

**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: 481/2026/HC-PT
Ngày 28 tháng 4 năm 2026
V/v: Khiếu kiện quyết định hành chính.

**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 Ngô Mạnh Cường

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Công

Bà Trần Thị Hòa Hiệp

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Châu Loan - 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:** Bà Trần Thị H - Kiểm sát viên cao cấp.

Trong các ngày 22 và 28 tháng 4 năm 2026 tại trụ sở Tòa Phúc thẩm Tòa
án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm
công khai vụ án hành chính thụ lý số 82/2026/TLPT-HC ngày 15 tháng 01 năm
2026 về: “Khiếu kiện quyết định hành chính”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 469/2025/HC-ST ngày 29 tháng 8 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 761/2026/QĐ-PT ngày
30 tháng 3 năm 2026 giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Công ty Cổ phần X; địa chỉ: Số C Bà T, phường H,
thành phố Hà Nội;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Cao Văn T, chức vụ: Tổng giám đốc;
vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Hải S, sinh năm 1988; địa chỉ cư
trú: B1, Ấp F, xã N, Thành phố Hồ Chí Minh; theo Giấy ủy quyền số
01/GUQ/2026 ngày 03/4/2026; có mặt.

- *Người bị kiện:*

1. Ủy ban nhân dân Thành phố H; vắng mặt.

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố H; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Số H L, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh và Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường C, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Thái Thị Kim T1, chức vụ: Phó Chủ tịch; vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Trần Văn T2, chức vụ: Phó Trưởng phòng Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị; có đơn xin xét xử vắng mặt

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Công ty Cổ phần P; địa chỉ: Số A C, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Ngọc K và ông Phan Hoàng S1; cùng vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Bà Hà Thị Hồng H1, là Luật sư của Công ty L, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Số F N, phường S (trước đây là phường B, Quận A), Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ngân hàng TMCP N1; trụ sở: Số A T, phường H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền:

2.1. Ông Đặng Kiên Đ, chức vụ: Giám đốc Ngân hàng TMCP N1, Chi nhánh Sở giao dịch; vắng mặt.

2.2. Ông Lê Việt H2, chức vụ: Phó Giám đốc Ngân hàng TMCP N1, Chi nhánh Sở giao dịch; vắng mặt.

2.3. Bà Đinh Thị Thu H3, chức vụ: Trưởng phòng Phòng Khách hàng doanh nghiệp B2 - Ngân hàng TMCP N1, Chi nhánh Sở giao dịch; có mặt.

2.4. Bà Hà Mỹ H4, chức vụ: Phó Trưởng phòng Phòng Khách hàng doanh nghiệp B2 - Ngân hàng TMCP N1, Chi nhánh Sở giao dịch; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Số A L, phường G, thành phố Hà Nội.

- *Người kháng cáo:* Công ty Cổ phần X là Người khởi kiện trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

- Theo trình bày của Người khởi kiện: Nhà đất số A đường C, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc là đất thổ cư thuộc một phần Bảng khoán số 327 lập bộ ngày 28/12/1967. Căn nhà được chuyển nhượng nhiều lần. Năm 1993, ông Vũ Hùng V và bà Phạm Thị Hồng Đ1 chuyển nhượng cho Công ty X. Năm 2005, Công ty X chuyển thành Công ty Cổ phần X (sau đây viết tắt là Công ty X). Sau đó, Công ty X đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất, từ đất thổ cư sang đất cơ sở sản xuất kinh doanh và được Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00005 ngày 24/01/2007 đối với diện tích 224,5m² đất, mục đích sử dụng là “đất cơ sở sản xuất kinh doanh”.

