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: 144/2026/HC-PT
Ngày 04 tháng 3 năm 2026
"V/v Khiếu kiện quyết định hành chính và hành vi hành chính về thu hồi đất và cưỡng chế thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ thiệt hại và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA PHÚC THẨM TOÀ 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 Phạm Văn Công

Các Thẩm phán: Ông Đặng Văn Ý

Bà Trần Thị Hòa Hiệp

- Thư ký phiên tòa: Bà Tiếu Phương Quyền - Thư ký Tòa Phúc thẩm Toà án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

***- Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm Viện kiểm sát nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa*:** Ông Hà Văn Hiến - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 04 tháng 3 năm 2026 tại trụ sở Tòa Phúc thẩm Toà án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 186/2025/TLPT-HC ngày 11 tháng 6 năm 2025 về *"Khiếu kiện quyết định hành chính và hành vi hành chính về thu hồi đất và cưỡng chế thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ thiệt hại và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất"*.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 214/2025/HC-ST ngày 11/6/2025 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 300/2026/QĐPT-HC ngày 09 tháng 02 năm 2026 giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Bà **Nguyễn Thị Hương L**, sinh năm 1970 – Có mặt;

Địa chỉ: Số 101/19/10 Ấp 4, xã Đông Thạnh, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là xã Đông Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh);

2. Người bị kiện:

2.1. Ủy ban nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh;

2.2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân Quận 12 và Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 12: **Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Thới An**, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện hợp pháp của Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Thới An (Văn bản ủy quyền số 2592/QĐ-UBND và số 2595/QĐ-UBND cùng ngày 24/9/2025): Ông Nguyễn Đình Bảo Q, Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Thới An – Vắng mặt;

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

- Ông Ngô Hùng H – Có mặt;

- Ông Nguyễn Phúc N – Vắng mặt;

Đều là chuyên viên phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Thới An;

3. Người kháng cáo: Người khởi kiện bà Nguyễn Thị Hương L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong các đơn khởi kiện ngày 28/8/2024, ngày 10/10/2014, ngày 11/12/2024 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người khởi kiện bà Nguyễn Thị Hương L yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Hủy Quyết định số 3745/QĐ-UBND ngày 17/06/2024 của UBND Quận 12, về việc thu hồi phần đất của bà Nguyễn Thị Hương L để thực hiện dự án nâng cấp, mở rộng đường Thạnh Xuân 25, Quận 12;

- Hủy Quyết định số 3897/QĐ-UBND ngày 17/06/2024 của UBND Quận 12, về việc phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất của bà Nguyễn Thị Hương L để thực hiện dự án nâng cấp, mở rộng đường Thạnh Xuân 25, Quận 12;

- Hủy Quyết định số 6526/QĐ-UBND ngày 18/09/2024 của UBND Quận 12, về việc cưỡng chế thu hồi đất;

- Hủy Thông báo số 8055/TB-UBND ngày 02/10/2024 của UBND Quận 12, về việc tổ chức thi hành Quyết định cưỡng chế thu hồi đất;

- Tuyên hành vi cưỡng chế thu hồi đất của Chủ tịch UBND Quận 12 là vi phạm pháp luật do cưỡng chế vượt quá phần nhà đất bị thu hồi.

- Buộc bồi thường thiệt hại do hành vi cưỡng chế sai đối với phần nhà, đất còn lại, diện tích đất 4,9 m^2 x 42,5 triệu đồng/m^2 = 208,25 triệu đồng, và phần sàn gác là 4,7 m^2 x 3 triệu đồng/m^2 = 14,2 triệu đồng, tổng cộng là 222.450.000 đồng.

Đã được thụ lý theo Thông báo thụ lý vụ án số 372/TB-TLVA ngày 07/11/2024 và Thông báo thụ lý bổ sung yêu cầu khởi kiện số 513/2025/TB-THC ngày 10/01/2025.

Ngày 16/01/2025, bà Nguyễn Thị Hương L có Đơn khởi kiện bổ sung lần 2. Toà án có ban hành Thông báo trả lại đơn khởi kiện số 1519 ngày 03/02/2025. Ngày 20/02/2025, bà L đã nhận Thông báo số 1519 nhưng không khiếu nại đối với việc Tòa án không thụ lý những yêu cầu khởi kiện sau:

1. Yêu cầu *"Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận Đơn khởi kiện bổ sung lần 2 ngày 14/01/2025 của gia đình tôi và xét xử theo đúng quy định pháp luật"*.

2. Yêu cầu *"xem xét tính pháp lý của nguồn gốc nhà đất của gia đình tôi và xem xét tính pháp lý của 3 quyết định hành chính nêu trên của UBND Quận 12 và Chủ tịch UBND Quận 12"*.

3. Yêu cầu *"Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tuyên hủy 3 quyết định theo đúng quy định pháp luật vì ban hành trái pháp luật, không đúng trình tự thủ tục gây thiệt hại nghiêm trọng đến tài sản trên đất của gia đình tôi không thể khắc phục được"* đã được thụ lý giải quyết theo Thông báo thụ lý vụ án số 372/TB-TLVA ngày 07/11/2024 và Thông báo thụ lý bổ sung yêu cầu khởi kiện số 513/2025/TB-THC ngày 10/01/2025.

4. Yêu cầu *"Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xem xét tính pháp lý của 2 dự án chồng lên nhau: Dự án trường Trung học phổ thông Thới An theo Quyết định số 1503/QĐ-SXD-TĐDA ngày 31/10/2016 của Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh và Dự án nâng cấp, mở rộng đường Thạnh Xuân 25 theo Quyết định số 6224/QĐ-SGTVT ngày 31/12/2018 được điều chỉnh tại Quyết định số 1261/QĐ-SGTVT ngày 15/11/2023 của Sở Giao thông vận tải"*.

5. Yêu cầu *"áp dụng phương án đền bù với hệ số điều chỉnh giá đất (hệ số k) năm 2024 tại Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định số 11/2024/QĐUB ngày 11/03/2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và áp dụng đền bù theo Quyết định số 79/2024/QĐ-UBND ngày 21/10/2024"*.

6. Buộc Ủy ban nhân dân Quận 12 và Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 12 thực hiện:

- Yêu cầu *"Ban hành Quyết định thu hồi đất mới đúng vị trí của các thửa 229, 230, số nhà 167 đường TA16, tổ 2, khu phố 6, phường Thới An, Quận 12. Thực hiện đúng quy định, thủ tục thu hồi đất, đúng tuyến đường TA16 theo Luật đất đai. Đền bù phần đất ngoài ranh dự án, trả lại đất có nhà và tài sản khác trên đất của gia đình tôi. Trả số tiền mà tôi bị thiệt hại do mất việc làm, tiền thuê nhà, đồng hồ điện, nước"*.

