, tờ bản đồ địa chính số 20 tại thị trấn P để đầu tư xây dựng công trình Đường Q thị trấn P, huyện T.

1.2. Dự án Văn phòng làm việc và khu nhà ở cán bộ, công nhân viên cảng quốc tế C - T:

Căn cứ Quyết định số 2582/QĐ-UBND ngày 01/8/2007 của UBND tỉnh B về việc thu hồi 19.156,8m² đất tại thị trấn P, huyện T để đầu tư xây dựng hạng mục công trình Văn phòng làm việc và khu nhà ở cán bộ, công nhân viên cảng Quốc tế C - T thuộc dự án phát triển cảng Quốc tế C - T giai đoạn đến năm 2010.

Ngày 17/02/2009, UBND huyện ban hành Quyết định số 752/QĐ-UBND về việc thu hồi 11.290,6m² đất của hộ Võ Văn P tại thị trấn P để đầu tư xây dựng hạng mục công trình Văn phòng làm việc và khu nhà ở cán bộ, công nhân viên cảng Quốc tế C - T thuộc dự án phát triển cảng Quốc tế C - T (*Thửa 403 tờ bản đồ số 20 thu hồi 3.504,5m²; thửa 738 tờ bản đồ số 20 thu hồi 7.786,1m²*).

Ngày 02/3/2009, UBND huyện ban hành Quyết định số 983/QĐ-UBND về việc phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ cho hộ Võ Văn P để xây dựng công trình Văn phòng làm việc và khu nhà ở cán bộ, công nhân viên cảng Quốc tế C - T, thị trấn P, huyện T.

1.3. Dự án Hạ tầng khu nhà ở cán bộ công nhân viên trong khu công nghiệp T, huyện T:

Ngày 09/12/2011, UBND huyện ban hành Quyết định số 13406/QĐ-UBND về việc thu hồi diện tích 7.572,8m² (trong đó có 300m² đất ở) của hộ ông Võ Văn P để đầu tư xây dựng công trình Hạ tầng khu nhà ở cán bộ công nhân viên trong khu công nghiệp, thị trấn P, huyện T.

Ngày 14/12/2011, UBND huyện ban hành Quyết định số 13763/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho hộ Võ Văn P để đầu tư xây dựng công trình: Hạ tầng khu nhà ở cán bộ, công nhân viên trong khu công nghiệp tại thị trấn P, huyện T.

1.4. Dự án Đường quy hoạch P:

Năm 2016, UBND huyện ban hành Quyết định thu hồi 909,5m² đất nông nghiệp của hộ Võ Văn P, thuộc thửa đất số 403, tờ bản đồ địa chính số 20 tại thị trấn P để đầu tư xây dựng công trình Đường quy hoạch P (từ đường quy hoạch 13 đến đường quy hoạch 33) đoạn qua thị trấn P (Đ), huyện T.

2. Thực hiện Bản án số 126/2022/HC-ST ngày 29/11/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, thuộc dự án Hạ tầng khu nhà ở cán bộ công nhân viên trong khu công nghiệp, thị trấn P, huyện T.

2.1. Căn cứ pháp lý thực hiện:

Ngày 09/12/2011, UBND huyện ban hành Quyết định số 13406/QĐ-UBND về việc thu hồi diện tích 7.572,8m² (trong đó có 300m² đất ở) của hộ ông Võ Văn P.

Ngày 14/12/2011, UBND huyện ban hành Quyết định số 13763/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho hộ Võ Văn P.

Thực hiện Bản án số 14/2020/HC-ST ngày 27/5/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đối với vụ kiện ông Võ Văn P.

Nội dung khởi kiện của ông Võ Văn P: Yêu cầu khảo sát lại giá đất để tính bồi thường. Bản án số 14/2020/HC-ST ngày 27/5/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh quyết định như sau:

“1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn P về việc xác định lại giá đất thu hồi.

