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: 616/2026/HC-PT
Ngày: 27 -5 - 2026
V/v: Khiếu kiện quyết định hành chính

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Công Mười

Các Thẩm phán: Ông Chung Văn Kết

Ông Cao Văn Tám

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Trần Văn Nơi - Thư ký Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- ***Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa***: Ông Lê Công T - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 63/2026/TLPT-HC ngày 12 tháng 01 năm 2026 về việc *"Khiếu kiện quyết định hành chính"*.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 698/2025/HC-ST ngày 19 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1511/2026/QĐ-PT ngày 03 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Người khởi kiện:* Nguyễn Thị Thu T1, sinh năm 1974. Địa chỉ: Số C T, phường C (phường C, Quận A cũ), Thành phố Hồ Chí Minh – Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện bà Nguyễn Thị Thu T1: Ông Nguyễn Anh V, sinh năm 1988. Địa chỉ: 4.10 G Chung cư Tây Thanh C, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh – Có mặt.

- *Người bị kiện:*

1. Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện B, thành phố Hồ Chí Minh.

2 Ủy ban nhân dân huyện B, thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: số C T, thị trấn T, huyện B cũ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người bị kiện Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện B và Ủy ban nhân dân huyện B: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: B đường T, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T: Ông Trương Ngọc Thanh N – Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T – Vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T:

- Bà Dương Thị Kim H – Phó Trưởng Phòng Kinh tế xã T;- Có mặt.

- Bà Trần Thị Ngọc D – Chuyên viên Phòng Kinh tế xã T – Có mặt.

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

1. Ngân hàng N1 (chi nhánh T3). Địa chỉ: số B L, phường T, quận B cũ, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng N1 (chi nhánh T3): Ông Nguyễn Thành L, sinh năm 2001.Địa chỉ: 5 N, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh – Có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Công ty TNHH H3. Địa chỉ: C T, phường C (phường C, Quận A cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của Công ty TNHH H3: Bà Nguyễn Minh D1, sinh năm 2001 và Bà Bùi Ngọc Thanh V1. Địa chỉ: số A đường số C, phường T (phường T, Quận G cũ), Thành phố Hồ Chí Minh – Vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* người bị kiện.

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người khởi kiện bà Nguyễn Thị Thu Thảo có ông Lê Bá T2 là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà Nguyễn Thị Thu T1 là người có quyền sử dụng hợp pháp thửa đất số 115, tờ bản đồ số 117 (theo tài liệu đo năm 2004) tại xã P, huyện B, TP . Hồ Chí Minh, diện tích 1.046,3 m^2.

Thửa đất này được thế chấp tại Ngân hàng A1 Chi nhánh T3 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 6223-LCL-201900.129 ngày 08 tháng 04 năm 2019. Đồng thời, đang cho thuê theo hợp đồng thuê đất & trạm bán lẻ xăng dầu ngày 15/02/2020.

Ngày 16/10/2023, Ủy ban nhân dân huyện B đã ban hành các Quyết định số 9745/QĐ-UBND về việc thu hồi đất do bà Nguyễn Thị Thu T1 sử dụng để thực hiện Dự án thành phần 2: Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư xây dựng đường Vành đai 3 đoạn qua Thành phố Hồ Chí Minh với tổng diện tích đất thu hồi là

1.420m^2 (gồm trọn thửa 115 nêu trên, một phần thửa 104 và một phần mương (2,4m^2), tờ bản đồ 117 (theo tài liệu BĐĐC) (tương ứng một phần thửa 86, 87 tờ bản đồ số 07), tại địa chỉ: B - 2A80 ấp B xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Cùng ngày 16/10/2023 Ủy ban nhân dân huyện B ban hành Quyết định số 9881/QĐ-UBND về việc phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất của bà Nguyễn Thị Thu T1 để thực hiện Dự án thành phần 2: Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đường Vành đai 3 đoạn qua Thành phố Hồ Chí Minh.