- Yêu cầu *"Bồi thường cho gia đình tôi theo Điều 74, khoản 2 và Điều 75 theo Luật đất đai 2013, áp dụng giá đất theo thời điểm có Quyết định thu hồi đất số 3745/QĐ-UBND ký ngày 29/07/2024 theo Luật đất đai năm 2013"*.

- Yêu cầu *"Đền bù theo đất có tài sản trên đất theo Điều 88, 89 của Luật đất đai năm 2013 theo vị trí tổ 2, khu phố 6, số nhà 167 đường TA16, phường Thới An, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh"*.

- Yêu cầu *"Hỗ trợ suất tái định cư cho thửa đất số 229, 230 do bị thu hồi đất theo Điều 79 Luật đất đai năm 2013 và Điều 6 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP và Điều 4 Thông tu số 37/TT-BTMNT"*.

7. Căn cứ khoản 10 Điều 3 Luật Tố tụng hành chính, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xác định *"Giám đốc Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh"* và *"Giám đốc Sở Giao thông Vận tải Thành phố Hồ Chí Minh"* không phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này.

Theo Bản khai, Văn bản trình bày ý kiến, bà Hương L trình bày:

1. Nguồn gốc nhà, đất:

Trong Dự án đầu tư xây dựng mở rộng đường Thạnh Xuân 25, bà Nguyễn Thị Hương L bị thu hồi 50,7 m^2, trên đất có nhà diện tích xây dựng 72,9 m^2 thuộc 1 phần thửa 229-230 tờ bản đồ số 16 (theo tài liệu năm 2005). Đất có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCN QSDĐ) số 00741 do UBND Quận 12 cấp ngày 29/08/1998.

Đến ngày 29/01/1999, ông Nguyễn Văn T đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đức M căn nhà cấp 4 cùng với các thửa đất số 229 và 230, tờ bản đồ số 16 (theo tài liệu năm 2005), với tổng diện tích 90 m² (ngang 9m, dài 10 m), tọa lạc tại địa chỉ số 167, Khu phố 2, đường TA16, phường Thới An, Quận 12. Ông Nguyễn Văn T cam kết bàn giao đầy đủ toàn bộ giấy tờ liên quan đến nhà và đất, bao gồm bằng khoán và sổ đỏ, do ông đứng tên, đối với căn nhà và đất tại địa chỉ số 167, Khu phố 2, đường TA16, phường Thới An, Quận 12.

Năm 2001, ông Nguyễn Đức M đã thực hiện kê khai và nộp tờ khai thuế đất cho diện tích 90 m² này. Giấy tờ của ông Nguyễn Đức M liên quan đến 2 thửa 229, 230 gồm:

+ Đơn xin sử dụng đất xây dựng nhà ở nhân dân xác nhận ngày 14/12/1999.

+ Tờ khai nguồn gốc căn nhà được xác nhận của UBND Phường Thới An số 1950/HC ngày 06/11/2007 *"Nhà Nguyễn Văn T xây dựng không phép vào năm 1999, đến ngày 29/01/1999 ông T chuyển lại cho ông Nguyễn Đức M bằng giấy tay. Hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp, không lấn chiếm đất công do nhà nước trực tiếp quản lý, vị trí nhà đất thuộc quy hoạch cây xanh chưa có thông báo di dời của cơ quan có thẩm quyền"*.

+ Thông báo cấp số nhà 5009/TB-UB do UBND Quận 12 Thành Hồ Chí Minh cấp ngày 19/11/2007.

+ Đơn đề nghị xác nhận tình trạng nhà ở ký ngày 07/12/2007 *"Phần xác nhận của UBND Phường Thới An về nhà ở: Tình trạng sử dụng ổn định: Nhà do*

ông Nguyễn Văn T bán cho ông Nguyễn Đức M vào năm 1999 bằng giấy tay (theo đơn khai), hiện hữu sử dụng ổn định. Hiện tại không tranh chấp. Hiện không lấn chiếm đất công do nhà nước trực tiếp quản lý. - Nhà đất thuộc qui hoạch lộ giới và công viên cây xanh, chưa có thông báo di dời của cơ quan có thẩm quyền."

Ngày 21/02/2016 ông Nguyễn Đức bán bằng giấy tay lập vi bằng cho ông Trương Quang V. Ông V chuyển nhượng cho ông Hồng Văn Q và bà Phan Thị T[1] ngày 20/6/2016. Ngày 21/10/2016, bà Phan Thị T[1] chuyển nhượng cho bà Vũ Thị C. Ngày 27/02/2017, bà Vũ Thị C chuyển nhượng cho bà Nguyễn Hồng T[2]. Bà T[2] chuyển nhượng cho ông Nguyễn Phi T[3] ngày 09/04/2017.

Ngày 07/9/2017, ông T[3] bán lại cho bà Nguyễn Thị Hương L phần đất và nhà thuộc: 167, Đường TA 16, Khu phố 6, phường Thới An, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh (diện tích 65 m^2 với chiều rộng 5.0 m, chiều dài 13.0 mét; Thuộc một phần thửa đất số 229-230, tờ bản đồ số 16 (Theo tài liệu 2005). Bà đã sử dụng ổn định cho đến khi bị cưỡng chế thu hồi đất vào năm 2024.

2. Không đồng ý với việc thu hồi đất vì nhà đất thuộc Dự án xây dựng Trường THPT Thới An không thuộc Dự án mở rộng nâng cấp đường Thạnh Xuân 25.

Bà không đồng ý với việc thu hồi đất vì Thông báo thu hồi đất số 11020/TB-UBND ngày 31/12/2020 đối với ông Thơ đã hết hạn năm 2021.

Thông báo thu hồi đất số 4489 ngày 11/07/2022 điều chỉnh mục số 3, tên ông Nguyễn Văn T thành tên của bà Nguyễn Thị Hương L không đúng thẩm quyền, cụ thể là Chủ tịch UBND Quận 12 ký thu hồi đất không phải là UBND Quận 12 là trái với Luật Đất Đai 2013 (sửa đổi bổ sung 2024).