Hủy phần về giá đất bồi thường tại các quyết định sau:

Quyết định số 13763/QĐ-UBND ngày 14/12/2011 của UBND huyện T về việc phê duyệt phương án, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho hộ ông Võ Văn P; Quyết định số 8100/QĐ-UBND ngày 18/10/2012 của Chủ tịch UBND huyện T về việc giải quyết khiếu nại của ông Võ Văn P; Quyết định số 2316/QĐ-UBND ngày 04/9/2019 của Chủ tịch UBND tỉnh B về việc giải quyết khiếu nại của ông Võ Văn P (lần 2). Buộc UBND cấp có thẩm quyền khảo sát lại giá đất diện tích 7.572,8m² (trong đó có 300m² đất ở) để bồi thường cho hộ ông Võ Văn P theo quy định của pháp luật.”

Căn cứ Quyết định số 16/QĐ-UBND ngày 10/01/2022 của UBND tỉnh B về việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính bồi thường về đất đối với hộ ông P thuộc dự án Hạ tầng khu nhà ở cho công nhân trong khu công nghiệp tại P và mở rộng lộ giới đường theo quy hoạch để làm lối vào, theo Bản án số 14/2020/HC-ST ngày 27/5/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Ngày 06/4/2022, UBND thị xã P ban hành Quyết định số 481/QĐ-UBND về việc phê duyệt điều chỉnh một phần nội dung tại Điều 1 Quyết định số 13406/QĐ-UBND ngày 09/12/2011 của UBND huyện T.

Ngày 06/4/2022, UBND thị xã P ban hành Quyết định số 483/QĐ-UBND về việc phê duyệt kinh phí bồi thường về đất thực hiện theo Bản án số 14/2020/HC-ST ngày 27/5/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho hộ ông Võ Văn P thuộc dự án: Hạ tầng khu nhà ở CB-CNV trong khu công nghiệp T, huyện T.

Ngày 29/11/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ban hành Bản án số 126/2022/ HC-ST, tuyên xử:

“1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn P

2. Buộc UBND thị xã P phải khảo sát lại giá đất thời điểm chi trả bồi thường để tính giá đất bồi thường cho ông P.”.

Theo Bảng xác định vị trí đất ở và đất nông nghiệp được Trung tâm Phát triển Quỹ đất xác nhận ngày 21/10/2021 và Phòng T1 xác nhận ngày 24/10/2011.

Theo Bảng xác định thông tin địa chính bồi thường về đất ở, Bảng xác định thông tin địa chính bồi thường về đất nông nghiệp được Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thị xã P xác nhận ngày 18/01/2022.

Theo Bảng xác định thông tin địa chính bồi thường về đất ở, Bảng xác định thông tin địa chính bồi thường về đất nông nghiệp được Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã P xác nhận ngày 06/9/2023.

Ngày 17/11/2023, UBND thị xã P ban hành Quyết định số 9622/QĐ-UBND về việc phê duyệt phí bồi thường về đất thực hiện theo Bản án số 126/2022/HC-ST ngày 29/11/2022 của Tòa án Nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho hộ ông Võ Văn P.

2.2. Về yêu cầu xác định lại vị trí đất, loại đường của ông P tại dự án Hạ tầng khu nhà ở cán bộ công nhân viên trong khu công nghiệp T, huyện T:

Căn cứ Quyết định số 2582/QĐ-UBND ngày 01/8/2007 của UBND tỉnh B về việc thu hồi 19.156,8m² đất tại thị trấn P, huyện T để đầu tư xây dựng hạng mục công trình Văn phòng làm việc và khu nhà ở cán bộ, công nhân viên cảng Quốc tế C - T.