Thực hiện dự án Dự án đầu tư xây dựng Khu C tại phường C, ngày 03/6/2013 Ủy ban nhân dân Thành phố H ban hành Quyết định số 2900/QĐ-UBND thu hồi 224,5m² đất tại số A Cô B, phường C, Quận A do Công ty X đang quản lý sử dụng. Ngày 03/12/2013, Ủy ban nhân dân Quận A ban hành Quyết định số 1934/QĐ-UBND phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ di dời để thu hồi mặt bằng tại địa chỉ số A Cô B, phường C với đơn giá đất ở để tính bồi thường là 162.247.000 đồng/m². Ngày 18/12/2013, Ủy ban nhân dân Quận A ban hành Quyết định số 2017/QĐ-UBND phê duyệt chi phí bồi thường, hỗ trợ di dời để thu hồi mặt bằng nêu trên của Công ty X với số tiền 23.366.638.510 đồng (trong đó: bồi thường đất bằng 60% giá đất ở liền kề; bồi thường nhà ở vật kiến trúc đối với tổng diện tích sử dụng theo giấy chứng nhận là 648,35m²; thưởng tiền độ bàn giao mặt bằng. Đối với diện tích 111,38m² xây dựng không phép sau ngày 01/7/2004 nên không bồi thường). Ngày 07/01/2014, Ủy ban nhân dân Quận A ban hành Quyết định số 06/QĐ-UBND phê duyệt bổ sung khoản hỗ trợ ổn định sản xuất kinh doanh cho Công ty X với số tiền 131.956.269 đồng.

Không đồng ý với việc bồi thường như nêu trên, Công ty X có đơn khiếu nại. Ngày 23/4/2014, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận A ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại số 430/QĐ-UBND và ngày 31/12/2014, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố H ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại số 6542/QĐ-UBND cùng nội dung không chấp nhận khiếu nại của Công ty X. Không đồng ý với các quyết định giải quyết khiếu nại trên, Công ty X khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy: Quyết định giải quyết khiếu nại số 6542/QĐ-UBND ngày 31/12/2014 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố H; xem xét tính hợp pháp của Quyết định số 2900/QĐ-UBND ngày 03/6/2013 của Ủy ban nhân dân Thành phố H; yêu cầu bồi thường diện tích đất thu hồi bằng 100% giá đất ở có vị trí liền kề (162.247.000 đồng/m²) và hỗ trợ thêm giá đất để đảm bảo theo giá thị trường với tổng giá trị yêu cầu bồi thường hỗ trợ là 39.501.358.000 đồng.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 680/2017/HC-ST ngày 05/6/2017, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Bác yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần X về việc yêu cầu hủy Quyết định số 6542/QĐ-UBND ngày 31/12/2014 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố H. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 15/6/2017, Công ty X có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại Bản án hành chính phúc thẩm số 370/2019/HC-PT ngày 17/6/2019, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần X về việc hủy các quyết định: Quyết định số 6542/QĐ-UBND ngày 31/12/2014 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố H; Quyết định số 2900/QĐ-UBND ngày 03/6/2013 của Ủy ban nhân dân Thành phố H; Quyết định số 1934/QĐ-UBND ngày 03/12/2013 của Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; Quyết định số 2017/QĐ-UBND ngày 18/12/2013 của Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; buộc Ủy ban nhân dân Thành phố H và Ủy ban nhân dân Quận A thực hiện việc thu hồi, đền bù theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 30/2022/HC-ST ngày 30/8/2022, Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao quyết định:

Hủy Bản án hành chính phúc thẩm số 370/2019/HC-PT ngày 17/6/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và Bản án hành chính sơ thẩm số 680/2017/HC-ST ngày 05/6/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm lại.

Tại đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và trong quá trình giải quyết vụ án, Công ty Cổ phần X trình bày:

Dự án Trung tâm thương mại C là Dự án kinh doanh bất động sản đầu tư thu lợi nhuận, không phải Dự án vì mục đích an ninh, quốc phòng nên Công ty X có quyền được thỏa thuận về bồi thường với chủ Dự án theo quy định tại khoản 2 Điều 40 Luật Đất đai năm 2003.

Việc bồi thường đối với đất bị thu hồi: Nguồn gốc thửa đất tại A đường C là đất ở. Nhà đất số A đường C là đất phi nông nghiệp thuộc nhóm đất ở đô thị, nhưng Ủy ban nhân dân Quận A lại áp dụng bồi thường đất phi nông nghiệp bằng 60% giá trị đất ở có vị trí liền kề là không khách quan và không phù hợp với quy định của pháp luật.

