

TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 16- THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 08/2026/HC-ST

Ngày 12/5/2026

V/v “kiếu kiện quyết định cưỡng chế thu hồi
đất và quyết định giải quyết khiếu nại trong lĩnh
vực quản lý đất đai”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 16- THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Hạnh.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Phan Văn Cường;

2. Bà Trần Ngọc Phương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Chu Tường Vy, Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 16- Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Mai Thị Năm, Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 5 năm 2026 tại Tòa án nhân dân Khu vực 16- Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án Hành chính thụ lý số 29/2026/TLST-HC ngày 26 tháng 12 năm 2026 về việc “Khiếu kiện quyết định hành chính về cưỡng chế thu hồi đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 16/2026/QĐXXST-HC ngày 24/4/2026, giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1963; địa chỉ: 1 khu phố T, phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của người khởi kiện: Ông Nguyễn Đức V, sinh năm 1963; địa chỉ: T5 A V, khu phố F, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

- Người bị kiện: Chủ tịch UBND phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: Số A Quốc lộ A, phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của người bị kiện: Ông Nguyễn Văn Y, sinh năm 1979, chức vụ: Phó Chủ tịch UBND phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh. Có đơn xin giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại Đơn khởi kiện đề ngày 12/10/2025, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người khởi kiện ông Nguyễn Văn B do ông Nguyễn Đình V1 đại diện trình bày:

Trước khi ông Nguyễn Văn B nhận được Quyết định số: 1237/QĐ-UBND của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường Đ, thành phố Hồ Chí

Minh) về việc cưỡng chế thu hồi đất. Ông Nguyễn Văn B chưa nhận được bất kỳ một Quyết định thu hồi đất nào của UBND thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Dự án xây dựng Trường Đại học Quốc gia thành phố H được Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 72/TTg ngày 27/1/1995. Đến ngày 11/12/1997, Chính phủ ban hành Quyết định số 1069/1997/QĐ-TTg về việc phê duyệt quy hoạch chung Đại học Quốc gia thành phố H. Ngày 10/01/1998, Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định số 21/QĐ-TTg về việc thu hồi 8,85 ha tại hai xã Đ và xã B (nay là phường Đ và phường B, thành phố Hồ Chí Minh) và giao cho Trường Đại học Quốc gia thành phố H toàn bộ diện tích đất trên để xây dựng đường vành đai bao quanh T. Vị trí ranh giới khu đất xác định theo các tờ bản đồ địa chính (trích đo) từ số 1 đến số 23 của tuyến vành đai đường B thành phố Hồ Chí Minh, tỷ lệ 1/500 do Sở Địa chính tỉnh B xác lập ngày 16/01/1997. Ngày 15/09/1998 Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định số 836/QĐ-TTg, về việc thu hồi 305,13 ha đất tại xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là phường Đ, thành phố Hồ Chí Minh) và giao cho trường Đại học Quốc Gia thành phố H để xây dựng T đúng quy hoạch và dự án đầu tư được duyệt. Vị trí, ranh giới khu đất xác định theo 7 tờ bản đồ tỷ lệ 1/2000 do Sở Địa chính tỉnh Bình Dương xác lập.