Sau khi đã thu hồi đất tại dự án Văn phòng làm việc và khu nhà ở cán bộ, công nhân viên cảng Quốc tế C - T, các thửa đất còn lại của ông P được chia tách thành 02 khu đất: *01 khu đất tiếp giáp với đường Đ (Quốc lộ E cũ) gồm các thửa 190, 191, 192, 193, 194, 417; 01 khu đất tiếp giáp với đường đất 4m (hẻm Đ - đường quy hoạch số 27 cũ) gồm thửa 403.*

Theo Trích đo bản đồ địa chính khu đất ký hiệu TH73-TT-08/BĐ-ĐC tỷ lệ 1/1.000 diện tích 141.770,9m² công trình: Hạ tầng khu nhà ở cán bộ công nhân viên trong khu công nghiệp T, huyện T, được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất ký ngày 04/9/2007 và Sở T2 ký ngày 09/10/2008. Các thửa đất còn lại của ông P được chia tách thành 02 khu đất: *01 khu đất tiếp giáp với đường Đ (Quốc lộ E cũ) gồm các thửa theo bản đồ thu hồi số 8, 8A, 9 tương ứng với các thửa theo bản đồ địa chính số 190, 191, 192, 193, 194, 417; 01 khu đất tiếp giáp với đường đất 4m (hẻm Đ - đường quy hoạch số 27 cũ) gồm thửa theo bản đồ thu hồi số 106 tương ứng với thửa theo bản đồ địa chính số 403.*

Theo Bảng xác định vị trí đất ở và đất nông nghiệp được Trung tâm Phát triển Quỹ đất xác nhận ngày 21/10/2021 và Phòng T1 xác nhận ngày 24/10/2011 xác định: *647,9m² đất thửa 403 từ bản đồ số 20 thuộc vị trí 3 đường loại 3 (đường P); 6.924,9m² các thửa 190, 191, 192, 193, 194 thuộc vị trí 1, 2, 3 đường loại 1 (đường Đ - Quốc lộ E cũ).*

Theo Bảng xác định thông tin địa chính bồi thường về đất ở, Bảng xác định thông tin địa chính bồi thường về đất nông nghiệp được Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thị xã P xác nhận ngày 18/01/2022 xác định: 647,9m² đất thửa 403 tờ bản đồ số 20 thuộc vị trí 2 đường Phạm Văn Đồng; 6.924,9m² các thửa 190, 191, 192, 193, 194, 417 thuộc Vị trí 1, 2, 3 đường Đ (Quốc lộ E cũ).

Theo Bảng xác định thông tin địa chính bồi thường về đất ở, Bảng xác định thông tin địa chính bồi thường về đất nông nghiệp được Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã P xác nhận ngày 06/9/2023 xác định: 647,9m² đất thửa 403 tờ bản đồ số 20 thuộc vị trí 2 đường Phạm Văn Đồng; 6.924,9m² các thửa 190, 191, 192, 193, 194, 417 thuộc vị trí 1, 2, 3 đường Đ (Quốc lộ E cũ).

Như vậy, UBND thị xã P ban hành Quyết định số 9622/QĐ-UBND ngày 17/11/2023 về việc phê duyệt phí bồi thường cho ông P là đúng quy định.

2.3. Về yêu cầu nhân giá đất bồi thường đối với diện tích 7.572,8m² (7.272,8m² đất nông nghiệp và 300m² đất ở) với hệ số 1,2:

UBND tỉnh đã ban hành Quyết định số 1845/QĐ-UBND ngày 07/8/2023 về việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính bồi thường về đất thực hiện Bản án hành chính sơ thẩm số 126/2022/HC-ST ngày 29/11/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh đối với vụ kiện của ông P. UBND thị xã đã phê duyệt kinh phí bồi thường về đất đối với ông P theo các tuyến đường, vị trí đã được UBND tỉnh phê duyệt giá đất cụ thể tại Quyết định số 1845/QĐ-UBND ngày 07/8/2023 là đúng quy định.

Đối với khoản 2 Điều 9 Quy định kèm theo Quyết định số 38/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh là chỉ áp dụng xác định giá đất cho các trường hợp được áp dụng theo Bảng giá đất quy định tại Điều 1 Quyết định số 38/2019/QĐ-UBND của UBND tỉnh. Riêng đối với trường hợp thu hồi đất thì bồi thường theo giá đất cụ thể do UBND cấp tỉnh quyết định theo khoản 2 Điều 74 Luật Đất đai 2013.

