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: 01/2025/HC-ST
Ngày 19/01/2026

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 Mỹ Thanh

*Các Hội thẩm nhân dân:*1. Bà Trần Ngọc Phương

2. Bà Nguyễn Thị Túy Phượng

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Xuân Dũng, Thẩm tra viên 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 toà*:** Bà Trần Thị Lý Loan, Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 01 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 05/2025/TLST-HC ngày 23 tháng 10 năm 2025 về việc "Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 02/2025/QĐXXST-HC ngày 30/12/2025, giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Công ty cổ phần T; Địa chỉ: Tòa nhà L, số F Đại lộ B, khu phố T, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Phạm Ánh D; địa chỉ: G T, I N, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh – là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 27/9/2025). Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Bà Lê Thị Hoài G – Luật sư thuộc Công ty L; Địa chỉ: G T, I N, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người bị kiện:*

1. Ủy ban nhân dân phường B, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ: Đường Đ, khu phố B, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị Ngọc C; Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường B, Thành phố Hồ Chí Minh. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường B, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ: Đường Đ, khu phố B, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

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

1/ Ông Bùi Ngươn P; Địa chỉ: số E T, khu phố F, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2/ Bà Trần Thị H; địa chỉ: số E T, khu phố F, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ông Bùi Ngươn P, bà Trần Thị H là chủ sử dụng hợp pháp 05 thửa đất: 707, 143, 1450, 479, 1456 tờ bản đồ 91 tại khu phố T, phường V, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, TP .), theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CM 762719 cấp ngày 13/06/2018, cập nhật biến động ngày 01/10/2020; BY 907108 cấp ngày 29/09/2015, cập nhật biến động ngày 24/09/2020; CS 938190 cấp ngày 08/11/2019, cập nhật biến động ngày 24/09/2020; DB 774096 cấp ngày 22/11/2021; DB 774095 cấp ngày 22/11/2021.

Ngày 15/09/2022 ông P và bà H chuyển nhượng toàn bộ diện tích của 05 thửa đất trên cho Công ty cổ phần T (Công ty T) để thực hiện đầu tư dự án khu C (T). Việc chuyển nhượng giữa 02 bên được lập hợp đồng và công chứng theo hợp đồng số 010403, quyển số 09/2022TP/CCSCC/HĐGD tại Văn phòng C1; tổng diện tích chuyển nhượng là 7.101,9m^2 (trong đó có bao gồm đất Hành lang an toàn đường thủy (HLATĐT) và đất hành lang an toàn đường bộ (HLATĐB); giá chuyển nhượng là 766.457.805.021 đồng. Ngay sau khi hợp đồng chuyển nhượng được công chứng ông P và bà H đã bàn giao diện tích đất chuyển nhượng cho Công ty T sử dụng; Công ty T đã thanh toán tiền nhận chuyển nhượng đất đầy đủ cho ông P và bà H theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng.

Sau khi hợp đồng chuyển nhượng được công chứng, Công ty T làm thủ tục xin chuyển mục đích và xin giao đất do nhận chuyển nhượng (đơn xin giao đất và đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất ngày 26/9/2022).

Ngày 30/11/2022, Uỷ ban nhân dân (UBND) thành phố T ban hành Thông báo số 1689/TB-UBND, số 1690/TB-UBND và số 1691/TB-UBND về việc thu hồi đất của ông Bùi Ngươn P đối với thửa đất số 1PT707, tờ bản đồ 91 (diện tích thu hồi 131,1m^2 đất CLN thuộc HLATĐB), thửa đất số 1PT479, tờ bản đồ 91 (diện tích thu hồi 22,6m^2 đất CLN thuộc HLATĐB) và thửa đất số 1PT143, tờ bản đồ 91 (diện tích thu hồi 605,6m^2 đất CLN thuộc HLATĐB).

Ngày 12/12/2022, UBND thành phố T ban hành Thông báo số 2058/TB-UBND về việc thu hồi đất của ông Bùi Ngươn P đối với thửa đất số 1PT1450, tờ bản đồ 91 (diện tích thu hồi 272,9m^2 đất CLN thuộc HLATĐB)

Tổng diện tích đất thu hồi theo 04 thông báo trên là 1.032,2m^2.

Ngày 13/12/2022 UBND tỉnh B ban hành Quyết định số 3368/QĐ-UBND về việc cho phép Công ty cổ phần T chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án Khu C (the E) tại phường V, thành phố T.