Tại Quyết định cưỡng chế số 1237/QĐ-UBND có ghi: Căn cứ Quyết định 4653/QĐ-CT, ngày: 13/11/2003 của UBND tỉnh B về việc thu hồi đất của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân tại xã Đ và xã B. Ông B nhận thấy việc UBND tỉnh B (Cũ), nay là Ủy ban nhân dân thành phố H, ban hành Quyết định 4653/QĐ-UB không đúng với Pháp luật. Cụ thể như sau: Chủ tịch UBND tỉnh B đã căn cứ vào Quyết định số 154/2001/QĐ-TTg ngày 10/10/2001 của Thủ tướng C, phủ phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung Đại học Quốc gia thành phố H để ban hành Quyết định thu hồi đất. Tại Điều 1 của Quyết định 4653/QĐ-UB có ghi: Thu hồi khu đất có diện tích 283,852 ha của các tổ chức, hộ gia đình cá nhân đang quản lý sử dụng (Gồm 2.522 thửa đất thuộc 4 tờ bản đồ địa chính chính quy xã Đ và xã B, có danh sách kèm theo) thuộc ranh giới khu quy hoạch Đại học thành phố Hồ Chí Minh theo bản đồ quy hoạch chi tiết có xác nhận của Giám đốc Đại học Quốc gia thành phố H, do Công ty TNHH X thực hiện tháng 02/2003, đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/2000 tại Quyết định số 660/TTg, ngày 17/6/2003. (Quyết định 660/QĐ-TTg là quyết định chi tiết quy hoạch chung cho Trường Đại học Quốc gia thành phố H, không phải là quyết định thu hồi đất). Do vậy ông B nhận thấy Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh B đã sử dụng bản đồ giả của Công ty TNHH X thực hiện tháng 02/2003, do Giám đốc Trường Đại học Quốc gia thành phố H xác nhận, để ban hành Quyết định 4653/QĐ-UB, nhằm chiếm dụng 283.852 ha đất ngoài ranh giới mà Chính phủ đã giao theo Quyết định 836/QĐ-TTg. Tại Khoản 2, Điều 15 của Luật đất đai năm 1993 đã ghi rõ: Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chỉ đạo và tổ chức việc lập bản đồ địa chính ở địa phương mình. Điều 28 quyết Luật đất đai năm 1993 cũng quy định rõ: Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền định giao đất nào thì có quyền thu hồi đất đó. Việc thu hồi đất để chuyển sang mục đích khác phải theo đúng quy hoạch và kế hoạch đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét duyệt. Vi phạm Điều 109 Nghị định 102/2024/NĐ-CP, ngày 30/07/2024 của Chính phủ, quy định chi tiết một số Điều của Luật đất đai.

Nhận thấy việc Ủy ban nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương (C), nay là phường Đ, thành phố Hồ Chí Minh, ban hành Quyết định số: 1237/QĐ-UBND, ngày 25/04/2025 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương, về việc cưỡng chế thu hồi đất, theo Quyết định 4653/QĐ-CT ngày: 13/11/2003 của Chủ tịch UBND tỉnh B là không đúng với các quy định của Pháp luật.

Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp ông Nguyễn Văn B yêu cầu:

- Tòa án nhân dân Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh hủy Quyết định 1237/QĐ-UBND ngày 25/4/2025 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là Ủy ban nhân dân phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh) về việc cưỡng chế thu hồi đất

** Tại Văn bản ngày 26/01/2026, lời khai trong quá trình tố tụng, người bị kiện Chủ tịch UBND phường Đ- Thành phố Hồ Chí Minh do ông Nguyễn Văn Y đại diện trình bày:*

I. Căn cứ pháp lý để thực hiện dự án: Xây dựng Đại học Quốc gia Thành phố H.

Căn cứ Quyết định số 660/QĐ-TTg ngày 17/06/2003 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/2000 Đại học Quốc gia Thành phố H;

Căn cứ Quyết định số 4653/QĐ-CT ngày 13/11/2003 của UBND tỉnh B về việc thu hồi đất của các tổ chức, hộ gia đình cá nhân tại xã Đ, xã B (nay là xã B), huyện D, tỉnh Bình Dương, giao cho Đại học Quốc gia Thành phố H để tiến hành bồi thường, giải phóng mặt bằng theo quy hoạch chi tiết;

Căn cứ Quyết định số 1969/QĐ-CT ngày 02/06/2003 của UBND tỉnh B về việc ban hành quy định đơn giá bồi thường thiệt hại về đất và tài sản trên đất đối với công trình Đại học Quốc gia Thành phố H trên địa bàn xã Đ và xã B (nay là xã B), huyện D, tỉnh Bình Dương;

Căn cứ Quyết định số 6329/QĐ-CT ngày 12/08/2004 của UBND tỉnh B về việc điều chỉnh, bổ sung chính sách bồi thường đối với công trình Đại học Quốc gia trên địa bàn tỉnh Bình Dương;

Căn cứ Quyết định số 9020/QĐ-CT ngày 08/12/2004 của UBND tỉnh B về việc điều chỉnh đơn giá bồi thường và chính sách tái định cư đối với công trình Đại học Q trên địa bàn tỉnh Bình Dương.