Từ những cơ sở nêu trên, UBND thị xã P áp dụng đơn giá theo Quyết định phê duyệt giá đất cụ thể số 1845/QĐ-UBND ngày 07/8/2023 của UBND tỉnh để bồi thường cho ông P là đúng quy định của pháp luật.

Đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn P.

* *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Thị H (là vợ ông Võ Văn P) thống nhất với ý kiến và yêu cầu khởi kiện của ông P.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 87/2025/HC-ST ngày 11/6/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Thành phố Hồ Chí Minh), đã quyết định:

Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 193 Luật Tổ tụng hành chính; khoản 2 Điều 74 Luật Đất đai năm 2013; khoản 1, khoản 2 Điều 9 Quy định ban hành kèm theo

Quyết định số 38/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh B; điểm d khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Bác yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn P về việc:

- Hủy Quyết định số 9622/QĐ-UBND ngày 17/11/2023 của UBND thị xã P (nay là thành phố P) về việc phê duyệt phí bồi thường về đất thực hiện theo Bản án số 126/2022/HC-ST ngày 29/11/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho hộ Võ Văn P thuộc dự án: Hạ tầng khu nhà ở cán bộ công nhân viên trong khu công nghiệp T, huyện T (nay là phường P, thành phố P).

- Buộc UBND thị xã P (nay là thành phố P) phải bồi thường cho ông Võ Văn P 647,9m² đất nông nghiệp theo vị trí 5 đường Đ và nhân giá đất bồi thường đối với diện tích 7.572,8m² (7.272,8m² đất nông nghiệp và 300m² đất ở) với hệ số 1,2 theo quy định tại khoản 2 Điều 9 quy định ban hành kèm theo Quyết định số 25/2022/QĐ-UBND ngày 14/12/2022 của UBND tỉnh B.

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

Ngày 19/6/2025, ông Võ Văn P kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông Võ Văn P giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn P là có căn cứ, đúng pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông P, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét khách quan, toàn diện và đầy đủ chứng cứ, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của ông Võ Văn P làm trong hạn luật định và hợp lệ nên được xem xét tại cấp phúc thẩm theo quy định tại Điều 206 Luật Tố tụng hành chính năm 2015. Người bị kiện đã được Tòa án cấp phúc thẩm triệu tập hợp lệ nhưng có yêu cầu xét xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 225 Luật Tố tụng hành chính.

[1.2] Tòa án cấp sơ thẩm xác định đối tượng khởi kiện, thẩm quyền giải quyết và thời hiệu khởi kiện là đúng theo quy định tại Điều 30, Điều 32, khoản 2 Điều 116 Luật Tố tụng hành chính.

[2] *Về nội dung:*

Xét tính hợp pháp đối với Quyết định số 9622/QĐ-UBND ngày 17/11/2023 của UBND thị xã P (nay là UBND phường P) về việc phê duyệt phí bồi thường về đất cho hộ Võ Văn P.

[2.1] Về trình tự, thủ tục và thẩm quyền ban hành quyết định:

UBND thị xã P (nay là UBND phường P) ban hành Quyết định 9622 là đúng trình tự, thủ tục và thẩm quyền theo quy định của Luật Đất đai năm 2013.

[2.2] Về nội dung của quyết định:

[2.2.1] *Về quá trình thu hồi, bồi thường:*

Ngày 09/12/2011, UBND huyện T ban hành Quyết định số 13406/QĐ-UBND về việc thu hồi 7.572,8m² (trong đó có 300m² đất ở) của hộ ông Võ Văn P để đầu tư xây dựng công trình Hạ tầng khu nhà ở cán bộ công nhân viên trong khu công nghiệp, thị trấn P, huyện T.