Việc bồi thường nhà cửa, vật kiến trúc: Ủy ban nhân dân Quận A áp dụng mức bồi thường theo Quyết định số 12/2008/QĐ-UBND là không phù hợp, bởi vì thời điểm ban hành quyết định thu hồi và bồi thường (năm 2013) thì 4 Quyết định số 12/2008/QĐ-UBND đã được thay thế bởi Quyết định số 66/2012/QĐ-UBND ngày 28/12/2012. Theo khoản 2 Điều 2 Quyết định số 66/2012/QĐ-

UBND ngày 28/12/2012 thì việc bồi thường phải áp dụng các quy định của quyết định này.

Việc cưỡng chế thực hiện thu hồi đất khi Quyết định thu hồi đất số 2900/QĐ-UBND ngày 03/6/2013 không hợp pháp và không được thông báo cho người bị thu hồi là vi phạm điểm d khoản 2 Điều 71 Luật Đất đai 2013 “Cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất được thực hiện khi có đủ các điều kiện sau đây: Người bị cưỡng chế đã nhận được quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất có hiệu lực thi hành”.

- *Về phía Người bị kiện thì cho rằng:* Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00005 ngày 24 tháng 01 năm 2007 do Ủy ban nhân dân Thành phố cấp cho Công ty X với mục đích sử dụng đất là “đất cơ sở sản xuất kinh doanh”. Khoản 1 Điều 12 Quyết định số 35/2010/QĐ-UBND ngày 28 tháng 5 năm 2010 của Ủy ban nhân dân Thành phố H quy định giá đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở) để tính bồi thường tính bằng 60% đơn giá đất ở để tính bồi thường có vị trí liền kề. Do đó, đất thu hồi của Công ty X được tính theo công thức: Diện tích $224,5\text{m}^2$ x Đơn giá $162.247.000$ đồng/ m^2 x Hệ số 60% = $21.854.670.900$ đồng là đúng.

Theo Bản vẽ hiện trạng do Công ty TNHH MTV P1 ngày 30 tháng 10 năm 2012 và Văn bản số 151/TP ngày 20 tháng 11 năm 2012 của Công ty: Diện tích khuôn viên $224,5\text{m}^2$, diện tích tầng trệt $149,85\text{m}^2$ và tổng diện tích xây dựng $759,73\text{m}^2$ có chênh lệch tăng $111,38\text{m}^2$ so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00005 ngày 24 tháng 01 năm 2007 là $648,35\text{m}^2$ (tăng $111,38\text{m}^2$ do năm 2008 Công ty làm thêm mái tole tầng trệt diện tích $66,72\text{m}^2$ và sân thượng diện tích $44,66\text{m}^2$ nhưng không tìm thấy Giấy phép xây dựng). Căn cứ vào Quyết định số 12/2008/QĐ-UBND ngày 20 tháng 02 năm 2008 của Ủy ban nhân dân Thành phố về ban hành biểu giá chuẩn suất vốn đầu tư phần xây dựng công trình trên địa bàn Thành phố quy định: “Nhà ở ≤ 4 tầng có cột, đà, sàn, mái bê tông cốt thép, tường gạch, nền lát gạch ceramic hoặc tương đương thì suất vốn đầu tư là $2.200.000$ đồng/ m^2 ” thì tính bồi thường, hỗ trợ thiệt hại về nhà, vật kiến trúc trên diện tích $648,35\text{m}^2$ x $2.200.000$ đồng/ m^2 x $1,3$ x 81% = $1.501.967.610$ đồng.