Ngày 04/07/2023, UBND tỉnh B ban hành Quyết định số 1736/QĐ-UBND thay thế Quyết định số 3368/QĐ-UBND ngày 13/12/2022 về việc cho phép Công ty cổ

phần T chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án Khu C (the E) tại phường V, thành phố T. Theo Quyết định số 1736/QĐ-UBND, UBND tỉnh B cho phép Công ty T chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án Khu C (T) như sau: Tổng diện tích 5.262m^2, mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị, vị trí, địa điểm khu đất: Tại các thửa đất trong dự án Khu C (the E), *chi tiết theo Phụ lục Bảng thống kê diện tích Khu căn hộ Ngọc Lục B 68 (the E) đính kèm Quyết định số 1736/QĐ-UBND (Điều 1 của Quyết định số 1736/QĐ-UBND),* đối với phần diện tích đất hành lang an toàn đường thủy 399,7m^2 và đất an toàn hành lang đường bộ 1.440,2m^2: thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành *(Khoản 1 Điều 3 của Quyết định số 1736/QĐ-UBND).*

Ngày 19/04/2024**,** UBND thành phố T ban hành các Thông báo số 131/TB-UBND, 132/TB-UBND, 133/TB-UBND, 134/TB-UBND thông báo điều chỉnh các Thông báo thu hồi đất số 2058/TB-UBND, 1689/TB-UBND, 1690/TB-UBND, 1691/TB-UBND. Theo đó, các thông báo này điều chỉnh từ thu hồi đất của ông Bùi Ngươn P sang thu hồi đất của Công ty T, các nội dung khác vẫn giữ nguyên theo các Thông báo thu hồi đất số 2058/TB-UBND, 1689/TB-UBND, 1691/TB-UBND, 1690/TB-UBND. Theo các Thông báo thu hồi điều chỉnh này, tổng diện tích dự kiến thu hồi vẫn là 1.032,2m^2, loại đất đang sử dụng ghi nhận vẫn là CLN thuộc HLATĐB. Đồng thời, Công ty T cũng nhận được dự thảo Bảng áp giá bồi thường của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh B, cụ thể trong dự thảo Bảng áp giá nêu rõ về việc bồi thường hỗ trợ về đất cho Công ty T đối với diện tích đất thu hồi là 1.056,5m^2 (chênh lệch tăng so với các Thông báo số 131/TB-UBND, 132/TB-UBND, 133/TB-UBND, 134/TB-UBND và các Thông báo thu hồi đất số 2058/TB-UBND, 1689/TB-UBND, 1691/TB-UBND, 1690/TB-UBND) với tổng số tiền bồi thường về đất là 9.120.497.280 đồng.

Ngày 13/05/2024, ông Mai Hùng D1 – Phó Chủ tịch Thường trực Ủy ban nhân dân tỉnh C cuộc họp giải quyết một số kiến nghị của Ủy ban nhân dân thành phố T, trong đó có nội dung kết luận: **"***Trường hợp thu hồi đất của dự án Khu C do Công ty Cổ phần T làm chủ đầu tư: Thống nhất phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho đối tượng là Tổ chức và áp dụng bồi thường theo thời hạn sử dụng đất còn lại theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp".*

Ngày 22/07/2024, Công ty T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DM 138805 (GCN số DM 138805) với diện tích thửa đất là 5.262m^2, mục đích sử dụng đất là đất ở tại đô thị (số thửa mới là 1569, tờ bản đồ 91. Tại phần Ghi chú của GCN số DM 138805 có ghi nhận: "Thửa đất có tổng diện tích 7.101,9m^2, trong đó có 399,7m^2 đất thuộc hành lang an toàn đường thủy và 1.440,2m^2 đất thuộc an toàn hành lang đường bộ: thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành".

Như vậy, tổng diện tích của 05 thửa đất được Công ty T nhận chuyển nhượng từ ông Bùi Ngươn P và bà Trần Thị H là 7.101,9m^2 được đề cập trong GCN số DM 138805 nhưng Công ty T mới được cấp GCN QSDĐ với diện tích 5.262m^2, đối với diện tích 399,7m^2 đất thuộc hành lang an toàn đường thủy và 1.440,2m^2 đất thuộc hành lang an toàn đường bộ vẫn chưa được ghi nhận quyền sử dụng đất của Công ty T tại GCN số DM 138805.