Ngày 14/12/2011, UBND huyện ban hành Quyết định số 13763/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho hộ Võ Văn P với tổng số tiền bồi thường là 6.000.310.300 đồng. Không đồng ý với giá bồi thường ông P đã khiếu nại Quyết định 13763.

Ngày 18/10/2012, Chủ tịch UBND huyện ban hành Quyết định số 8100/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại (lần đầu) và ngày 04/9/2019 Chủ tịch UBND tỉnh B ban hành Quyết định số 2316/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại (lần hai) có cùng nội dung bác đơn khiếu nại của ông P. Không đồng ý ông P đã khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 14/2020/HC-ST ngày 27/5/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã quyết định chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông P; tuyên hủy một phần Quyết định số 13763, Quyết định số 8100 và Quyết định số 2316 về phần giá đất bồi thường; Buộc UBND cấp có thẩm quyền khảo sát lại giá đất diện tích 7.572,8m² để bồi thường cho hộ ông P theo quy định pháp luật.

Thi hành Bản án hành chính sơ thẩm số 14/2020/HC-ST ngày 27/5/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, ngày 06/4/2022 UBND thị xã P ban hành Quyết định số 483/QĐ-UBND về việc phê duyệt kinh phí bồi thường về đất cho hộ Võ Văn P theo giá đất tại Quyết định số 16/QĐ-UBND ngày 10/01/2022 của UBND tỉnh B về việc phê duyệt “...*giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường về đất tại thời điểm tháng 12 năm 2011...*”. Không đồng ý với Quyết định 483, ông P tiếp tục khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 126/2022/HC-ST ngày 29/11/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông

P, buộc UBND thị xã P phải khảo sát lại giá đất tại thời điểm chi trả để bồi thường cho ông P.

Ngày 17/11/2023, UBND thị xã P ban hành Quyết định số 9622/QĐ-UBND về việc phê duyệt phí bồi thường về đất cho hộ ông P đối với diện tích 7.572,8m² như sau: Diện tích 300m² đất ở và 2.147,7m² đất nông nghiệp được tính theo vị trí 1 đường Đ; diện tích 4.477,2m² đất nông nghiệp được tính theo vị trí 2 và 3 đường Độc Lập; diện tích 647,9m² đất nông nghiệp tính theo vị trí 2 đường Phạm Văn Đồng.

Không đồng ý với Quyết định 9622, ông P khởi kiện yêu cầu hủy Quyết định 9622, buộc UBND thị xã P xác định diện tích 647,9m² đất nông nghiệp thuộc vị trí 5 đường Độc Lập có đơn giá là 3.933.000 đồng và giá đất bồi thường đối với toàn bộ diện tích 7.572,8m² đất thu hồi được nhân theo hệ số 1,2.

[2.2.2] Về xác định vị trí đất, loại đường của diện tích 647,9m² đất nông nghiệp:

Theo Quyết định 2582/QĐ-UBND ngày 01/8/2007 của UBND tỉnh B về thu hồi diện tích 19.156,8m² đất tại thị trấn P (trong đó có hộ ông Võ Văn P) để thực hiện Dự án Văn phòng làm việc và khu nhà ở cán bộ, công nhân viên cảnh Quốc tế C - T. Sau khi thu hồi đất của ông P (năm 2009) để thực hiện Dự án này, thì các thửa đất còn lại của ông Võ Văn P được chia tách thành 02 khu đất, như sau:

- 01 khu đất tiếp giáp với đường Đ (Quốc lộ E cũ) gồm các thửa 190, 191, 192, 193, 194, 417

- 01 khu đất tiếp giáp với đường đất 4m (hẻm Đ - đường quy hoạch số 27 cũ) là thửa 403.