Như vậy, việc thu hồi đất; bồi thường, hỗ trợ về đất và tài sản trên đất đối với Công ty X được Người bị kiện thực hiện đúng quy định pháp luật. Do đó, Công ty X khởi kiện yêu cầu hủy các quyết định hành trên, đồng thời yêu cầu được bồi thường diện tích đất bị thu hồi theo đơn giá đất ở là không có căn cứ. Đề nghị Tòa án xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty X.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 469/2025/HC-ST ngày 29 tháng 8 năm 2025, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần X về việc: Hủy Quyết định 6542/QĐ-UBND ngày 31/12/2014 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố H, Quyết định số 2900/QĐ-UBND ngày 03/6/2013 của Ủy ban nhân dân

Thành phố H, Quyết định số 1934/QĐ-UBND ngày 03/12/2013 của Ủy ban nhân dân Quận A, Quyết định số 2017/QĐ-UBND ngày 18/12/2013 của Ủy ban nhân dân Quận A, Quyết định số 1192/QĐ-UBND ngày 14/7/2017 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận A, Quyết định số 1419/QĐ-UBND ngày 15/8/2017 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận A và Quyết định số 1488/QĐ-UBND ngày 29/8/2017 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 03 tháng 9 năm 2025, Công ty Cổ phần X kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm

- *Tại phiên tòa phúc thẩm:* Người đại diện theo ủy quyền của Công ty X giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty X.

- *Tại phần tranh luận, người đại diện theo ủy quyền của Công ty X trình bày ý kiến:*

Dự án khu căn hộ và trung tâm thương mại P2 không thuộc trường hợp dự án được thu hồi đất theo khoản 1 Điều 40 Luật Đất đai năm 2003 và khoản 2 Điều 34 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ, bởi vì đây không phải là dự án đầu tư xây dựng khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế và các dự án đầu tư lớn theo quy định của Chính phủ hay dự án được thể hiện trong quy hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và được Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt chủ trương đầu tư đối với từng Dự án. Dự án Pavilion Square không có quy hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Khoản 3 Điều 26 Luật Đất đai năm 2003 quy định chỉ có Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương mới có thẩm quyền xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của đơn vị hành chính cấp dưới trực tiếp. Tuy nhiên, ngày 07/7/2008 Ủy ban nhân dân Quận A ban hành Quyết định số 1107/2008/QĐ-UBND phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 phường C, là không đúng thẩm quyền, trái với quy định năm pháp luật nêu trên. Trường hợp này, căn cứ vào khoản 2 Điều 40 Luật Đất đai 2003, chủ đầu tư Dự án phải thỏa thuận với Công ty X để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất tại số A Cô B, phường C, Quận A.

Mặt khác, Dự án khu căn hộ và trung tâm thương mại P3 là Dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 58 Luật Đất đai năm 2003. Tuy nhiên, Ủy ban nhân dân Thành phố H không thông qua thủ tục đấu giá, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư mà chấp thuận cho Công ty TNHH P và Công ty V1 là chủ đầu tư Dự án là không đúng quy định tại điểm a khoản 1 Điều 58 Luật Đất đai năm 2003.

Theo phương án tổng thể số 620/PATT-BBT ngày 24 tháng 6 năm 2008 do Ban bồi thường giải phóng mặt bằng Quận A lập, tổng số căn nhà phải giải tỏa toàn phần trong ranh Dự án là 893 căn, trong đó: Nhà thuộc chung cư C: 737 căn; Nhà đường Cô B: 44 căn; Nhà đường C: 104 căn; Tổ chức sử dụng: 08 căn, gồm: Ban Quản lý chợ C1 (01 căn), Công ty C2 (01 căn), Hợp tác xã T4 (01 căn), Ủy ban nhân dân phường C (03 căn), Trạm biến thế (01 căn) và chùa L1 (01) căn. Do đó, nhà đất của Công ty X không thuộc danh mục diện tích đất bị thu hồi.

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho Công ty X thì đất được chuyển đổi từ đất ở thành đất cơ sở sản xuất, kinh doanh nhưng Tòa án chưa làm rõ việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất này là trên cơ sở yêu cầu của Công ty X hay tự Ủy ban nhân dân Quận A thực hiện.

Từ những căn cứ trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của Công ty X, hủy các quyết định hành chính nêu trên, buộc N bị kiện thực hiện việc thu hồi, bồi thường theo đúng quy định pháp luật.

- Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại Cổ phần N1 trình bày ý kiến: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để xét xử theo đúng quy định pháp luật.

Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật; những người tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền, nghĩa vụ theo quy định của Luật Tố tụng hành chính.

Về nội dung: Dự án Khu C thương mại tại phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh là Dự án phát triển kinh tế trong khu đô thị kết hợp với cải tạo, xây dựng Chung cư C bị hỏng, xuống cấp được quy định tại Nghị quyết số 34/2007/NQ-CP ngày 03/7/2007 của Chính phủ về một số giải pháp để thực hiện việc cải tạo, xây dựng lại các chung cư cũ bị hỏng xuống cấp, thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại khoản 1 Điều 40 Luật Đất đai năm 2003, khoản 2 Điều 34 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ. Việc Ủy ban nhân dân Thành phố H ban hành Quyết định số 2900/QĐ-UBND thu hồi 224,5 m² đất tại số A Cô B, phường C, Quận A là đúng pháp luật.

Nhà, đất tại số A Cô B, phường C, Quận A bị thu hồi có mục đích sử dụng là đất cơ sở sản xuất kinh doanh, tức thuộc nhóm đất phi nông nghiệp. Theo quy định tại khoản 1 Điều 12 Quyết định số 35/2010/QĐ-UBND ngày 28 tháng 5 năm 2010 của Ủy ban nhân dân Thành phố H ban hành quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất có quy định thì chỉ bồi thường bằng 60% đơn giá đất ở. Vì vậy, Ủy ban nhân dân Quận A bồi thường cho Công ty X tổng số tiền 23.366.638.510 đồng theo cách tính trên là có căn

cứ. Từ căn cứ trên, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Công ty X, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, Tòa án nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của Công ty X nộp trong hạn luật định, đúng quy định pháp luật nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, những người tham gia tố tụng được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt hoặc vắng mặt không có lý do chính đáng. Căn cứ vào Điều 225 Luật Tố tụng hành chính, Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

[3] Về đối tượng khởi kiện, thời hiệu khởi kiện và thẩm quyền giải quyết vụ án đã được Tòa án cấp sơ thẩm xác định và thực hiện đúng quy định của Luật Tố tụng hành chính.

[4] Xét kháng cáo của Công ty X như sau:

[4.1] Nhà đất số A đường C, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc là đất thổ cư thuộc một phần Bảng khoán số 327 lập bộ ngày 28/12/1967. Căn nhà được chuyển nhượng nhiều lần. Năm 1993, ông Vũ Hùng V và bà Phạm Thị Hồng Đ1 chuyển nhượng cho Công ty X. Năm 2005, Công ty X chuyển thành Công ty Cổ phần X (sau đây viết tắt là Công ty X). Sau đó, Công ty X đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất, từ đất thổ cư sang đất cơ sở sản xuất kinh doanh và được Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00005 ngày 24/01/2007 đối với diện tích 224,5m² đất, mục đích sử dụng là “đất cơ sở sản xuất kinh doanh”.

[4.2] Thực hiện dự án Dự án đầu tư xây dựng Khu C tại phường C, ngày 03/6/2013 Ủy ban nhân dân Thành phố H ban hành Quyết định số 2900/QĐ-UBND thu hồi 224,5m² đất tại số A Cô B, phường C, Quận A do Công ty X đang quản lý sử dụng. Cùng ngày, Ủy ban nhân dân Quận A ban hành Quyết định số 1934/QĐ-UBND phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ di dời để thu hồi mặt bằng tại địa chỉ số A Cô B, phường C với đơn giá đất ở để tính bồi thường là 162.247.000 đồng/m². Ngày 18/12/2013, Ủy ban nhân dân Quận A ban hành Quyết định số 2017/QĐ-UBND phê duyệt chi phí bồi thường, hỗ trợ di dời để thu hồi mặt bằng nêu trên của Công ty X với số tiền 23.366.638.510 đồng (trong đó: bồi thường đất bằng 60% giá đất ở liền kề; bồi thường nhà ở vật kiến trúc đối với tổng diện tích sử dụng theo giấy chứng nhận là 648,35m²; thưởng tiến độ bàn giao mặt bằng. Đối với diện tích 111,38m² xây dựng không phép sau ngày 01/7/2004 nên không bồi thường). Ngày 07/01/2014, Ủy ban nhân dân

Quận A ban hành Quyết định số 06/QĐ-UBND phê duyệt bổ sung khoản hỗ trợ ổn định sản xuất kinh doanh cho Công ty X với số tiền 131.956.269 đồng.