II. Pháp lý đất đai

Ông Nguyễn Văn B được UBND huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2064 QSDĐ/CQDH ngày 30/12/1999, với diện tích 6.778m² đất nông nghiệp (thuộc thửa 1050, tờ bản đồ số 1 Quyết định số 4653/QĐ-CT ngày 13/11/2003 của Chủ tịch UBND tỉnh B).

III. Về hồ sơ bồi thường, hỗ trợ

Theo biên bản kiểm kê, áp giá cùng các chứng từ tài liệu thu thập được (Biên bản kiểm kê số 245/KKĐB ngày 17/9/2004, Biên bản áp giá số 246TH/QLDA-DBG ngày 26/4/2005), thì ông B giải tỏa trắng diện tích 6.778m² đất nông nghiệp.

Căn cứ chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư công trình: Xây dựng Đại học Q, Hội đồng bồi thường đã áp giá bồi thường đất, tài sản trên đất với tổng số tiền 1.016.700.000 đồng, trong đó:

+ Bồi thường đất nông nghiệp: $6.778\text{m}^2 \times 150.000\text{đ}/\text{m}^2 = 1.016.700.000$ đồng.

+ Chính sách tái định cư: 03 suất đất tái định cư (do có diện tích 6.778m² đất nông nghiệp bị giải tỏa). Ông B đã nhận nền tái định cư ngoài thực địa ngày 28/6/2019.

Ngày 01/11/2005, Ông B đã nhận đủ số tiền bồi thường 1.016.700.000 đồng, đồng thời ông B đã nhận nền tái định cư ngoài thực địa ngày 28/6/2019.

Ngày 18/5/2023, UBND thành phố D ban hành Thông báo số 345/TB-UBND về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn B bàn giao mặt bằng thi công công trình thuộc dự án Xây dựng Đại học Q (biên bản giao Thông báo ngày 31/7/2023). Tuy nhiên, đến nay ông Nguyễn Văn B vẫn chưa bàn giao mặt bằng.

Ngày 16/4/2024, Tổ chuyên viên tiến hành kiểm tra hiện trạng ghi nhận ông Nguyễn Văn B không xác định được ranh đất và không cho phép ai xây dựng, trồng trọt trên đất (có ghi nhận tại biên bản kiểm tra hiện trạng). Không đồng ý bàn giao mặt bằng, khi nào công trình làm đến thì sẽ bàn giao.

Ngày 19/6/2024, Trung tâm Phát triển quỹ đất chủ trì phối hợp với UBMTTQ phường, UBND phường Đ, các cơ quan đoàn thể, Ban điều hành khu phố T và Ban Q.HCM mời ông Nguyễn Văn B làm việc liên quan đến thời hạn bàn giao mặt bằng chậm nhất ngày 01/8/2024. Tuy nhiên, ông Nguyễn Văn B vẫn chưa bàn giao mặt bằng.

Ngày 20/02/2025, UBND phường Đ phối hợp với UB.MTTQVN phường và các đơn vị có liên quan tổ chức buổi vận động ông Nguyễn Văn B bàn giao mặt bằng cho Đại học Q, thời gian bàn giao mặt bằng đến hết ngày 01/3/2025, tại buổi vận động ông Nguyễn Văn B không đồng ý bàn giao do hiện đang có đơn khiếu nại, tố cáo UBND tỉnh B, đoàn công tác của Thanh tra chính phủ, UBND thành phố D và các văn bản liên quan đến giải quyết khiếu nại của các hộ dân đến các Cơ quan Cảnh sát điều tra Bộ C1 và Viện Kiểm sát nhân dân tối cao; khi nào được giải quyết thỏa đáng mới bàn giao mặt bằng (báo cáo số 47/BC-UBND ngày 26/02/2025 của UBND phường Đ).