Ngày 11/10/2024**,** UBND thành phố T ban hành Báo cáo số 211/BC-UBND

kiến nghị UBND tỉnh B, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B xem xét có ý kiến chỉ đạo đối với việc bồi thường cho Công ty T để sớm hoàn thành công tác bồi thường Dự án Quốc lộ A.

Ngày 31/12/2024**,** UBND thành phố T ban hành Quyết định số 9875/QĐ-UBND về việc phê duyệt dự toán và phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (đợt 14) dự án: Giải phóng mặt bằng Quốc lộ A đoạn từ cổng chào V đến ngã tư Cầu Ô, thành phố T. Theo Bảng tổng hợp dự toán phương án bồi thường, hỗ trợ kèm theo Quyết định số 9875/QĐ-UBND có thể hiện diện tích đất thu hồi là 1.056,5m^2 nhưng Công ty T không được bồi thường, hỗ trợ về đất, mà chỉ được bồi thường, hỗ trợ về nhà ở, bồi thường công trình phụ, vật kiến trúc.

Không đồng ý với Quyết định số 9875/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND thành phố T, Công ty T đã thực hiện khiếu nại Quyết định số 9875/QĐ-UBND đến UBND phường B về nội dung không áp giá đền bù về đất đối với diện tích đất bị thu hồi. Ngày 08/09/2025, Công ty T nhận được Quyết định số 1365/QĐ-UBND đề ngày 05/09/2025 của Chủ tịch UBND phường B về việc giải quyết khiếu nại của Công ty cổ phần T1 Theo đó, Chủ tịch UBND phường B đã bác nội dung Công ty cổ phần T khiếu nại Quyết định số 9875/QĐ-UBND ngày 31/12/2024.

Công ty T khởi kiện Ủy ban nhân dân phường B, thành phố Hồ Chí Minh (người kế thừa quyền và nghĩa vụ của Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương sau sáp nhập), yêu cầu:

Hủy một phần Quyết định số 9875/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND phường B (trước đây UBND thành phố T, tỉnh Bình Dương) về việc phê duyệt dự toán và phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (đợt 14) dự án: Giải phóng mặt bằng Quốc lộ A đoạn từ cổng chào Vĩnh Phú đến ngã tư cầu Ô, thành phố T đối với phần nội dung không bồi thường, hỗ trợ về đất. Đồng thời, kiến nghị bổ sung nội dung bồi thường về đất do thu hồi quyền sử dụng đất với tổng diện tích đất bị thu hồi là: 1.056,5 m² với số tiền 9.120.490.280 đồng (theo dự thảo Bảng áp giá bồi thường của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh B mà Công ty T đã nhận được kèm Thông báo số 131/TB-UBND, 132/TB-UBND, 133/TB-UBND, 134/TB-UBND); Hủy toàn bộ Quyết định số 1365/QĐ-UBND ngày 05/09/2025 của Chủ tịch UBND phường B về việc giải quyết khiếu nại của Công ty cổ phần T1

Người bị kiện Ủy ban nhân dân phường B và chủ tịch Ủy ban nhân dân phường B không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Công ty T, vì:

- Phần đất Công ty cổ phần T quản lý sử dụng được Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào số CT70059 ngày 22/7/2024 với tổng diện tích là 5.262m² (trong đó: Đất xây dựng công trình (chức năng ở + chức năng TMDV): 2.535,6m², Đất cây xanh: 1.422,3m², Đất giao thông: 1.304,1m²), thời hạn sử dụng đất đến ngày 04/7/2073. Phần diện tích đất HLATDT: 399,7m² và đất HLATĐB: 1.440,2m² không tính tiền sử dụng đất và không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao cho Công ty cổ phần T quản lý, sử dụng theo quy định pháp luật hiện hành.

Căn cứ điểm a, Khoản 3, Điều 95 Luật đất đai 2024 quy định: "*Tổ chức được*

Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước và tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất thì không được bồi thường về đất nhưng được hỗ trợ bằng tiền nếu phải di dời đến cơ sở mới do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định; mức hỗ trợ tối đa không quá mức bồi thường về đất". Đối với phần diện tích đất 1.056,5 m² đất thuộc HLATĐB thuộc phạm vi giải tỏa để thực hiện dự án nâng cấp mở rộng Quốc lộ A không được giao cho Công ty cổ phần T quản lý, sử dụng và không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không đủ điều kiện được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất.