Thông báo thu hồi đất số 4489 ngày 11/07/2022 sai về nội dung: không ghi địa chỉ thửa đất, tài sản trên đất.

Nhà đất của bà thuộc Dự án Trường THPT Thới An nằm tại phường Thới An, Quận 12 theo Quyết định số 1503/QĐ-SXD-TĐDA của Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh ngày 31/10/2016, với các đặc điểm ranh giới như sau: Phía Nam tiếp giáp đường TA16, lộ giới 30 m. Nguồn vốn xổ số kiến thiết (ODA). Bản đồ vị trí xác định ranh dự án trường THPT Thới An tỷ lệ 1/500 (tài liệu năm 2005) căn cứ theo Quyết định 637/QĐ-UBND-ĐT và Quyết định 13529/KTST-QH ngày 08/11/1999 của KTS trưởng TP về phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết sử dụng đất cải tạo và xây dựng (phân khu chức năng 3, mảng quản lý đô thị) khu dân cư phường Thới An, Quận 12.

Gia đình bà đã nhận được thông báo thu hồi đất để thực hiện dự án Trường THPT Thới An ngày 5/6/2017, tổng diện tích thu hồi 2 thửa 229, 230, tờ bản đồ 16 (theo tài liệu năm 2005) theo địa chỉ 167, Đường TA 16, Khu phố 6, phường Thới An, Quận 12, TP. HCM là 65,0 m^2. Thông báo có đính kèm suất tái định cư vào khu dân cư Thới An 1, quỹ đất của UBND Quận 12 đã có.

Theo Văn bản số 8067/UBND-TNMT ngày 19/10/2017, UBND đã trả lời *"Việc triển khai Thông báo thu hồi đất để thực hiện dự án xây dựng Trường trung học phổ thông Thới An, đã được UBND phường Thới An và Ban Bồi thường – Giải phóng mặt bằng tổ chức phiên họp triển khai Thông báo thu hồi đất đến các hộ dân vào các ngày 29/6/2017 và 30/6/2017, nội dung cuộc họp được lập thành biên bản và danh sách đính kèm"*.

Từ ngày 5/6/2017 tới nay gia đình bà chưa nhận được Quyết định hủy bỏ dự án Trường THPT Thới An.

Vậy tại sao năm 2024, UBND Quận 12, thu hồi nhà đất của bà để thực hiện Dự án mở rộng đường Thạnh Xuân 25, chỉ bồi thường đất nông nghiệp, không bồi thường nhà và không tái định cư.

2.Không đồng ý với Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư vì:

Pháp lý nhà đất bị thu hồi không công nhận đúng với thực trạng nguồn gốc và lịch sử sử dụng đất, không đồng ý chỉ bồi thường, hỗ trợ về đất mà không bồi thường về tài sản gắn liền với đất, không bố trí tái định cư khi thu hồi toàn bộ thửa đất số 229, 230 là trái với khoản 2 điều 74 Luật Đất Đai năm 2013 (sửa đổi bổ sung năm 2024) quy định về nguyên tắc bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất như sau: "*Việc bồi thường được thực hiện bằng việc giao đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi, nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền theo giá đất cụ thể của loại đất thu hồi do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định tại thời điểm quyết định thu hồi đất*"

Không bồi thường thiệt hại về tài sản trên đất là trái với Điều 88, 89 luật Đất Đai năm 2013 về bồi thường thiệt hại về tài sản khi Nhà nước thu hồi đất là trái quy định pháp luật.

"Đối với đất có nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân không có giấy tờ hợp pháp, hợp lệ:

a) Trường hợp xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2006 trên đất đủ điều kiện bồi thường về đất ở và tại thời điểm xây dựng chưa có quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được công bố hoặc phù hợp quy hoạch, kế hoạch sửdụng đất đã được công bố; không vi phạm hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật đã được cắm mốc: Tính bồi thường bằng 100% giá trị xây dựng theo suất vốn đầu tư xây dựng công trình do Bộ Xây dựng ban hành.

b) Trường hợp xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2006 trên đất không đủ điều kiện được bồi thường về đất ở và tại thời điểm xây dựng chưa có quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được công bố hoặc xây dựng phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được công bố, không vi phạm hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật đã được cắm mốc: Nếu xây dựng trên đất được hỗ trợ về đất theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 11 Quy định này: Hỗ trợ bằng 80% giá trị xây dựng theo suất vốn đầu tư xây dựng công trình do Bộ Xây dựng ban hành."

UBND Quận 12 không bố trí tái định cư đối với bà là trái với Điều 79 Luật Đất Đai năm 2013 (sửa đổi bổ sung năm 2024), Điều 6 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP; Điều 4 Thông tư số 37/TT-BTMNT). Phần diện tích đất ở còn lại sau thu hồi không đủ điều kiện để ở (nêu tại Điểm a và b Khoản 1 Điều 6 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP) là không đủ điều kiện về diện tích đất ở để cấp phép xây dựng (bao gồm cả trường hợp cấp phép xây dựng có thời hạn) theo quy định.

Không đền bù đúng với nội dung trong Thông báo số 11020/TB-UBND-TNMT ngày 31/12/2020 là trên đất có nhà ở.

3. Không đồng ý với việc áp dụng hệ số K để tính đơn giá bồi thường

UBND Quận 12 áp dụng hệ số K là không đúng, đề nghị áp dụng theo khung giá đất và hệ số K của UBND Thành phố Hồ Chí Mính mới công bố tại Văn bản số 79/2024/QĐ-UBND ngày 21/10/2024.

Tại Văn bản số 19/UBND-BT ngày 02/01/2025 của người bị kiện Ủy ban nhân dân Quận 12 trình bày:

Bà Nguyễn Thị Hương L có nhà, đất bị ảnh hưởng trong dự án Nâng cấp, mở rộng đường Thạnh Xuân 25, Quận 12 với diện tích 50,7 m^2, theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 50990-269/TTĐĐBĐ-VPQ12 ngày 09/01/2024 do Trung tâm đo đạc bản đồ lập. Phần diện tích bị ảnh hưởng thuộc thửa 229, 230 tờ bản đồ số 16 (tài liệu 2005).