Ngày 25/4/2025, UBND thành phố D có ban hành Quyết định số 1237/QĐ-UBND về việc cưỡng chế thu hồi đất đối với ông Nguyễn Văn B (biên bản giao nhận ngày 28/4/2025 và niêm yết tại UBND phường Đ, khu phố T - biên bản niêm yết ngày 29/4/2025).

Ngày 08/5/2025, UBND thành phố D chủ trì phối hợp với các cơ quan chuyên môn, các ban, ngành, đoàn thể của UBND thành phố, Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố D, Đại diện ĐHQG-HCM tổ chức buổi gặp gỡ, vận động ông Nguyễn Văn B bàn giao mặt bằng (biên bản họp vận động ngày 08/5/2025)

Đến nay, ông Nguyễn Văn B vẫn chưa đồng ý bàn giao mặt bằng.

IV. Kết quả giải quyết kiến nghị, khiếu nại

Lần 1: Năm 2017, ông B có đơn khiếu nại yêu cầu không đồng ý bóc thăm nhận lô nền tái định cư

Kết quả giải quyết: Ngày 09/5/2018, Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư có công văn số 1099/UBND-GPMB về việc trả lời đơn ông Nguyễn Văn B với nội dung không có cơ sở xem xét giải quyết.

Lần 2: Năm 2020, ông B cùng 07 hộ dân khác có đơn kiến nghị tại UBND tỉnh B: Yêu cầu ban hành Quyết định thu hồi đất riêng cho từng cá nhân, áp giá bồi thường theo pháp luật hiện hành, hỗ trợ 50% đất ở liền kề, hỗ trợ ổn định đời sống, chuyển đổi nghề nghiệp, ổn định sản xuất, áp giá bổ sung tài sản trên đất theo Quyết định 332, hỗ trợ tiền chênh lệch 2.000.000 đồng/m² do đã nhận tiền thay đất tái định cư trước đây, hỗ trợ 15.000.000 đồng/suất tái định cư theo Quyết định 1969, hỗ trợ tạm cư, hỗ trợ đất nông nghiệp liền kề đất ở, cấp thêm 1 suất tái định cư do gia đình đông nhân khẩu.

Kết quả giải quyết: Ngày 07/8/2020, UBND tỉnh B có công văn số 3779/UBND-BTCD về việc trả lời kiến nghị của ông Nguyễn Văn B và các hộ dân, nội dung: các khiếu nại trên đã được Chủ tịch UBND các cấp giải quyết theo đúng quy định pháp luật.

Lần 3: Năm 2025, ông B có đơn gửi Hội đồng Bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đề nghị được trích lục các văn bản, giấy tờ có liên quan đến hồ sơ bồi thường của ông B thuộc dự án xây dựng Đại học Quốc gia Thành phố Hồ Chí

Kết quả giải quyết: Ngày 05/11/2025, Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư có Công văn số 951/HDBT về việc đồng ý cung cấp bản phô tô các giấy tờ liên quan đến hồ sơ cho ông B.

V. Quan điểm của Chủ tịch UBND phường D đối với các yêu cầu của ông Nguyễn Văn B về việc hủy Quyết định số 1237/QĐ-UBND ngày 25/4/2025 của UBND thành phố D (trước sáp nhập) về việc cưỡng chế thu hồi đất.

Căn cứ tại Điều 87 Luật Đất đai năm 2024 quy định về Trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng "7. Trường hợp người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không bàn giao đất cho đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì thực hiện như sau:

a) Ủy ban nhân dân cấp xã chủ trì, phối hợp với Ủy ban M cấp xã nơi có đất thu hồi và đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư vận động, thuyết phục để người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bàn giao đất cho đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

b) Việc tổ chức vận động, thuyết phục được tiến hành trong thời gian 10 ngày và phải được thể hiện bằng văn bản. Qua thời hạn 10 ngày kể từ ngày kết thúc vận động, thuyết phục mà người có đất thu hồi vẫn không chấp hành việc bàn giao đất cho đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định cưỡng chế thu hồi đất và tổ chức thực hiện việc cưỡng chế theo quy định tại Điều 89 của Luật này."