[4.3] Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì: Dự án Khu C thương mại tại phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh là Dự án phát triển kinh tế trong khu đô thị kết hợp với cải tạo, xây dựng Chung cư C bị hỏng, xuống cấp theo Nghị quyết số 34/2007/NQ-CP ngày 03/7/2007 của Chính phủ về một số giải pháp để thực hiện việc cải tạo, xây dựng lại các chung cư cũ bị hỏng xuống cấp; thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại khoản 1 Điều 40 Luật Đất đai năm 2003 và khoản 2 Điều 34 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ quy định bổ sung về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai. Công ty X cho rằng Dự án có mục đích đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 58 Luật Đất đai năm 2003 nên phải được đấu thầu là không chính xác. Vì vậy, Ủy ban nhân dân Thành phố H ban hành Quyết định số 2900/QĐ-UBND thu hồi 224,5m² đất tại số A Cô B, phường C, Quận A là đúng pháp luật.

[4.4] Hồ sơ về nguồn gốc đất bị thu hồi thể hiện: Năm 1990, cụ Võ Văn T3 bán căn nhà cho cụ Phan Thanh Q và cụ Vũ Thị Mai H5. Năm 1991, cụ Q và cụ H5 bán lại căn nhà cho ông Vũ Hùng M và bà Phạm Thị Hồng Đ1. Năm 1993, ông M và bà Đ1 bán lại nhà đất trên cho Công ty X. Ngày 24/01/2007, Công ty X được Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số AC 764986 với diện tích đất được cấp là 224.5m², mục đích sử dụng là đất cơ sở sản xuất, kinh doanh. Sau khi Công ty X chuyển đổi thành mô hình công ty cổ phần, ngày 10/4/2009 Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H thay đổi nội dung pháp lý đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên thành chủ sử dụng là Công ty Cổ phần X và mục đích sử dụng đất vẫn được ghi nhận là đất cơ sở sản xuất kinh doanh.

[4.5] Như vậy, về mặt pháp lý thì nhà đất tại số A Cô B, phường C bị thu hồi có mục đích sử dụng là đất cơ sở sản xuất kinh doanh, tức thuộc nhóm đất phi nông nghiệp. Theo quy định tại khoản 1 Điều 12 Quyết định số 35/2010/QĐ-UBND ngày 28 tháng 5 năm 2010 của Ủy ban nhân dân Thành phố H ban hành quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất thì giá đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở) để tính bồi thường bằng 60% đơn giá đất ở có vị trí liền kề; trường hợp không có đất ở liền kề thì áp dụng theo vị trí lân cận gần nhất. Trên cơ sở đó, Ủy ban nhân dân Quận A ban hành Quyết định số 2017/QĐ-UBND phê duyệt chi phí bồi thường, hỗ trợ di dời để thu hồi mặt bằng nêu trên của Công ty X với số tiền 23.366.638.510 đồng (trong đó: bồi thường đất bằng 60% giá đất ở liền kề; bồi thường nhà ở vật kiến trúc đối với tổng diện tích sử dụng theo giấy chứng nhận là 648,35m²) là đúng pháp luật.