Ngày 16/4/2024, Ủy ban nhân dân phường Thới An có Giấy xác nhận số 1045/GXN-UBND về xác nhận pháp lý, nguồn gốc đất, thời điểm tạo lập và sửa chữa nhà, vật kiến trúc của bà Nguyễn Thị Hương L, với nội dung:

"Theo tài liệu 02/CT-UB: Thuộc thửa 640, tờ bản đồ số 4 do ông Nguyễn Văn T đăng ký mục đích sử dụng ĐRM. Theo tài liệu 2005: Thửa 229, 230 tờ bản đồ số 16 do ông Nguyễn Đức M đăng ký.

Phần diện tích 50,7 m^2 có nguồn gốc được cấp Giấy chứng nhận số 00741QSDĐ/Q12/1998 ngày 29/8/1998 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp cho ông Nguyễn Văn T sử dụng. Đến năm 1999 ông Nguyễn Văn T chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đức M, đến năm 2016 ông M chuyển nhượng cho ông Trương Quang V; tháng 6/2016 ông V chuyển nhượng cho ông Huỳnh Văn Q và bà Phan Thị T^1; tháng 10/2026 bà T^1 chuyển nhượng cho bà Vũ Thị C; tháng 02/2017 bà C chuyển nhượng cho bà Nguyễn Hồng T^2; tháng 4/2017 bà T^2 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Phi T^3; tháng 9/2017 ông T^3 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Hương L sử dụng.

Phần diện tích công trình xây dựng với diện tích là 65,5 m^2, hiện trạng tường gạch, mái tôn, cột gạch, cột sắt, nền gạch men, thời điểm tạo lập sau ngày 22/10/2007 (không có giấy tờ hợp pháp, hợp lệ).

Trên cơ sở khảo sát hiện trạng, thông tin dữ liệu hồ sơ địa chính và báo cáo xác minh của Ủy ban nhân dân phường Thới An, Hội đồng Bồi thường dự án dự thảo Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để lấy ý kiến đối với trường hợp bà Nguyễn Thị Hương L và niêm yết dự thảo Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại trụ sở Ủy ban nhân dân phường Thới An, Quận 12.

Ngày 22/5/2024, Ban Bồi thường, giải phóng mặt bằng Quận 12 có Giấy mời số 177/GM-BT về việc tham dự buổi giải thích, đối thoại dự thảo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Bà Nguyễn Thị Hương L không tham dự.

Ngày 29/6/2024, bà Nguyễn Thị Hương L có Giấy phản hồi với nội dung: *"Tôi có nhận được bản dự thảo Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Tôi không đồng ý với dự thảo Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án Nâng cấp, mở rộng đường Thạnh Xuân 25, Quận 12, lý do:*

Tôi chưa thực sự hiểu rõ các nghị quyết nêu trong dự thảo, nay tôi mong được cung cấp các bản chính Quyết định số 6224/QĐ-SGTVT ngày 22/3/2018; Quyết định số 1261/QĐ-SGTVT ngày 15/11/2023 của Sở Giao thông vận tải…".

Ngày 11/7/2024, Ban Bồi thường, giải phóng mặt bằng có Công văn số 781/BT gửi bà Nguyễn Thị Hương L về việc cung cấp văn bản pháp lý liên quan đến bồi thường, hỗ trợ đối với phần đất bị ảnh hưởng dự án Nâng cấp, mở rộng đường Thạnh Xuân 25, Quận 12 *(đính kèm Quyết định số 6224/QĐ-SGTVT ngày 31/10/2018 và Quyết định số 1261/QĐ-SGTVT ngày 15/11/2023 của Sở Giao thông vận tải có đóng dấu đã đối chiếu bản chính; Bản chính Thông báo số 11020/TB-TNMT ngày 31/12/2020 và Thông báo số 4489/TB-UBND-TNMT ngày 11/7/2022).*

Trong thời gian niêm yết bà Nguyễn Thị Hương L không liên hệ cung cấp bổ sung hồ sơ, chứng từ.

Ngày 14/6/2024, Hội đồng Bồi thường dự án ban hành Phương án số 495/PABT-HĐBT về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với bà Nguyễn Thị Hương L.

Ngày 17/6/2024, Ủy ban nhân dân Quận 12 ban hành Quyết định số 3745/QĐ-UBND về việc thu hồi đất của bà Nguyễn Thị Hương L để thực hiện dự án Nâng cấp, mở rộng đường Thạnh Xuân 25, Quận 12.

Ngày 17/6/2024, Ủy ban nhân dân Quận 12 ban hành Quyết định số 3897/QĐ-UBND về phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất của bà Nguyễn Thị Hương L để thực hiện dự án Nâng cấp, mở rộng đường Thạnh Xuân 25, Quận 12.

Ban Bồi thường, giải phóng mặt bằng có các Giấy mời số 267/GM-BT ngày 26/7/2024 (lần 1); số 279/GM-BT ngày 05/8/2024 (lần 2); số 300/GM-BT ngày 19/8/2024 (lần 3); số 312/GM-BT ngày 27/8/2024 (lần 4) về việc triển khai, bàn giao Quyết định thu hồi đất, Quyết định phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và vận động bàn giao mặt bằng để thực hiện dự án.

Tại buổi họp ngày 26/8/2024, về việc vận động nhận tiền bàn giao mặt bằng, bà Nguyễn Thị Hương L có ý kiến:

"Đã nhận bản chính Quyết định số 3745/QĐ-UBND ngày 17/6/2024; Quyết định số 3897/QĐ-UBND ngày 17/6/2024 của Ủy ban nhân dân Quận 12 và Phương án số 495/PABT-HĐBT ngày 14/6/2024 về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Gia đình chưa đồng ý nhận tiền và bàn giao mặt bằng do tiền bồi thường, hỗ trợ quá thấp, không mua được nơi ở mới".

Việc Ủy ban nhân dân Quận 12 ban hành Quyết định số 3745/QĐ-UBND ngày 17/6/2024 về việc thu hồi đất và Quyết định số 3897/QĐ-UBND ngày 17/6/2024 về phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của bà Nguyễn Thị Hương L bị ảnh hưởng dự án Nâng cấp, mở rộng đường Thạnh Xuân 25, Quận 12 là đúng theo quy định tại Điều 69 Luật Đất đai năm 2013.

1. Về việc ban hành và triển khai và tổ chức thi hành Quyết định số 6526/QĐ-UBND ngày 18/9/2024 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 12 về việc cưỡng chế thu hồi đất của bà Nguyễn Thị Hương L.

Ngày 08/8/2024, Ban Bồi thường, giải phóng mặt bằng phối hợp với Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam phường và Ủy ban nhân dân phường Thới An tổ chức triển khai Quyết định thu hồi đất, Quyết định phê duyệt phương án bồi thường và vận động bàn giao mặt bằng. Tuy nhiên, bà Nguyễn Thị Hương L không đến dự.