Tại Điều 40, Nghị định 102/2024/NĐ-CP của Chính phủ về hướng dẫn thi hành Luật đất đai năm 2024 quy định về khiếu nại quyết định thu hồi đất, quyết định cưỡng chế quy định "1. Người có đất thu hồi, tổ chức, cá nhân có liên quan có quyền khiếu nại về việc kiểm đếm bắt buộc, cưỡng chế thực hiện kiểm đếm bắt buộc, thu hồi đất, cưỡng chế thu hồi đất theo quy định của pháp luật về khiếu nại.

Trong khi chưa có quyết định giải quyết khiếu nại thì vẫn phải tiếp tục thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc, cưỡng chế thực hiện kiểm đếm bắt buộc, quyết định thu hồi đất, quyết định cưỡng chế thu hồi đất. Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết khiếu nại có kết luận việc thu hồi đất là trái pháp thì phải dừng cưỡng chế nếu việc cưỡng chế chưa hoàn thành, hủy bỏ quyết định thu hồi đất đã ban hành và bồi thường thiệt hại do quyết định hành chính gây ra (nếu có).

2. Đối với trường hợp việc thu hồi đất có liên quan đến quyền và lợi ích của tổ chức, cá nhân khác trong việc sử dụng đất thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền vẫn tiến hành kiểm đếm bắt buộc, cưỡng chế thực hiện kiểm đếm bắt buộc, thu hồi đất, cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất theo quy định mà không phải chờ cho đến khi giải quyết xong

quyền và nghĩa vụ liên quan đến việc sử dụng đất giữa người có đất thu hồi và tổ chức, cá nhân đó theo quy định của pháp luật có liên quan".

Như vậy, căn cứ các quy định trên UBND thành phố D (trước sáp nhập) ban hành Quyết định số 1237/QĐ-UBND ngày 25/4/2025 về việc cưỡng chế thu hồi đất là phù hợp theo trình tự quy định.

Đến thời điểm hiện tại, các quyết định giải quyết khiếu nại, kiến nghị đối với ông Nguyễn Văn B liên quan đến việc thu hồi đất vẫn còn giá trị pháp lý, chưa có quyết định hay văn bản nào kết luận việc thu hồi đất đối với ông Nguyễn Văn B là trái luật.

UBND phường Đ đề nghị Tòa án nhân dân khu vực 16 - Thành phố H không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn B về việc yêu cầu hủy Quyết định cưỡng chế thu hồi đất số 1237/QĐ-UBND ngày 25/4/2025 của Chủ tịch UBND thành phố D về việc cưỡng chế thu hồi đất.

** Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 16- Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:*

- Về hình thức: Tòa án đã thực hiện đúng các quy định pháp luật tố tụng hành chính từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa sơ thẩm cho đến trước khi nghị án, Hội đồng xét xử đã tiến hành phiên tòa đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Luật Tố tụng hành chính; các đương sự đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình do Luật Tố tụng hành chính quy định.

- Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn B là không có căn cứ chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, giải quyết

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về thời hiệu khởi kiện: Ngày 25/4/2025 Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường Đ, thành phố Hồ Chí Minh) ban hành Quyết định số: 1237/QĐ-UBND, của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường Đ, thành phố Hồ Chí Minh) về việc cưỡng chế thu hồi đất và Quyết định này cho ông B ngày 28/4/2025 (theo biên bản giao quyết định cưỡng chế thu hồi đất). Ngày 13/10/2025, Tòa án nhân dân Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh nhận đơn khởi kiện của ông B. Căn cứ theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 116 Luật Tố tụng hành chính, xác định còn thời hiệu khởi kiện.

[1.2] Về đối tượng khởi kiện: Ông Nguyễn Văn B khởi kiện đối với Quyết định số: 1237/QĐ-UBND ngày 25/4/2025, của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường Đ, thành phố Hồ Chí Minh) về việc cưỡng chế thu hồi đất. Đây là văn bản do Chủ tịch UBND ban hành trong lĩnh vực quản lý đất đai được áp dụng đối với cá nhân ông Nguyễn Văn B. Văn bản này làm phát sinh nghĩa vụ, ảnh hưởng đến quyền lợi của ông Nguyễn Văn B là đối tượng khởi kiện trong vụ án hành chính theo quy định tại Điều 30 Luật Tố tụng Hành chính.