Trên cơ sở Báo cáo số 211/BC-UBND ngày 11/10/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố T về kết quả thực hiện Thông báo số 171/TB-UBND ngày 27/5/2024 của UBND tỉnh về ý kiến kết luận của Phó Chủ tịch Thường Ủy ban nhân dân tỉnh M tại cuộc họp giải quyết một số kiến nghị của UBND thành phố T, ngày 20/12/2024, Ủy ban nhân dân tỉnh B ban hành Thông báo số 419/TB-UBND về việc ý kiến kết luận của đồng chí Mai Hùng D1 - Phó Chủ tịch Thường trực Ủy ban nhân dân tỉnh tại cuộc họp giải quyết một số kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố T. Theo đó, có ý kiến kết luận và chỉ đạo như sau: "việc Công ty cổ phần T2 bồi thường đối với phần diện tích 1.056,5 m² đất thuộc HLATĐB thuộc phạm vi giải tỏa để thực hiện dự án nâng cấp mở rộng Quốc lộ A theo quy định của pháp luật về đất đai là không có cơ sở".

Do đó, Ủy ban nhân dân thành phố T ban hành Quyết định số 9875/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 về việc phê duyệt dự toán và phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (đợt 14) dự án: Giải phóng mặt bằng Quốc lộ A đoạn từ cổng chào Vĩnh Phú đến ngã tư cầu Ô, thành phố T (không hỗ trợ phần diện tích 1.056,5 m² đất thuộc HLATĐB) là đúng theo quy định pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Ngươn P và bà Trần Thị H thống nhất với ý kiến và yêu cầu khởi kiện của Công ty T. Ông P và bà H xác định đã chuyển nhượng cho Công ty T toàn bộ diện diện tích đất 7.101,9m^2 thuộc các thửa đất số 707, 143, 1450, 479 và 1456, cùng tờ bản đồ số 91 tại địa chỉ: khu phố T, phường V, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, TP .) theo Hợp đồng chuyển nhượng sử dụng đất số 010403, công chứng ngày 15/9/2022, đã nhận đủ số 766.457.805.021 đồng và giao đất cho Công ty T quản lý, sử dụng từ tháng 9/2022.

Ngày 30/11/2022, UBND thành phố T ban hành các Thông báo thu hồi đất số 1689/TB-UBND, 1690/TB-UBND, 1691/TB-UBND để thu hồi một phần các thửa đất số: 479, 143, 707, cùng tờ bản đồ 91 để thực hiện Dự án Giải phóng mặt bằng Quốc lộ A (đoạn từ cổng chào Vĩnh Phú đến ngã tư cầu Ô, thành phố T, tỉnh Bình Dương). Ngày 12/12/2022, UBND thành phố T tiếp tục ban hành Thông báo thu hồi đất số 2058/TB-UBND để thu hồi một phần thửa đất số: 1450, tờ bản đồ số 91 để thực hiện Dự án Giải phóng mặt bằng Quốc lộ A (đoạn từ cổng chào Vĩnh Phú đến ngã tư cầu Ô, thành phố T, tỉnh Bình Dương). Tại các thông báo thu hồi này đều ghi nhận đất thu hồi là của các nhân ông P, bà H và dự kiến ông bà được bố trí tái định cư tại khu tái định cư B 1 trên đường ven sông S thuộc phường L và khu tái định cư A trên đường T (cách ngã tư H khoảng 200m) thuộc phường A, thành phố T. Sau khi nhận được các

thông báo nêu trên, ông P, bà H đã thông báo cho Công ty T.

Ngày 19/04/2024, UBND thành phố T ban hành các Thông báo số 131/TB-UBND, 132/TB-UBND, 133/TB-UBND, 134/TB-UBND thông điều chỉnh các Thông báo thu hồi đất số 2058/TB-UBND, 1689/TB-UBND, 1691/TB-UBND, 1690/TB-UBND, chuyển từ thu hồi đất của cá nhân ông Bùi Ngươn P sang của Công ty T với các thông tin khác không thay đổi so với Thông báo số 131/TB-UBND, 132/TB-UBND, 133/TB-UBND, 134/TB-UBND. Ngoài các thông báo nêu trên thì từ khi ông P, bà H ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng cho Công ty T, ông bà không nhận được bất cứ quyết định nào của cơ quan có thẩm quyền thu hồi đất của ông bà. Ông P, bà H xác định đã chuyển nhượng đất cho Công ty T nên đề nghị giải quyết bồi thường đất theo yêu cầu của Công ty T, trong trường hợp Tòa án xem xét do việc chuyển nhượng chưa hoàn tất nên ông bà thuộc đối tượng bồi thường thì ông bà cũng cam kết sau khi nhận tiền bồi thường sẽ chuyển toàn bộ cho Công ty T.