Ngày 26/8/2024, Ban Bồi thường, giải phóng mặt bằng phối hợp với Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam phường và Ủy ban nhân dân phường Thới An tổ chức triển khai Quyết định thu hồi đất, Quyết định phê duyệt phương án bồi thường và vận động bàn giao mặt bằng bà Nguyễn Thị Hương L có ý kiến:

"Đã nhận bản chính Quyết định số 3745/QĐ-UBND ngày 17/6/2024; Quyết định số 3897/QĐ-UBND ngày 17/6/2024 của Ủy ban nhân dân Quận 12 và Phương án số 495/PABT-HĐBT ngày 14/6/2024 về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Gia đình chưa đồng ý nhận tiền và bàn giao mặt bằng do tiền bồi thường, hỗ trợ quá thấp, không mua được nơi ở mới".

Ngày 30/8/2024, Ban Bồi thường, giải phóng mặt bằng phối hợp với Mặt trận Tổ quốc Việt Nam phường và Ủy ban nhân dân phường Thới An tổ chức vận động nhận tiền bồi thường và bàn giao mặt bằng (lần 3), bà Nguyễn Thị Hương L không đến dự.

Do bà Nguyễn Thị Hương L không chấp hành quyết định thu hồi đất, bàn giao mặt bằng sau khi đã được Ủy ban nhân dân phường Thới An, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam phường Thới An và Ban Bồi thường, giải phóng mặt bằng mời vận động, thuyết phục nhưng không đồng ý nên Chủ tịch Ủy ban nhân

dân Quận 12 ban hành Quyết định số 6526/QĐ-UBND ngày 18/9/2024 về việc cưỡng chế thu hồi đất đối với bà Nguyễn Thị Hương L để thực hiện dự án Nâng cấp, mở rộng đường Thạnh Xuân 25, Quận 12 là đúng theo Khoản 2, khoản 3 Điều 71 Luật Đất đai năm 2013.

2. Về việc ban hành và triển khai Thông báo 8055/TB-UBND ngày 02/10/2024 của Ủy ban nhân dân Quận 12 về việc tổ chức thi hành Quyết định cưỡng chế thu hồi đất của bà Nguyễn Thị Hương L.

Ngày 20/9/2024, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 12 ban hành Quyết định số 6565/QĐ-UBND về thành lập Ban thực hiện cưỡng chế thu hồi đất để thực hiện dự án Nâng cấp, mở rộng đường Thạnh Xuân 25, Quận 12.

Ngày 21/9/2024, Ủy ban nhân dân Thới An phối hợp với Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam phường Thới An, Trưởng văn phòng khu phố 16 niêm yết quyết định cưỡng chế thu hồi đất đối với bà Nguyễn Thị Hương L.

Ngày 24/9/2024, Ủy ban nhân dân phường Thới An phối hợp với Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam phường Thới An, Ban Bồi thường, giải phóng mặt bằng triển khai quyết định số cưỡng chế thu hồi đất, bà Nguyễn Thị Hương L không đến dự.

Ngày 27/9/2024, Ban thực hiện cưỡng chế thu hồi đất tổ chức vận động hộ dân bàn giao mặt bằng nhưng bà Nguyễn Thị Hương L không tham dự.

Ngày 02/10/2024, Ủy ban nhân dân Quận 12 ban hành Thông báo số 8051/TB-UBND về việc tổ chức thi hành Quyết định cưỡng chế thu hồi đất.

Ngày 03/10/2024, Ủy ban nhân dân phường Thới An phối hợp, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam phường Thới An niêm yết Thông báo tổ chức thi hành quyết định cưỡng chế thu hồi đất đối với trường hợp của bà Nguyễn Thị Hương L.

Do bà Nguyễn Thị Hương L không chấp hành quyết định thu hồi đất, tự tháo dỡ và bàn giao mặt bằng sau khi đã được Ban thực hiện cưỡng chế mời vận động, thuyết phục nhưng không phối hợp và không tham dự nên Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 12 ban hành Thông báo số 8051/TB-UBND ngày 02/10/2024 và tổ chức thực hiện Quyết định số 6526/QĐ-UBND ngày 18/9/2024 về việc cưỡng chế thu hồi đất đối với bà Nguyễn Thị Hương L để thực hiện dự án Nâng cấp, mở rộng đường Thạnh Xuân 25, Quận 12 là đúng quy định tại khoản 4 Điều 71 của Luật Đất đai năm 2013.

Việc Ủy ban nhân dân Quận 12 ban hành Quyết định số 3745/QĐ-UBND ngày 17/6/2024; Quyết định số 3897/QĐ-UBND ngày 17/6/2024 và Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 12 ban hành Quyết định số 6526/QĐ-UBND ngày 19/8/2024; Thông báo số 8055/TB-UBND ngày 02/10/2024 là đúng quy định theo Điều 69, Điều 70, Điều 71 Luật Đất đai năm 2013 nên đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố giữ nguyên các văn bản trên.

3. Ý kiến của UBND Quận 12 về thi hành quyết định cưỡng chế thu hồi đất và yêu cầu của bà L đề nghị bồi thường thiệt hại do hành vi cưỡng chế thu hồi đất sai:

Theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 50990-269/TTĐĐBĐ-VPQ12 do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 09/01/2024 xác định diện tích đất của bà Nguyễn Thị Hương L bị ảnh hưởng trong ranh dự án là 50,7 m^2, phần diện tích đất còn lại ngoài ranh giải tỏa là 3,7 m^2.

Theo Biên bản tổ chức thi hành Quyết định cưỡng chế thu hồi đất để thực hiện dự án nâng cấp, mở rộng đường Thạnh Xuân 25, Quận 12 (đợt 1) lập ngày 14/10/2024 về thi hành cưỡng chế thu hồi đất đối với trường hợp bà Nguyễn Thị Hương L ghi nhận: *"Sau khi đọc quyết định cưỡng chế đại diện ban cưỡng chế yêu cầu các đơn vị thực hiện cưỡng chế. Ban Bồi thường, giải phóng mặt bằng thực hiện xác định ranh giới khu đất cưỡng chế.*

Trên cơ sở ranh giới được xác định bởi Ban Bồi thường, giải phóng mặt bằng, lực lượng cưỡng chế tiến hành phong tỏa khu vực và tháo dỡ toàn bộ vật kiến trúc trên đất theo ranh giới và diện tích bồi thường theo quyết định bồi thường.".