[1.3] Về xác định quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông Nguyễn Văn B khiếu kiện Quyết định số 1237/QĐ-UBND của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành

phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường Đ, thành phố Hồ Chí Minh) về việc cưỡng chế thu hồi đất, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015, sửa đổi bổ sung năm 2019, 2024, 2025 và Điều 2 Luật số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025 của Quốc Hội.

[1.3] Về sự có mặt của các đương sự tại phiên tòa: Người đại diện hợp pháp của người bị kiện vắng mặt và có văn bản đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015 Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt người bị kiện.

[2]. Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn B đối với Quyết định số: 1237/QĐ-UBND, của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường Đ, thành phố Hồ Chí Minh) về việc cưỡng chế thu hồi đất thấy rằng:

[2.2] Về thẩm quyền ban hành quyết định hành chính bị khởi kiện:

Căn cứ Điều 23 Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 65/2025/QH15 ngày 19/02/2025 và Điều 69, khoản 3 Điều 71 Luật Đất đai năm 2013 việc Chủ tịch UBND thành phố D ban hành quyết định cưỡng chế thu hồi đất là có căn cứ, phù hợp về thẩm quyền và hình thức văn bản.

[2.3] Về trình tự, thủ tục và căn cứ ban hành quyết định hành chính bị khởi kiện:

[2.3.1]. Quyết định số 4653/QĐ-CT ngày 13/11/2003 của Chủ tịch UBND tỉnh B về việc thu hồi đất của các tổ chức, hộ gia đình cá nhân tại xã Đ, xã B, huyện D; giao cho Đại học Quốc gia để tiến hành bồi thường giải phóng mặt bằng theo quy hoạch chi tiết là nhằm thực hiện Dự án xây dựng Đại học Q đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt. Đây là Dự án nhằm phục vụ lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng nên việc thu hồi đất phù hợp với quy định tại Điều 23 Luật Đất đai năm 1993 (được sửa đổi, bổ sung năm 1998 và 2001). Quyết định số 4653/QĐ-CT không ghi tên người phải thi hành và sổ thửa đất, sổ tờ bản đồ theo Danh sách các thửa đất thu hồi cùng với sổ thửa và sổ tờ bản đồ thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Văn B, nhưng căn cứ vào bản đồ quy hoạch chi tiết và tờ bản đồ địa chính tỷ lệ 1/2000 do Trung tâm Dịch vụ Địa chính lập ngày 08/3/1995 thì toàn bộ các thửa đất số: 629 tờ bản đồ số 4 với tổng diện tích 6778m² thuộc xã Đ, huyện D (nay là phường Đ, thành phố D), tỉnh Bình Dương mà ông Nguyễn Văn B đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 2064/QDSĐ ngày 30/12/1999 thuộc phạm vi thu hồi và giải tỏa để làm Dự án ban hành kèm theo Quyết định số 4653/QĐ-CT ngày 13/11/2003 của Chủ tịch UBND tỉnh B. Có sự khác nhau của sổ thửa theo Quyết định số 4653 và sổ thửa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Văn B là do: Quyết định số 4653/QĐ-CT ngày 13/11/2003 của Chủ tịch UBND tỉnh B về việc thu hồi đất của các tổ chức, hộ gia đình cá nhân tại xã Đ và xã B, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là phường Đ, TP.); giao cho Đại học Q để tiến hành bồi thường giải phóng mặt bằng theo ranh giới bản đồ quy hoạch chi tiết và 04 tờ bản đồ địa chính tỷ lệ 1/2000 do Trung tâm Dịch vụ Địa chính tỉnh S xác lập ngày 08/3/1995 và Sở Địa chính tỉnh Sông Bé xác nhận ngày 09/12/1995 (04 tờ bản đồ địa chính được scan vẽ có chỉnh lý bổ sung và đánh lại số tờ, sổ thửa để phục vụ riêng cho công tác thu hồi đất thực hiện dự án Xây dựng Đại học Quốc gia Thành phố H). Sổ thửa đất, sổ tờ bản đồ thể hiện trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2064/QDSĐ cấp ngày 30/12/1999 do UBND huyện D cấp GCN QSDĐ cho ông Nguyễn Văn B được lấy theo hệ thống bản đồ địa chính thành lập năm 1995. Do việc