Sau đó, ngày 10/5/2024, Ủy ban nhân dân huyện B đã ra Quyết định số 3855/QĐ-UBND về việc sửa đổi Quyết định số 9881/QĐ-UBND ngày 16/10/2023 nêu trên.

Theo Phương án bồi thường, hỗ trợ dự án thành phần 2: Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đường Vành đai 3 đoạn qua Thành phố Hồ Chí Minh số 1675/PABT-HĐBT ngày 10/5/2024 của Hội đồng bồi thường dự án (kèm theo Quyết định số 3855/QĐ-UBND ngày 10/5/2024 của UBND huyện B về việc sửa đổi Quyết định số 9881/QĐ-UBND ngày 16/10/2023) thì việc bồi thường đối với 1.046,3m^2 đất như sau:

+ 783,4m^2 được bồi thường theo giá đất thương mại dịch vụ.

+ 262,9m^2 được bồi thường theo giá đất nông nghiệp.

+ 372,0m^2 đất trong lộ giới do Nhà nước quản lý chưa đủ điều kiện bồi thường, hỗ trợ.

+ 2,4m^2 đất mương do Nhà nước quản lý không đủ điều kiện bồi thường, hỗ trợ.

Theo đó, số tiền bồi thường được UBND huyện B phê duyệt là: 18.087.841.306 đồng (Mười tám tỷ, không trăm tám mươi bảy triệu, tám trăm bốn mươi mốt nghìn, ba trăm lẻ sáu đồng (Đính kèm Phụ lục I: Phương án bồi thường, hỗ trợ Dự án thành phần 2: Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đường Vành đai 3 đoạn qua Thành phố Hồ Chí Minh số 1675/PABT-HĐBT của UBND huyện B đề ngày 10/5/2024, mục 1.1 Bồi thường về đất).

Bà Nguyễn Thị Thu T1 không đồng ý với các quyết định hành chính nêu trên vì lý do việc bồi thường, hỗ trợ của UBND huyện B chưa thỏa đáng và không phù hợp với quy định của pháp luật, vì những lẽ sau:

Về nguồn gốc đất và quá trình sử dụng đất của Thửa đất bị thu hồi tại địa chỉ: B ấp B xã P, huyện B:

Ngày 25/01/2019, Bà Nguyễn Thị Thu T1 nhận chuyển nhượng từ Công ty TNHH H3 (tên cũ: Công ty TNHH Một thành viên H3), có nguồn gốc ban đầu từ:

+ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 70139270965 cấp ngày 20/8/2001 đối với nhà và đất ở tại địa chỉ B ấp B, xã P,

huyện B, diện tích: 399m2; Hợp đồng mua bán, chuyển nhượng nhà ngày 28/11/2001 có chứng thực của UBND huyện B.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện B cấp cho ông Đào Trung V2 ngày 30/5/2002 đối với số thửa 523 (phân chiết từ thửa 86), tờ bản đồ số 7, xã P, huyện B, diện tích: 201m^2

+ Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 70139270967 cấp ngày 30/10/2002 đối với nhà và đất ở tại địa chỉ B ấp B, xã P, huyện B, diện tích: 183,4m^2; Hợp đồng mua bán nhà ngày 18/12/2002 có chứng thực của UBND huyện B.

+ Xác nhận của UBND xã P xác nhận tình trạng khu đất ngày 22/05/2007, trong đó xác nhận: "Diện tích đất ở: 783,4m^2 (gồm: 2A80: 399 m^2; 2A92/2: 201 m^2; 2A79: 183,4 m^2" được đăng ký nhà đất tại UBND xã, nhà đất hiện không có tranh chấp, không nằm trong khu quy hoạch giải tỏa.

Ngày 26/6/2007, UBND Thành phố H ban hành Quyết định số 2813/QĐ-UBND giao cho Doanh nghiệp tư nhân T4 sử dụng phần đất nêu trên theo mục đích là đất thương mại dịch vụ và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/6/2008 bởi UBND Thành phố H.

Sau đó, năm 2015, Doanh nghiệp tư nhân T4 chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho Công ty TNHH Một thành viên H3.