Ban thực hiện cưỡng chế thu hồi đất đã tổ chức cưỡng chế và thu hồi phần đất bị ảnh hưởng trong ranh dự án với diện tích đất 50,7 m^2. Phần diện tích đất 3,7 m^2 còn lại ngoài ranh giải tỏa không thu hồi, hiện bà Nguyễn Thị Hương L đã dựng công trình tạm mái tole, vách tole trên phần đất này.

***** Về việc bồi thường thiệt hại do hành vi cưỡng chế sai đối với phần nhà, đất còn lại:

Căn cứ tiết đ khoản 1 Điều 1 Quyết định số 07/2020/QĐ-UBND ngày 18/3/2020 của Ủy ban nhân dân Thành phố quy định: *"Nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt phải phá dỡ một phần, ranh giải tỏa ở giữa hai cột chịu lực thì được tính bồi thường, hỗ trợ phần vật kiến trúc từ ranh giải tỏa vào đến cột chịu lực còn lại gần nhất của công trình kiến trúc phải phá dỡ"*. Do đó, phần công trình này ngoài ranh giải tỏa sẽ được xem xét bồi thường, hỗ trợ.

Theo Giấy xác nhận số 1045/GXN-UBND ngày 16/4/2024 của Ủy ban nhân dân phường Thới An xác định thời điểm tạo lập công trình xây dựng trong ranh giải tỏa và ngoài ranh giải tỏa sau ngày 22/10/2007 (không có giấy tờ hợp pháp hợp lệ, hồ sơ cấp số nhà).

Căn cứ tiết d khoản 2 Điều 1 Quyết định số 07/2020/QĐ-UBND ngày 18/3/2020 của Ủy ban nhân dân Thành phố quy định: *"Trường hợp xây dựng từ ngày 01/7/2006 trở về sau: Không được bồi thường, không được hỗ trợ; người có công trình xây dựng trái phép phải tự tháo dỡ hoặc phải chịu chi phí khi cơ quan chức năng của Nhà nước thực hiện phá dỡ."*. Do công trình của bà Nguyễn Thị Hương L tạo lập sau ngày 22/10/2007 là sau thời điểm 01/7/2006 nên không đủ điều kiện để bồi thường, hỗ trợ đối với công trình trong và ngoài

ranh giải tỏa. Do đó, khi tổ chức cưỡng chế, Ban thực hiện cưỡng chế thực hiện tháo dỡ công trình đối với công trình trong ranh và phần công trình ngoài ranh giải tỏa theo quy định trên. Về chi phí phá dỡ công trình, bà Nguyễn Thị Hương L không chi trả theo quy định trên, chi phí do Ban Bồi thường, giải phóng mặt bằng Quận 12 đã thực hiện chi trả.

Ủy ban nhân dân Quận 12 tổ chức thực hiện cưỡng chế thu hồi đất theo đúng ranh dự án và tháo dỡ công trình theo quy định, đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố bác nội dung khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hương L.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 214/2025/HC-ST ngày 11/6/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ các Điều 3, Điều 32, Điều 115, Điều 116, Điều 157, khoản 2 Điều 173, điểm a khoản 2 Điều 193, Điều 194 và Điều 206 Luật Tố tụng hành chính năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 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 bà Nguyễn Thị Hương L:

- Hủy Quyết định số 3745/QĐ-UBND ngày 17/06/2024 của UBND Quận 12, về việc thu hồi phần đất của bà Nguyễn Thị Hương L để thực hiện dự án nâng cấp, mở rộng đường Thạnh Xuân 25, Quận 12;

- Hủy Quyết định số 3897/QĐ-UBND ngày 17/06/2024 của UBND Quận 12, về việc phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất của bà Nguyễn Thị Hương L để thực hiện dự án nâng cấp, mở rộng đường Thạnh Xuân 25, Quận 12;

- Hủy Quyết định số 6526/QĐ-UBND ngày 18/09/2024 của UBND Quận 12, về việc cưỡng chế thu hồi đất;

- Hủy Thông báo số 8055/TB-UBND ngày 02/10/2024 của UBND Quận 12, về việc tổ chức thi hành Quyết định cưỡng chế thu hồi đất;

- Tuyên hành vi cưỡng chế thu hồi đất của Chủ tịch UBND Quận 12 là vi phạm pháp luật do cưỡng chế vượt quá phần nhà đất bị thu hồi.

- Buộc bồi thường thiệt hại do hành vi cưỡng chế sai đối với phần nhà, đất còn lại, diện tích đất 4,9m^2 x 42,5 triệu đồng/m^2 = 208,25 triệu đồng, và phần sàn gác là 4,7m^2 x 3 triệu đồng/m^2= 14,2 triệu đồng, tổng cộng là 222.450.000 (Hai trăm hai mươi hai triệu bốn trăm năm mươi nghìn) đồng.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí hành chính sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 18/6/2025, người khởi kiện bà Nguyễn Thị Hương L có đơn kháng cáo yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

Bà Nguyễn Thị Hương L giữ nguyên kháng cáo yêu cầu chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà, yêu cầu được bồi thường nhà vì khi bà nhận chuyển nhượng thì bà không biết nhà chưa có giấy phép xây dựng và đất chưa được chuyển đổi thành đất ở, nhưng vì căn nhà này là chỗ ở duy nhất của bà và là nơi để bà mua bán sinh nhai, đề nghị tạo điều kiện cho bà được tái định cư.

Ông Ngô Hùng H không đồng ý kháng cáo của bà Nguyễn Thị Hương L vì nhà đất của bà được xây dựng không phép sau ngày 22/10/2007 và chưa được chuyển đổi thành đất ở nên không đủ điều kiện được bồi thường đất ở, không đủ điều kiện để được bồi thường nhà và tái định cư.

Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm Viện kiểm sát nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến Hội đồng xét xử và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Luật tố tụng hành chính; Đơn kháng cáo hợp lệ về hình thức. Về nội dung đề nghị bác kháng cáo, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Hương L đảm bảo hình thức, thời hạn, đủ điều kiện để xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Phiên tòa được triệu tập hợp lệ lần thứ hai, người bị kiện có yêu cầu xét xử vắng mặt và có cử người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp tham gia phiên tòa. Theo quy định tại Điều 225 Luật tố tụng hành chính, việc xét xử phúc thẩm vẫn được tiến hành.