đánh số thứ tự thửa đất, số tờ bản đồ ở 2 loại tài liệu bản đồ nêu trên khác nhau dẫn đến số thửa đất, số tờ bản đồ thể hiện trên danh sách kèm theo Quyết định số 4653/QĐ-CT và số thửa đất, số tờ bản đồ thể hiện trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có sự khác nhau. Hơn nữa, quá trình thực hiện Dự án, Hội đồng bồi thường giải phóng mặt bằng đã nhiều lần làm việc và thông báo cho ông Nguyễn Văn B biết việc thu hồi đất và bàn giao mặt bằng.

Đồng thời, Theo Báo cáo tiến độ công tác giải quyết tồn đọng dự án xây dựng Đại học Quốc gia Thành phố H và dự án tái định cư Đại học Quốc gia Thành phố H ngày 23/09/2014 của Tổ giải quyết tồn đọng theo Quyết định số 2642 thì đối với diện tích đất của ông Nguyễn Văn B thu hồi không thuộc một trong 14 trường hợp thu hồi đất ngoài ranh giải tỏa và không thuộc một trong 57 hồ sơ thu hồi đất không có trong danh sách quyết định thu hồi đất số Quyết định số 4653/QĐ-CT ngày 13/11/2003 của Chủ tịch UBND tỉnh B. Vì vậy có căn cứ xác định diện tích thửa đất số 629, tờ bản đồ số 4 với diện tích 6.778m² thuộc xã Đ, huyện T (nay là phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh mà ông Nguyễn Văn B đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 2064 QDSDD/CQ-ĐH ngày 30/12/1999 thuộc phạm vi thu hồi và giải tỏa để làm Dự án xây dựng Đại học Quốc gia Thành phố H.

[2.3.4]. Đồng thời, Theo Báo cáo tiến độ công tác giải quyết tồn đọng dự án xây dựng Đại học Quốc gia Thành phố H và dự án tái định cư Đại học Quốc gia Thành phố H ngày 23/9/2014 của Tổ giải quyết tồn đọng theo Quyết định số 2642 thì đối với diện tích đất của ông Nguyễn Văn B thu hồi không thuộc một trong 14 trường hợp thu hồi đất ngoài ranh giải tỏa và không thuộc một trong 57 hồ sơ thu hồi đất không có trong danh sách quyết định thu hồi đất số Quyết định số 4653/QĐ-CT ngày 13/11/2003 của Chủ tịch UBND tỉnh B. Vì vậy có căn cứ xác định diện tích đất thuộc thửa đất số: 629 tờ bản đồ số 4 (tương ứng theo thứ tự là các thửa đất số 1050 tờ bản đồ số I theo Quyết định 4653/QĐ-UBND) với tổng diện tích 6778m² thuộc xã Đ, huyện D (nay là phường Đ, thành phố D), tỉnh Bình Dương mà ông Nguyễn Văn B đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 2064 QDSDD/CQ-ĐH ngày 30/12/1999 thuộc phạm vi thu hồi và giải tỏa để làm Dự án xây dựng Đại học Quốc gia Thành phố H.