** 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 về nguồn gốc diện tích 1.056,5m^2 đất thuộc HLATĐB là một phần trong tổng diện tích đất Công ty T nhận chuyển nhượng từ ông Bùi Ngươn P và bà Trần Thị H theo Hợp đồng chuyển nhượng ngày 15/9/2022 gồm các thửa 707, 143, 1450, 1456, 479. Như vậy, diện tích 1.056,5m^2 thuộc HLATĐB là diện tích đất công ty cổ phần T nhận chuyển nhượng hợp pháp thông qua hợp đồng chuyển nhượng, tiền nhận chuyển nhượng đã trả không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước nên công ty cổ phần T có đủ điều kiện được bồi thường về đất. Bên cạnh đó, diện tích 1.056,5m^2 thuộc HLATĐB không phải là đất công, không thuộc quyền quản lý, sử dụng của cơ quan Nhà nước nào mà đang do công ty cổ phần T quản lý, sử dụng nên khi nhà nước thu hồi để thực hiện Dự án vẫn phải bồi thường mới đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất. Do đó, căn cứ khoản 2 Điều 193 Luật Tố tụng hành chính, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện của Công ty cổ phần T1

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tạiphiên 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 việc vắng mặt của các đương sự: người bị kiện và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt và có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 157 Luật Tố tụng hành chính (Luật TTHC), Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

[2] Về đối tượng khởi kiện: Công ty cổ phần T khởi kiện đối với Quyết định số 9875/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND thành phố T, tỉnh Bình Dương và Quyết định số 1365/QĐ-UBND ngày 05/09/2025 của Chủ tịch UBND phường B, Thành phố Hồ Chí Minh về việc giải quyết khiếu nại của Công ty cổ phần T1 Đây là quyết định hành chính do Cơ quan hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai được áp dụng đối với Công ty cổ phần T1 Quyết định này làm ảnh hưởng đến quyền lợi của Công ty cổ phần T, là đối tượng khởi kiện trong vụ án hành chính theo quy định tại Điều 30 Luật TTHC.

[3] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Quyết định số 9875/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND thành phố T, tỉnh Bình Dương và Quyết định số 1365/QĐ-UBND ngày 05/09/2025 của Chủ tịch UBND phường B, Thành phố Hồ Chí Minh là quyết định hành chính 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 TTHC và Điều 2 Luật số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025 của Quốc Hội.

[4] Về thời hiệu khởi kiện: Ngày 08/09/2025, Công ty T nhận được Quyết định số 1365/QĐ-UBND đề ngày 05/09/2025 của Chủ tịch UBND phường B về việc giải quyết khiếu nại của Công ty cổ phần T1 Theo đó, Chủ tịch UBND phường B đã bác nội dung Công ty cổ phần T khiếu nại Quyết định số 9875/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 về việc không áp giá đền bù về đất đối với diện tích đất đã thu hồi của Công ty T. Căn cứ theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 116 Luật TTHC, xác định còn thời hiệu khởi kiện.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của Công ty T đối với Quyết định số 9875/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND thành phố T, tỉnh Bình Dương và Quyết định số 1365/QĐ-UBND ngày 05/09/2025 của Chủ tịch UBND phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

[6] Về thẩm quyền, trình tự, thủ tục ban hành: Dự án Giải phóng mặt bằng Quốc lộ A đoạn từ Cổng chào V đến ngã tư Cầu Ô, thành phố T, thuộc dự án "Xây dựng công trình giao thông" nên căn cứ Điều 79, Khoản 2 Điều 83, điểm c Khoản 3 Điều 86 Luật Đất đai năm 2024, UBND thành phố T ban hành Quyết định số 9875/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 về việc phê duyệt dự toán và phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư là đúng thẩm quyền. Công ty T thực hiện quyền khiếu nại đối với Quyết định số 9875/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 và Chủ tịch UBND phường B đã thụ lý đơn khiếu nại, tiến hành xác minh, đối thoại với người khiếu nại và ban hành các quyết định giải quyết khiếu nại là đúng thẩm quyền, đúng trình tự, thủ tục và hình thức quyết định giải quyết khiếu nại theo quy định tại các Điều 18, 21, 27, 28, 29, 30 và 31 của Luật Khiếu nại năm 2011; khoản 10 Điều 22 Điều 29 Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2019).