Theo Trích đo Bản đồ địa chính khu đất ký hiệu TH73-TT-08/BĐ-ĐC tỷ lệ 1/1.000 diện tích 141.770,9m² thuộc công trình Hạ tầng khu nhà ở cán bộ công nhân viên trong khu công nghiệp T, huyện T, được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất ký ngày 04/9/2007 và Sở T2 ký ngày 09/10/2008. Các thửa đất còn lại của ông Võ Văn P được chia tách thành 02 khu đất:

- 01 khu đất tiếp giáp với đường Đ (Quốc lộ E cũ) gồm các thửa theo bản đồ thu hồi số 8, 8A, 9 tương ứng với các thửa theo bản đồ địa chính số 190, 191, 192, 193, 194, 417;

- 01 khu đất tiếp giáp với đường đất 4m (hẻm Đ - đường quy hoạch số 27 cũ) gồm thửa theo bản đồ thu hồi số 106 tương ứng với thửa theo bản đồ địa chính số 403.

Căn cứ Bảng xác định vị trí đất ở và đất nông nghiệp được Trung tâm Phát triển Quỹ đất xác nhận ngày 21/10/2021, Phòng T1 xác nhận ngày 24/10/2021; Bảng xác định thông tin địa chính bồi thường về đất ở, Bảng xác định thông tin địa

chính bồi thường về đất nông nghiệp được Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã P xác nhận ngày 18/01/2022 và Bảng xác định thông tin địa chính bồi thường về đất ở, Bảng xác định thông tin địa chính bồi thường về đất nông nghiệp được Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã P xác nhận ngày 06/9/2023 đã xác định: *Diện tích 647,9m² đất thửa 403 tờ bản đồ số 20 thuộc vị trí 2 đường Phạm Văn Đồng; 6.924,9m² các thửa 190, 191, 192, 193, 194, 417 thuộc vị trí 1, 2, 3 đường Đ (Quốc lộ E cũ).*

Như vậy, không có căn cứ xác định diện tích 647,9m² đất thửa số 403, tờ bản đồ số 20 của ông P thuộc vị trí 5 đường Đ như ông P trình bày.

Quyết định số 9622/QĐ-UBND ngày 17/11/2023, UBND thị xã P bồi thường cho ông P đối với diện tích 647,9m² đất nông nghiệp thuộc thửa 403, tờ bản đồ số 20 theo vị trí 2 đường Phạm Văn Đ là đúng quy định của pháp luật.

[2.2.3] Về nhân giá đất bồi thường đối với diện tích 7.572,8m² (7.272,8m² đất nông nghiệp và 300m² đất ở) theo hệ số 1,2:

Ngày 07/8/2023, UBND tỉnh B ban hành Quyết định số 1845/QĐ-UBND về việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính bồi thường về đất thực hiện theo thi hành án

Thi hành Bản án hành chính sơ thẩm số 126/2022/HC-ST ngày 29/11/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, ngày 07/8/2023 UBND tỉnh B ban hành Quyết định số 1845/QĐ-UBND về việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính bồi thường về đất cho hộ ông P. UBND thị xã P ban hành Quyết định 9622 về phê duyệt kinh phí bồi thường về đất cho ông P theo các tuyến đường và vị trí đã được UBND tỉnh phê duyệt giá đất cụ thể tại Quyết định số 1845/QĐ-UBND ngày 07/8/2023 là đúng quy định. Quá trình giải quyết vụ án ông P đồng ý với việc xác định vị trí đất và tuyến đường mà Quyết định 9622 đã xác định (trừ diện tích 647,9m² đất thuộc thửa 403 tờ bản đồ số 20 mà Hội đồng xét xử đã nhận định tại mục [2.2.2]).

Tuy nhiên, ông P cho rằng diện tích đất thu hồi của ông P có 03 mặt tiền, gồm đường Đ - Quốc lộ E cũ; đường Phạm Văn Đ và đường H (đường P) và theo khoản 2 Điều 9 ban hành kèm theo Quyết định số 38/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh B, quy định:

“Điều 9. Xử lý về giá một số trường hợp cụ thể:

“2. ...

Thửa đất tiếp giáp với 03 (ba) đường chính trở thì giá đất được xác định theo một đường chính có giá đất cao nhất và nhân thêm hệ số 1,2.”