Đến năm 2019, Công ty TNHH H3 (tên cũ: Công ty TNHH Một thành viên H3) chuyển nhượng cho bà T1.

Như vậy, thửa đất này có nguồn gốc ban đầu gồm có:

+ 783,4m^2 là đất ở bao gồm các phần diện tích đất của bà Hoàng Thị H1, ông Đào Trung V2, bà Trần Thị Kim P (Theo tài liệu là các Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên)

+ 262,9m^2 là đất nông nghiệp (đất vườn) (theo tài liệu Phiếu chuyển thông tin của UBND xã P ngày 07/11/2007).

Nội dung yêu cầu Tòa án xem xét:

1. Phần tính bồi thường đối với diện tích 783,4m^2 có nguồn gốc là đất ở được nhà nước công nhận sử dụng đất ổn định lâu dài (không có thời hạn)

Phần đất này được Doanh nghiệp Tư nhân T4 sử dụng theo mục đích đất cơ sở sản xuất kinh doanh theo Quyết định số 2813/QĐ-UBND ngày 26/6/2007 của Ủy ban nhân dân Thành phố H.

Căn cứ khoản 4 Điều 7 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

Điều 7. Bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất phi nông nghiệp không phải là đất ở của hộ gia đình, cá nhân.

…..

4. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất thương mại, dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất phi nông nghiệp khác có thời hạn sử dụng ổn định lâu dài mà có đủ điều kiện được bồi thường theo quy định của pháp luật khi Nhà nước thu hồi đất thì được bồi thường về đất theo giá đất ở.

Như vậy, căn cứ theo quy định pháp luật viện dẫn trên thì diện tích 783,4m^2 bị thu hồi của bà T1 phải bồi thường theo giá đất ở ổn định lâu dài.

2. Đối với diện tích 262,9 m^2 là đất thương mại dịch vụ căn cứ theo Quyết định 2813/QĐ-UBND do Ủy ban nhân dân thành phố H ban hành ngày 26/6/2007 về việc cho phép Doanh nghiệp tư nhân T4 chuyển mục đích sử dụng đất tại xã P, huyện B để xây dựng cửa hàng bán lẻ xăng dầu và được UBND Thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/6/2008.

Căn cứ điểm a, khoản 1 Điều 7 Nghị định 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và quy định tại khoản 1 Điều 75 Luật Đất đai 2013.

Căn cứ theo điểm b Khoản 1 Điều 3 Quyết định số 13/2023/QĐ-UBND ngày 08/3/2023 của UBND Thành phố H ban hành quy định về hệ số điều chỉnh giá đất để lập phương án bồi thường hỗ trợ và tái định cư lấy ý kiến người dân có đất bị thu hồi trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh năm 2023.

Căn cứ theo các quy định pháp luật nêu trên và thông tin công khai về Bảng giá bồi thường đất thực hiện Dự án Vành đai 3 ở Thành phố Hồ Chí Minh, căn cứ theo quyết định phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất để tính bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án Vành đai 3 được UBND Thành phố H ban hành, thì diện tích 262,9 m^2 nêu trên là đất thương mại dịch vụ và mức bồi thường bà T1 phải được UBND huyện B chi trả cho diện tích đất này được tính toán như sau:

262,9 m^2 x (42.691.000đồng/m^2 x 80%) x 67,397 % = 6.230.997.794 VNĐ (bằng chữ: Sáu tỷ, hai trăm ba mươi triệu, chín trăm chín mươi bảy nghìn, bảy trăm chín mươi tư đồng).

Trong đó: Tính giá đất thương mại dịch vụ bằng 80% giá đất ở liền kề; Thời gian sử dụng đất còn lại 12.300/18.250 ngày = 67,397% (Đính kèm Phụ lục II: Bảng tính mức bồi thường về đất căn cứ theo các quy định nêu trên để đối chiếu)

3. Đối với mức bồi thường, hỗ trợ về công trình, cấu trúc xây dựng trên đất:

Công trình xây dựng tạm (diện tích 150,20 m^2 và 150 m^2) đã được UBND huyện B cấp phép xây dựng tạm không được hỗ trợ. Việc không hỗ trợ này là không đúng với quy định tại điểm a khoản 1 Điều 8 Quyết định số 68/2010/QĐ-UBND ngày 14/9/2010 của UBND Thành phố H.