[7] Về nội dung:

[7.1] Đối với Quyết định số 9875/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND thành phố T, tỉnh Bình Dương:

[7.1.1] Diện tích đất 1.056,5m^2 bị thu hồi là thuộc một phần các thửa đất số 143, 479, 1450, 707 tờ bản đồ 91 (loại đất CLN thuộc HLATĐB) có nguồn gốc của vợ chồng ông Bùi Ngươn P và bà Trần Thị H theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã

cấp cho ông P và bà H. Ông P và bà H chuyển nhượng cho Công ty T ngày 15/9/2022 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng đúng quy định. Sau khi hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng, bên Công ty T đã thanh toán đủ tiền, bên ông P và bà H đã giao đất và Công ty T đang thực hiện các thủ tục theo quy định của pháp luật để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Ủy ban nhân dân thành phố T có thông báo thu hồi đất. Như vậy, trong trường hợp này vấn đề đặt ra là thu hồi đất và bồi thường cho cá nhân ông P, bà H hay Công ty T.

[7.1.2] Trong quá trình Công ty T đang nộp hồ sơ xin giao đất do nhận chuyển nhượng thì Ủy ban nhân dân thành phố T ban hành các Thông báo thu hồi đất số 1689/TB-UBND, 1691/TB-UBND, 1690/TB-UBND ngày 30/11/2022 và số 2058/TB-UBND ngày 12/12/2022. Thời điểm ban hành Thông báo thu hồi đất thì đất này mặc dù vợ chồng ông P, bà H1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho công ty T nhưng việc chuyển nhượng chưa hoàn tất về thủ tục, ông P và bà H vẫn đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên Ủy ban nhân dân thành phố T ban hành Thông báo thu hồi đất của cá nhân ông P, bà H1 và thời điểm ban hành thông báo thu hồi đất này Luật Đất đai năm 2013 đang có hiệu lực. Ngày 19/3/2024, Ủy ban nhân dân thành phố T ban hành các Thông báo số 131/TB-UBND, 132/TB-UBND, 133/TB-UBND, 134/TB-UBND điều chỉnh các Thông báo thu hồi đất số 1689/TB-UBND, 1691/TB-UBND, 1690/TB-UBND và số 2058/TB-UBND từ thu hồi đất của cá nhân vợ chồng ông P, bà H sang Công ty T. Như vậy, Ủy ban nhân dân thành phố T đã thừa nhận việc chuyển quyền sử dụng đất hợp pháp đối với phần đất bị thu hồi là của Công ty T nên ban hành Thông báo thu hồi đất của Công ty T. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số PM138805, số vào sổ số CT70059 ngày 22/7/2024 cấp cho Công ty T thì Công ty T chỉ được cấp diện tích đất 5.062m^2, như vậy diện tích đất 1.056,5m^2 không cấp cho Công ty T là do thuộc diện thu hồi (theo các Thông báo thu hồi đất ngày 19/3/2024). Đồng thời, trên đất hiện có các tài sản do Công ty T đầu tư và đã được phê duyệt phương án bồi thường giá trị tài sản cho Công ty T, chứng tỏ quyền quản lý, sử dụng đất thực tế của Công ty T đối với diện tích đất bị thu hồi. Trong quá trình tố tụng, ông P và bà H cũng có văn bản trình bày ý kiến xác định phần đất bị thu hồi là ông bà đã chuyển nhượng và giao cho Công ty T quản lý sử dụng từ tháng 9/2022. Như vậy, chứng tỏ việc việc Ủy ban nhân dân thành phố T ban hành các Thông báo thu hồi đất của Công ty T là đúng đối tượng, đúng quy định của pháp luật.

[7.1.3] Về pháp luật áp dụng để giải quyết vấn đề bồi thường khi thu hồi đất trong trường hợp này, tại Điều 254 Luật Đất đai năm 2024 quy định chuyển tiếp về thu hồi đất; bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất khi Luật này có hiệu lực thi hành: "*1. Đối với trường hợp đã có quyết định thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành nhưng chưa có quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì tiếp tục thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của Luật này.".* Như vậy, đối với trường hợp thu hồi đất của Công ty T thì đến thời điểm Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực (01/8/2024) chỉ mới có Thông báo thu hồi đất, chưa có quyết định thu hồi đất và quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền nên việc thu hồi đất và bồi thường khi thu hồi đất được thực hiện theo quy định của Luật Đất đai năm 2024.