[2] Bà Nguyễn Thị Hương L khởi kiện chưa quá 01 năm, kể từ ngày biết được hành vi hành chính bị kiện. Do đó, Toà án cấp sơ thẩm đã xác định đối tượng khởi kiện, thời hiệu khởi kiện, thẩm quyền giải quyết là đúng quy định tại các điều: 30, 32, 116 Luật tố tụng hành chính năm 2015;

[3] Dự án đầu tư xây dựng mở rộng đường Thạnh Xuân 25 được Hội đồng nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận mà phải thu hồi đất theo Nghị quyết số 12/NQ-HĐND ngày 06/7/2017; Nghị quyết số 99/NQ-HĐND ngày 19/10/2021; Nghị quyết số 28/NQ-HĐND ngày 12/7/2023 của Hội đồng nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, việc thu hồi đất, bồi thường hỗ trợ do thu hồi đất được thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 62; Điều 66; Điều 69; Điều 74 và Điều 75 Luật đất đai năm 2013 nên Uỷ ban nhân dân Quận 12 ban hành Quyết định số 3745/QĐ-UBND ngày 17/6/2024 và Quyết định số 3897/QĐ-UBND ngày 17/6/2024 là có cơ sở, đúng thẩm quyền và trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật đã viện dẫn trên.

[4] Khoản 2 Điều 74 Luật đất đai năm 2013 quy định: *"Việc bồi thường được thực hiện bằng việc giao đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi, nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền theo giá đất cụ thể của loại đất thu hồi do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định tại thời điểm quyết định thu hồi đất."*

Căn cứ quy định tại Điều 1 Nghị quyết số 73/2023/NQ-CP ngày 06/5/2023 của Chính phủ cho phép Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ủy quyền cho Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 3383/QĐ-UBND ngày 14/8/2023 ủy quyền cho Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức và các quận – huyện quyết định giá đất cụ thể và thành lập Hội đồng định giá đất. Ủy ban nhân dân Quận 12 ban hành Quyết định số 3535/QĐ-UBND ngày 14/6/2024 phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của Dự án nâng cấp, mở rộng đường Thạnh Xuân 25 là đúng thẩm quyền, phù hợp quy định của pháp luật và do đó không có căn cứ để chấp nhận việc bà Lan yêu cầu áp dụng hệ số K theo Văn bản số 79/2024/QĐ-UBND ngày 21/10/2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;

[5] Về yêu cầu bồi thường đất theo đơn giá đất ở đô thị 42.000.000 đồng/m^2 vị trí 1, khu vực 1:

Giấy xác nhận số 1045/GXN-UBND ngày 16/4/2024 của Ủy ban nhân dân phường Thới An, Quận 12 xác nhận pháp lý, nguồn gốc đất, thời điểm tạo lập và sửa chữa nhà, vật kiến trúc thể hiện: Phần diện tích 50,7 m^2 đất có nguồn gốc đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng số 00741 QSDĐ/QQ12/1998 ngày 29/8/1998 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp cho ông Nguyễn Văn T, mục đích sử dụng đất nông nghiệp và chuyển nhượng vi bằng qua nhiều chủ sử dụng, đến ngày 07/9/2017 bà Hương L nhận chuyển nhượng và sử dụng đến nay. Đơn đề nghị xác nhận tình trạng nhà ngày 23/10/2007, Thông báo tạm cấp số nhà số 5009/TB-UBND ngày 19/11/2007, có ghi nhận *"Đất thuộc quy hoạch cây xanh"*, nhà xây dựng sau ngày 22/10/2007.

Như vậy, hành vi của ông T cất nhà ở trên đất nông nghiệp và thuộc quy hoạch cây xanh mà không được sự cho phép của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền là hành vi vi phạm pháp luật về đất đai theo quy định tại Điều 6, Điều 85 Luật Đất đai năm 1993; Điều 1 Nghị định số 4/CP ngày 10/01/1997 của Chính phủ. Do đó, nhà đất của bà Nguyễn Thị Hương L nhận chuyển nhượng từ chủ gốc có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai (ông T) nên không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 20 Nghị định 43/2014/NĐ - CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và vì vậy, nhà đất của bà L không đủ điều kiện bồi thường theo quy định tại khoản 1 Điều 75 Luật đất đai năm 2013, khoản 1 Điều 13 Nghị định số 47/2014/ND-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Điều 5

Quyết định số 28/2018/QĐ-UBND ngày 09/8/2018 của Uỷ ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Uỷ ban nhân dân Quận 12 áp dụng điểm c khoản 1 Điều 11 Quyết định số 28/2018/QĐ-UBND ngày 09/8/2018 của Uỷ ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; điểm c khoản 1 Điều 9 của Chính sách Bồi thường, hỗ trợ và tái định cư số 446/CSBT-HĐBT ngày 14/6/2024 của Hội đồng bồi thường dự án để hỗ trợ diện tích 50,7 m^2 bằng 100% đơn giá đất nông nghiệp trồng cây hàng năm là 8.585.250 đồng/m^2 (hệ số K= 22,894 x3 75.000 đồng/m^2) với tổng số tiền 435.272.175 đồng là đúng quy định.

Bà L yêu cầu được hỗ trợ 100% theo đơn giá đất ở đô thị 42.000.000 đồng/m^2 vị trí 1, khu vực 1 là không có cơ sở chấp nhận, vì đất của bà là đất nông nghiệp chưa được chuyển đổi thành đất ở.

[6] Căn nhà được xây dựng sau ngày 22/10/2007, xây dựng không phép trên đất nông nghiệp là trái pháp luật nên không đủ điều kiện được bồi thường theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 1 Quyết định số 07/QĐ-UBND ngày 18/3/2020 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 kèm theo Quyết định số 28/2018/QĐ-UBND ngày 09/8/2018 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh và điểm d Khoản 2 Điều 16 Chính sách Bồi thường, hỗ trợ và tái định cư số 446/CSBT-HĐBT ngày 14/6/2024 của Hội đồng bồi thường dự án. Do đó, Ủy ban nhân dân Quận 12 không bồi thường, hỗ trợ cho bà L đối với vật, kiến trúc trên đất là đúng quy định. Việc bà L yêu cầu bồi thường vật kiến trúc số tiền 450.150.000 đồng là không có cơ sở chấp nhận.