[4.6] Bên cạnh đó, theo các Quyết định số 89/2010/QĐ-UBND ngày 22/12/2010, Quyết định số 82/2011/QĐ-UBND ngày 18/12/2011, Quyết định số 61/2012/QĐ-UBND ngày 22/12/2012 và Quyết định số 60/2013/QĐ-UBND ngày 26/12/2013 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, thì trong giai đoạn 2011-2013, giá đất để tính giá trị quyền sử dụng đất để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất đối với đất ở thuộc đường C cố định trong 03 năm, không thay đổi, với giá là 21.300.000 đồng/m². Đồng thời, theo các Công văn số 788/BBT ngày 12/6/2012, Công văn số 1919/UBND-BBT ngày 16/7/2012, Công văn số 1083/BBT ngày 17/8/2012, Công văn số 1202/BBT ngày 07/9/2012 và Công văn số 1541/BBT ngày 16/11/2012 thì có căn cứ xác định lý do bồi thường chậm là do Công ty X không hợp tác cung cấp hồ sơ pháp lý liên quan tới nhà đất số A đường C nêu trên. Như vậy, có căn cứ xác định Quyết định số 1934/QĐ-UBND ngày 03/12/2013 về việc phê duyệt phương án bồi thường và Quyết định số 2017/QĐ-UBND ngày 18/12/2013 về việc phê duyệt mức bồi thường, hỗ trợ di dời để thu hồi mặt bằng tại số A Cô B, phường C đã được Ủy ban nhân dân Quận A thực hiện đúng trình tự, thủ tục luật định.

[4.7] Do xác định các quyết định hành chính trên đúng pháp luật nên các quyết định giải quyết khiếu nại của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận A và Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cũng được xác định là hợp pháp. Đồng thời, việc cưỡng chế đối với Công ty X được thực hiện theo đúng trình tự thủ tục quy định tại khoản 1 Điều 10 Điều 71 Luật Đất đai năm 2013, khoản 6 Điều 17 Nghị định số 43/NĐ-CP ngày 15/5/2014, Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ và Thông tư 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ T5.

[4.8] Từ nhận định trên cho thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty X về việc đề nghị hủy các quyết định hành chính nêu trên là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của Công ty X không xuất trình được chứng cứ nào mới có giá trị làm thay đổi quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm nên không có cơ sở để xem xét, chấp nhận.

[5] Quan điểm đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm của Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận toàn bộ.

[6] Án phí hành chính phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên Công ty X phải chịu 300.000 đồng.

[7] Các quyết định khác của Bản án hành chính sơ thẩm số 469/2025/HC-ST ngày 29 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 241 Luật Tổ tụng hành chính.

Không chấp nhận kháng cáo của Công ty Cổ phần X; giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 469/2025/HC-ST ngày 29 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Áp dụng: Luật Đất đai năm 2003, 2013; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

- Tuyên xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần X về việc:

Hủy Quyết định 6542/QĐ-UBND ngày 31/12/2014 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố H, Quyết định số 2900/QĐ-UBND ngày 03/6/2013 của Ủy ban nhân dân Thành phố H, Quyết định số 1934/QĐ-UBND ngày 03/12/2013 của Ủy ban nhân dân Quận A, Quyết định số 2017/QĐ-UBND ngày 18/12/2013 của Ủy ban nhân dân Quận A, Quyết định số 1192/QĐ-UBND ngày 14/7/2017 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận A, Quyết định số 1419/QĐ-UBND ngày 15/8/2017 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận A và Quyết định số 1488/QĐ-UBND ngày 29/8/2017 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Về án phí:

2.1. Án phí hành chính sơ thẩm: Công ty Cổ phần X phải chịu 200.000 đồng, được trừ vào số tiền 200.000 đồng đã nộp tạm ứng theo Biên lai thu số AG/2010/08366 ngày 31 tháng 3 năm 2015 của Cục Thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Thi hành án Dân sự Thành phố H).

2.2. Án phí hành chính phúc thẩm: Công ty Cổ phần X phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng theo Biên lai thu số 0024654 ngày 09 tháng 10 năm 2025 của Thi hành án Dân sự Thành phố H.

- Các quyết định khác của Bản án hành chính sơ thẩm số 469/2025/HC-ST ngày 29 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Vụ Pháp chế và Quản lý Khoa học;
- Viện CT & KSXXPT tại TP. Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân TP. Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân TP. Hồ Chí Minh;
- Thi hành án dân sự TP. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, HSVA – NTCL

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

Ngô Mạnh Cường