Nên, giá đất bồi thường đối với diện tích 7.572,8m² (7.272,8m² đất nông nghiệp và 300m² đất ở) của ông P phải được nhân theo hệ số 1,2; Hội đồng xét xử thấy rằng:

Theo Điều 1 Quyết định số 38/2019/QĐ-UBND của UBND tỉnh B nêu: “Ban hành kèm theo Quyết định này quy định tại Bảng giá các loại đất định kỳ 05 năm (01/01/2020- 31/12/2024) trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Quy định bảng giá các loại để làm cơ sở:

1. Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở của hộ gia đình, cá nhân đối với phần diện tích trong hạn mức; cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở đối với phần diện tích trong hạn mức giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân;

2. Tính thuế sử dụng đất;

3. Tính phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai;

4. Tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;

5. Tính tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý và sử dụng đất đai;

6. Tính giá trị quyền sử dụng đất để trả cho người tự nguyện trả lại đất cho nhà nước đối với trường hợp đất trả lại là đất nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất có thu tiền sử dụng đất, đất thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

7. Xác định giá đất cụ thể theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại Khoản 5, Điều 4 và Khoản 2, Điều 18 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất.

8. Xác định hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm đối với trường hợp Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân trực tiếp trực tiếp sản xuất nông nghiệp quy định tại Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất”.

Như vậy, đối với khoản 2 Điều 9 quy định ban hành kèm theo Quyết định số 38/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh B chỉ áp dụng để xác định giá đất cho 08 trường hợp nêu trên, không có áp dụng đối với trường hợp thu hồi đất.

Ngoài ra, tại thời điểm ông P bị thu hồi đất ngày 09/12/2011 theo Quyết định thu hồi số 13406/QĐ-UBND, thì đất của ông P chưa có đường H (đường P) vì năm 2016, UBND huyện T mới thu hồi đất để làm đường P.

Do đó, UBND thị xã P ban hành Quyết định 9622 về phê duyệt giá đất bồi thường cho ông P được xác định theo khoản 2 Điều 74 Luật Đất đai năm 2013 là đúng quy định của pháp luật.

[3] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông P là phù hợp với quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử thống nhất với quan điểm của đại diện Viện kiểm sát, không chấp nhận kháng cáo của ông Võ Văn Pho; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí hành chính phúc thẩm: Ông Võ Văn P là người cao tuổi nên không phải chịu án phí hành chính phúc thẩm.

[5] Quyết định khác của bản án sơ thẩm về án phí không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật Tổ tụng hành chính; Căn cứ 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 án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Võ Văn P; Giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 87/2025/HC-ST ngày 11/6/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Bác toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn P về:

- Huỷ Quyết định số 9622/QĐ-UBND ngày 17/11/2023 của UBND thị xã P (nay là thành phố P) về việc phê duyệt phí bồi thường về đất thực hiện theo Bản án số 126/2022/HC-ST ngày 29/11/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho hộ Võ Văn P thuộc dự án: Hạ tầng khu nhà ở cán bộ công nhân viên trong khu công nghiệp T, huyện T (nay là phường P, thành phố P).

- Buộc UBND thị xã P (nay là thành phố P) phải bồi thường cho ông Võ Văn P 647,9m² đất nông nghiệp theo vị trí 5 đường Đ và nhân giá đất bồi thường đối với diện tích 7.572,8m² (7.272,8m² đất nông nghiệp và 300m² đất ở) với hệ số 1,2 theo quy định tại khoản 2 Điều 9 quy định ban hành kèm theo Quyết định số 25/2022/QĐ-UBND ngày 14/12/2022 của UBND tỉnh B.

3. Án phí hành chính phúc thẩm: Ông Võ Văn P không phải nộp.

4. Quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện Công tố phúc thẩm tại TPHCM;
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;

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

- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Cục THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Các đương sự (3);
- Lưu VT (5), HS (2) 17B (BA- 09).

Bùi Đức Xuân