[7.1.4] Tại điểm e Khoản 1 Điều 95 Luật Đất đai năm 2024 quy định*: " Tổ chức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; nhận thừa kế quyền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất*;". Phần diện tích đất Công ty T bị thu hồi là diện tích đất Công ty T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ cá nhân ông P và bà H thông qua hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng và đã được Ủy ban nhân dân thành phố T thừa nhận thông qua việc ban hành các Thông báo thu hồi đất của Công ty T (thu hồi đất của Công ty T tức là thừa nhận quyền sử dụng đất của Công ty T). Do đó, Công ty T thuộc trường hợp được bồi thường khi thu hồi đất. Đồng thời, tại điểm d Khoản 2 Điều 95 Luật Đất đai năm 2024 quy định về điều kiện được bồi thường về đất: "*Nhận chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật từ người có quyền sử dụng đất hợp pháp nhưng chưa hoàn thành thủ tục đăng ký đất đai*". Như phân tích trên, thời điểm nhận được các Thông báo thu hồi đất thì Công ty T thuộc trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông P, bà H là người có quyền sử dụng đất hợp pháp và đang hoàn thành thủ tục đăng ký đất đai theo quy định. Do đó, Công ty T có đủ điều kiện để được bồi thường về đất. Việc UBND thành phố T ban hành Quyết định số 9875/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 về việc phê duyệt dự toán và phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư có kèm Bảng tổng hợp dự toán phương án bồi thường, hỗ trợ thể hiện diện tích đất bị thu hồi là 1.056,5m2 có chênh lệch tăng 24,3m^2 so với các Thông báo thu hồi đất đã ban hành trước đó, không xác định diện tích tăng thêm thuộc thửa đất nào, không bồi thường về đất là trái quy định của pháp luật, gây thiệt hại đến quyền lợi chính đáng của Công ty T. Bên cạnh đó, việc UBND thành phố T không ban hành Quyết định thu hồi đất theo đúng quy định tại Khoản 5 Điều 87 Luật Đất đai 2024 "Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi đất ban hành quyết định thu hồi đất trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày: …." Dẫn tới hiện nay, Công ty T đã bị thu hồi đất, đã tự nguyện bàn giao đất cho Nhà nước có biên bản bàn giao mặt bằng nhưng chưa có Quyết định thu hồi đất để xác định rõ diện tích đất thu hồi chính xác là bao nhiêu, thuộc những thửa đất nào; diện tích đất thực tế thu hồi là 1.056,5m2 (căn cứ theo Bảng tổng hợp dự toán phương án bồi thường, hỗ trợ kèm theo Quyết định số 9875/QĐ-UBND, Biên bản vận động người có đất thu hồi bàn giao đất ngày 22/8/2025 và Biên bản bàn giao mặt bằng ngày 08/9/2025). Do đó, phần nội dung diện tích đất bị thu hồi 1.056,5m2 thể hiện trong Bảng tổng hợp dự toán phương án bồi thường, hỗ trợ kèm theo Quyết định số 9875/QĐ-UBND là thiếu căn cứ. Công ty T khởi kiện yêu cầu hủy một phần Quyết định số 9875/QĐ-UBND liên quan đến nội dung này, là có căn cứ chấp nhận.

[8] Đối với Quyết định số 1365/QĐ-UBND ngày 05/09/2025 của Chủ tịch UBND phường B, Thành phố Hồ Chí Minh: Theo Đơn khiếu nại ngày 17/6/2025, Công ty T khiếu nại việc thu hồi đất nhưng không bồi thường và yêu cầu sửa đổi, bổ sung Quyết định số 9875/QĐ-UBND theo hướng phê duyệt phương án bồi thường đối với diện tích đất bị thu hồi là 1.056,5m^2. Tại Quyết định giải quyết khiếu nại số 1365/QĐ-UBND ngày 05/09/2025, Chủ tịch UBND phường B đã viện dẫn điểm a khoản 3 Điều 95 Luật Đất đai 2024 nhưng thực tế, quy định này là tại điểm a Khoản 3 Điều 92 Luật Đất đai 2024: "*Tổ chức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà tiền sử dụng đất, tiền*