[7] Nhà đất của bà L không đủ điều kiện bồi thường đất ở, nên không được bố trí tái định cư là đúng theo quy định theo khoản 1 Điều 36 Quyết định số 28/2018/QĐ-UBND ngày 09 tháng 8 năm 2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[8] Vào các ngày: 08/8/2024, 26/8/2024, 30/8/2024 Ủy ban nhân dân phường Thới An, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam phường Thới An và Ban Bồi thường, giải phóng mặt bằng mời vận động, thuyết phục nhưng bà Nguyễn Thị Hương L không chấp hành quyết định thu hồi đất, bàn giao mặt bằng, nên Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 12 ban hành Quyết định số 6526/QĐ-UBND ngày 18/9/2024 về việc cưỡng chế thu hồi đất đối với bà Nguyễn Thị Hương L để thực hiện dự án là đúng theo Khoản 2, khoản 3 Điều 71 Luật Đất đai năm 2013.

Ủy ban nhân dân Quận 12 đã mời, vận động thuyết phục bà L nhận tiền bồi thường, bàn giao mặt bằng vào các ngày 21/9/2024, 24/9/2024 và 27/9/2024 nhưng bà L không đến nhận nên ngày 02/10/2024, Ủy ban nhân dân Quận 12 ban hành Thông báo số 8055 tổ chức thi hành quyết định cưỡng chế là đúng quy định theo khoản 4 Điều 71 Luật đất đai năm 2013.

Do đó không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L yêu cầu hủy các văn bản trên.

[9] Theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 50990-269/TTĐĐBĐ-VPQ12 do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 09/01/2024 xác định diện tích đất của bà Nguyễn Thị Hương L bị ảnh hưởng trong ranh dự án là 50,7 m^2, phần diện tích đất còn lại ngoài ranh giải tỏa là 3,7 m^2.

Căn cứ tiết đ khoản 1 Điều 1 Quyết định số 07/2020/QĐ-UBND ngày 18/3/2020 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quy định: *"Nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt phải phá dỡ một phần, ranh giải tỏa ở giữa hai cột chịu lực thì được tính bồi thường, hỗ trợ phần vật kiến trúc từ ranh giải tỏa vào đến cột chịu lực còn lại gần nhất của công trình kiến trúc phải phá dỡ"*.

Do đó, phần diện tích ngoài ranh quy hoạch là 3,7 m^2 có vật kiến trúc không đảm bảo chịu lực, nên phải cưỡng chế tháo dỡ toàn bộ vật kiến trúc kể cả phần diện tích ngoài ranh thu hồi 3,7 m^2, hiện bà Nguyễn Thị Hương L đã dựng công trình tạm mái tole, vách tole trên phần đất này. Nên Chủ tịch Ủy ban ban dân Quận 12 thực hiện việc cưỡng chế thu hồi đất là đúng quy định pháp luật.

Do đó, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L yêu cầu tuyên hành vi cưỡng chế thu hồi đất của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 12 là vi phạm pháp luật do cưỡng chế vượt quá phần nhà đất bị thu hồi.

[10] Từ các phân tích trên, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Hương L, giữ nguyên Bản án sơ thẩm theo đề nghị của đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm Viện kiểm sát nhân dân tối cao là phù hợp;

[11] Do không được chấp nhận kháng cáo nên người kháng cáo phải chịu án phí hành chính phúc thẩm;

[12] Quyết định của Bản án sơ thẩm về án phí hành chính sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị;

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật Tố tụng hành chính; 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;

2. Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Hương L; Giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 214/2025/HC-ST ngày 11/6/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hương L:

- Về yêu cầu hủy Quyết định số 3745/QĐ-UBND ngày 17/06/2024 của Ủy ban nhân dân Quận 12 (Nay là Ủy ban nhân dân phường Thới An, Thành phố Hồ Chí Minh) về việc thu hồi phần đất của bà Nguyễn Thị Hương L để thực hiện dự án nâng cấp, mở rộng đường Thạnh Xuân 25, Quận 12;

- Về yêu cầu hủy Quyết định số 3897/QĐ-UBND ngày 17/06/2024 của Ủy ban nhân dân Quận 12 (Nay là Ủy ban nhân dân phường Thới An, Thành phố Hồ Chí Minh) về việc phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất của bà Nguyễn Thị Hương L để thực hiện dự án nâng cấp, mở rộng đường Thạnh Xuân 25, Quận 12;

- Về yêu cầu hủy Quyết định số 6526/QĐ-UBND ngày 18/09/2024 của Ủy ban nhân dân Quận 12 (Nay là Ủy ban nhân dân phường Thới An, Thành phố Hồ Chí Minh về việc cưỡng chế thu hồi đất;

- Về yêu cầu hủy Thông báo số 8055/TB-UBND ngày 02/10/2024 của Ủy ban nhân dân Quận 12 (Nay là Ủy ban nhân dân phường Thới An, Thành phố Hồ Chí Minh) về việc tổ chức thi hành Quyết định cưỡng chế thu hồi đất;

- Về yêu cầu tuyên hành vi cưỡng chế thu hồi đất của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 12 (Nay là Ủy ban nhân dân phường Thới An, Thành phố Hồ Chí Minh) là vi phạm pháp luật do cưỡng chế vượt quá phần nhà đất bị thu hồi.

- Về yêu cầu hủy buộc Ủy ban nhân dân Quận 12 (Nay là Ủy ban nhân dân phường Thới An, Thành phố Hồ Chí Minh) bồi thường thiệt hại do hành vi cưỡng chế sai đối với phần nhà, đất còn lại, diện tích đất 4,9m^2 x 42,5 triệu đồng/m^2 = 208,25 triệu đồng, và phần sàn gác là 4,7m^2 x 3 triệu đồng/m^2= 14,2 triệu đồng, tổng cộng là 222.450.000 (Hai trăm hai mươi hai triệu bốn trăm năm mươi nghìn) đồng.

3. Bà Nguyễn Thị Hương L phải nộp án phí hành chính phúc thẩm là 300.000 đồng *(Ba trăm ngàn đồng)* và được khấu trừ tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng *(Ba trăm ngàn đồng)* theo Biên lai thu số 0002617 ngày 09/7/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh;

4. Quyết định của Bản án sơ thẩm về án phí hành chính sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị;

5. 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 và KSXXPT tại TP.HCM;
- Tòa án nhân dân TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- THADS TP.HCM;
- Các đương sự;

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

- Lưu: HS, VP, TPQ (b).

Phạm Văn Công