[2.3.2] Đối với ý kiến của đại diện hợp pháp của người khởi kiện cho rằng ông B không nhận được bất cứ quyết định nào liên quan việc thu hồi diện tích đất nêu trên của ông B không chính xác bởi lẽ: Tại biên bản lấy lời khai đối với đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện và các biên bản giao nhận, các quyết định giải quyết khiếu nại đối với ông B xác định ông B đã nhận được thông báo thu hồi đất, đã tham gia kiểm kê xác định đất bị thu hồi, tài sản gắn liền trên đất, đã nhận tiền bồi thường về quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền trên đất, đã nhận các suất đất tái định cư; trong suốt quá trình từ khi quyết định được công bố cho đến khi ban hành quyết định cưỡng chế thu hồi đất gần 20 năm, ông B chỉ khiếu nại liên quan đến những vấn đề như: giá cả đền bù về đất, tái định cư, hỗ trợ... không khiếu nại về việc các thửa đất bị thu hồi nằm ngoài ranh dự án, cho đến khi Chủ tịch UBND phường Đ ban hành Quyết định cưỡng chế mới khởi kiện cho rằng không thuộc diện tích đất bị thu hồi. Đồng thời người khởi kiện không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh các thửa đất bị thu hồi nằm ngoài ranh quy hoạch.

[2.3.3] Quá trình thực hiện Dự án, do ông B không hợp tác tự nguyện bàn giao mặt bằng để thực hiện dự án, UBND thị xã (nay là thành phố) đã có nhiều văn bản thông báo cho ông B nhận tiền và bàn giao mặt bằng để thi công công trình Dự án, nhưng ông B không thực hiện. Tổ công tác do Trung tâm phát triển quỹ đất thị xã D chủ trì phối hợp với

các cơ quan chức năng và M của phường Đ cũng đã mời các hộ dân chưa bàn giao mặt bằng (trong đó có ông B) để làm việc, vận động và thuyết phục nhưng ông B không tham gia phiên làm việc. Ngày 16/11/2021, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố D đã lập Tờ trình số 429/TTr-PTNMT về việc cưỡng chế thu hồi đất đối với 18 trường hợp chưa bàn giao đất, trong đó có ông B là phù hợp hướng dẫn tại khoản 2 Điều 11 Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ T1 quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất. Ngày 18/5/2023, UBND thành phố D ban hành Thông báo số 345/TB-UBND về yêu cầu ông B bàn giao mặt bằng thi công công trình thuộc dự án Xây dựng Đại học Quốc gia Thành Phố H. Việc ông B không tự nguyện bàn giao đất là thuộc trường hợp phải bị cưỡng chế thu hồi đất theo quy định tại khoản 2 Điều 71 (Điều 87 Luật Đất đai năm 2025) và phù hợp tại Điều 40 Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính Phủ. Vì vậy Quyết định số 1237/QĐ-UBND của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường Đ, thành phố Hồ Chí Minh) về việc cưỡng chế thu hồi đất đối với ông Nguyễn Văn B là có căn cứ pháp luật và đúng thẩm quyền theo phân tích nêu trên.

[3] Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn B là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[4] Về án phí: Ông Nguyễn Văn B là người cao tuổi nên được miễn tạm ứng án phí hành chính sơ thẩm theo quy định tại Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Chủ tịch UBND phường Đ không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 30, 116, Điều 157, Điều 158 và Điều 193 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015, sửa đổi bổ sung năm 2019, 2024, 2025;

Căn cứ Điều 23 Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 65/2025/QH15 ngày 19/02/2025 của Quốc Hội;

Căn cứ Điều 2 Luật số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025 của Quốc Hội;

Căn cứ Điều 69 và Điều 71 (Điều 87 Luật Đất đai năm 2024) và Điều 23 Luật Đất đai năm 1993 (được sửa đổi, bổ sung năm 1998 và 2001);

Căn cứ Điều 11 Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ T1;

Căn cứ Điều 40 Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính Phủ;

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, lệ phí Tòa án

Tuyên xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn B đối với Chủ tịch UBND phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh về việc yêu cầu hủy quyết định hành chính sau:

- Quyết định số: 1237/QĐ-UBND ngày 25/4/2025 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường Đ, thành phố Hồ Chí Minh) về việc cưỡng chế thu hồi đất.

2. Về án phí hành chính sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn B là người cao tuổi nên được miễn tạm ứng án phí hành chính sơ thẩm theo quy định tại Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

3. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết./.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND Khu vực 16- Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS Khu vực 16- Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VP.

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

Nguyễn Thị Kim Hạnh