thuê đất đã nộp có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước và tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất thì không được bồi thường về đất nhưng được hỗ trợ bằng tiền nếu phải di dời đến cơ sở mới do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định; mức hỗ trợ tối đa không quá mức bồi thường về đất". Căn cứ quy định này UBND phường B cho rằng đối với phần diện tích đất 1.056,5 m² đất thuộc HLATĐB thuộc phạm vi giải tỏa để thực hiện dự án nâng cấp mở rộng Quốc lộ A (không được giao cho Công ty cổ phần T quản lý, sử dụng và không cấp giấy CNQSĐ) không đủ điều kiện được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất. Tuy nhiên, xét thời điểm Ủy ban nhân dân tỉnh B giao đất cho Công ty T để thực hiện dự án thì phần đất đất 1.056,5 m² đã có thông báo thu hồi trước đó, thời điểm này Luật Đất đai năm 2013 đang có hiệu lực và theo quy định tại Khoản 6 Điều 19 Luật Đất đai năm 2013 về các trường hợp không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Công ty T thuộc trường hợp "*Người sử dụng đất có đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất .... nhưng đã có thông báo hoặc quyết định thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền*" nên phần diện tích đất này không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là phù hợp. Do vậy, không thể xác định Công ty T thuộc trường hợp được giao đất nhưng không thu tiền sử dụng đất hoặc là giao đất nhưng không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để xác định thuộc trường hợp không được bồi thường về đất theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 92 Luật Đất đai 2024. Do đó, nội dung giải quyết khiếu nại tại Quyết định số 1365/QĐ-UBND ngày 05/09/2025 là trái pháp luật, gây thiệt hại đến quyền lợi hợp pháp của Công ty T nên hiện nay Công ty T khởi kiện yêu cầu hủy quyết định này là có căn cứ chấp nhận.

[9] Từ những phân tích trên có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty T. Đồng thời, để bảo đảm việc thu hồi và bồi thường, hỗ trợ về đất được thực hiện đúng quy định của pháp luật cần buộc UBND phường B là cơ quan được chuyển giao thẩm quyền của UBND cấp huyện cho UBND cấp xã (theo quy định tại Điều 5 của Nghị định 151/2025/NĐ-CP ngày 25/6/2025 quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền phân cấp trong lĩnh vực đất đai) phải thực hiện nhiệm vụ công vụ theo đúng quy định của pháp luật.

[10] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phát biểu tại phiên tòa là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

[11] Về án phí hành chính sơ thẩm: Người bị kiện phải chịu theo quy định tại khoản 2 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các điều 79, 80, 83, 85, 86, 87 và 95 Luật Đất đai năm 2024; Điều 5 của Nghị định 151/2025/NĐ-CP ngày 25/6/2025 quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền phân cấp trong lĩnh vực đất đai; các Điều 18, 21, 27, 28, 29, 30 và 31 của Luật Khiếu nại năm 2011; khoản 10 Điều 22 và khoản 8 Điều 29 Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2019); Khoản 2 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016

của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

Căn cứ vào Điều 30, 116, 157, 173, 193 và 206 Luật Tố tụng hành năm 2015; Điều 2 Luật số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025 của Quốc Hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hòa giải, đối thoại tại Tòa án, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần T đối với Ủy ban nhân phường B, Thành phố Hồ Chí Minh và Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.1. Hủy một phần Quyết định số 9875/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương về phần diện tích đất bị thu hồi và bồi thường hỗ trợ về đất theo Bảng tổng hợp dự toán phương án bồi thường, hỗ trợ (đợt 14) kèm theo.

1.2. Hủy Quyết định số 1365/QĐ-UBND ngày 05/09/2025 của Chủ tịch UBND phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.3. Buộc UBND phường B, Thành phố Hồ Chí Minh phải thực hiện nhiệm vụ công vụ theo quy định của pháp luật: Ban hành quyết định thu hồi đất và quyết định bổ sung Quyết định phê duyệt dự toán phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư đối với diện tích đất thực tế đã thu hồi 1.056,5m^2 thuộc một phần thửa đất số 1569, tờ bản đố số 91 tại khu phố T, phường B, thành phố Hồ Chí Minh cho Công ty cổ phần T theo đơn giá đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

2. Về án phí hành chính sơ thẩm:

- Ủy ban nhân dân phường B, thành phố Hồ Chí Minh phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

- Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường B, thành phố Hồ Chí Minh phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

- Công ty cổ phần T không phải chịu ám phí sơ thẩm. Trả lại cho Công ty cổ phần T 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0026644 ngày 15/10/2025 của Thi hành án dân sự thành phố Hồ Chí Minh.

3. 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 Mỹ Thanh