Đồng thời, căn cứ theo khoản 3, khoản 4 Điều 20 Quyết định số 28/2018/QĐ-UBND quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh của UBND Thành phố H được sửa đổi bởi khoản 2 Điều 1 Quyết định 07/2020/QĐ-UBND.

Căn cứ theo Điều 21 Quyết định số 28/2018/QĐ-UBND quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh của UBND Thành phố H. Đồng thời, căn cứ theo khoản 1 Điều 89 Luật Đất đai 2013.

Tham khảo bảng giá kèm theo Quyết định số 22/2019/QĐ-UBND của UBND Thành phố H ban hành bảng giá nhà ở, công trình, vật kiến trúc xây dựng mới trên địa bàn TP ., giá quy định tại các mục G.17 Nhà điều hành trạm xăng ;.18 Mái của trạm xăn;.

Căn cứ vào các quy định pháp luật nêu trên bà T1 phải được hỗ trợ về công trình, cấu trúc xây dựng trên đất bị thu hồi vì công trình xây dựng trên đất của bà T1 được nhà nước cấp phép xây dựng.

Vì những lẽ nêu trên, người khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét tuyên hủy các Quyết định sau:

1. Quyết định số 9881/QĐ-UBND ngày 16/10/2023 của UBND huyện B về việc phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất của bà Nguyễn Thị Thu T1 để thực hiện Dự án thành phần 2: Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đường Vành đai 3 đoạn qua TP ..

2. Quyết định số 3855/QĐ-UBND ngày 10/5/2024 của UBND huyện B về việc sửa đổi Quyết định số 9881/QĐ-UBND ngày 16/10/2023 của UBND huyện B.

3. Quyết định số 2038/QĐ-UBND ngày 18/3/2024 của Chủ tịch UBND huyện B về cưỡng chế thu hồi đất.

4. Buộc UBND huyện B có phương án, quyết định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất của bà Nguyễn Thị Thu T1 theo đúng quy định của pháp luật.

Đối với Quyết định số 9745/QĐ-UBND ngày 16 tháng 10 năm 2023 về việc thu hồi đất do bà Nguyễn Thị Thu T1 sử dụng để thực hiện Dự án thành phần 2, bà T1 hoàn toàn ủng hộ theo chủ trương chính sách này của Nhà nước, đồng thời xin rút yêu cầu hủy Quyết định số 9745/QĐ-UBND này.

Hiện nay, Công ty TNHH H3 đã thanh toán tất cả các hợp đồng tín dụng được ký kết giữa Công ty TNHH H3 và Ngân hàng N1 (chi nhánh T3), thể hiện qua Thông báo giải chấp số 979/TB- NH0.TĐ-KH của Ngân hàng N2 (chi nhánh T3) ngày 13/8/2025.

Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T, Thành phố Hồ Chí Minh là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện B và Ủy ban nhân dân huyện B có văn bản trình bày ý kiến:

1. Vị trí, diện tích khu đất ảnh hưởng dự án

Theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 32/2022/HĐĐĐ-BBT do Công ty TNHH T5 lập ngày 30 tháng 12 năm 2022 có xác nhận của hộ dân được Ủy ban nhân dân xã P xác nhận ngày 24 tháng 3 năm 2023; tổng diện tích đất thu hồi:

1420,7m^2, thuộc một phần các thửa 86, 87, tờ bản đồ số 7 (theo tài liệu 299/TTg); tương ứng thuộc trọn thửa 115, một phần thửa 104 và một phần mương (2,4 m2), tờ bản đồ số 117 (theo tài liệu BĐĐC), thuộc Bộ địa chính xã P, huyện B), trong đó:

+ Phần diện tích 1046,3m²/1420,7m^2 thuộc một phần các thửa 86, 87, tờ bản đồ số 7, theo tài liệu 299/TTg, tương ứng trọn thửa 115, tờ bản đồ số 117, tài liệu BĐĐC đã được Ủy ban nhân dân Thành phố cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00017/1a ngày 18 tháng 06 năm 2008; Loại đất: đất cơ sở sản xuất kinh doanh (xây dựng trạm bán lẻ xăng dầu); Thời hạn sử dụng đất: 50 năm, kể từ ngày 26 tháng 06 năm 2007; Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

+ Phần diện tích 372m²/1420,7m^2 thuộc một phần thửa 87, tờ bản đồ số 7, theo tài liệu 299/TTg, tương ứng một phần thửa 104, tờ bản đồ số 117, tài liệu BĐĐC: Phần đất thuộc lộ giới đường giao thông khu vực do Nhà nước quản lý theo Quyết định số 2813/QĐ-UBND ngày 26 tháng 06 năm 2007 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

+ Phần diện tích 2,4m²/1420,7m^2 thuộc một phần thửa 87, tờ bản đồ số 7, theo tài liệu 299/TTg, tương ứng một phần đất mương.

2. Nguồn gốc và quá trình sử dụng đất, công trình xây dựng, vật kiến trúc trên đất.

2.1. Về đất

Theo tờ cung cấp thông tin Dự án xây dựng đường Vành đai 3 đoạn đi qua Thành phố Hồ Chí Minh ngày 22 tháng 8 năm 2022 của hộ dân và Giấy xác nhận pháp lý, nguồn gốc đất, thời điểm tạo lập và sửa chữa nhà, vật kiến trúc số 1893/GXN-UBND ngày 24 tháng 3 năm 2023 của Ủy ban nhân dân xã P như sau:

"2. Nguồn gốc, tình trạng sử dụng nhà, đất:

2.1 Về đất:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (nếu có):

- Thửa 115 đã được cấp giấy CN.QSDĐ số T00017/1a ngày 18/06/2008 cho Doanh nghiệp tư nhân T4, đến năm 2015 chuyển nhượng cho Công ty TNHH MTV H3, đến năm 2019 chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị Thu T1.

- Thửa 104-1 chưa được cấp GCN, do bà Nguyễn Thị Thu T1 sử dụng (thửa 104 có nguồn gốc do bà Trần Thị Kim P được Ban điều hành KTM cấp năm 1976, không có giấy cấp đất)

- M-mương do nhà nước quản lý, bà T1 lấn chiếm sử dụng.

- Thời điểm sử dụng: Thửa 115, 104-1 sử dụng năm 2019 (năm nhận CN), mương chiếm sử dụng sau 2019.

+ Mục đích sử dụng: Trạm bán lẻ xăng dầu.

+ Hiện do ai đang sử dụng: bà Nguyễn Thị Thu T1 trực tiếp sử dụng.

+ Tình trạng tranh chấp: Không.

...”

2.2. Về công trình xây dựng, vật kiến trúc trên đất.

Theo Bản vẽ điều tra hiện trạng nhà do công ty TNHH T5 lập ngày 30 tháng 12 năm 2022 được bà Nguyễn Thị Thu T1 ký xác nhận, cụ thể:

- Nhà điều hành trạm xăng: Khung BTCT, vách tường sơn nước, mái tôn, trần thạch cao, nền ceramic; diện tích 150,2m^2.

- Mái che trạm xăng: Móng, cột BTCT, vì kèo thép, mái lợp tôn; diện tích 150m^2.

- Mái che (1): Cột sắt, mái tôn, nền xi măng; diện tích 73m^2.

- Mái che (2): Cột sắt, mái tôn, nền gạch tàu; diện tích 66,3m^2.

- Hồ nước: Tường gạch xây (cao 1m); diện tích 4,37m^3.

- Bồn ngầm thép chứa xăng dầu và hệ thống đường dẫn, lớp bảo vệ ngoài BTCT:

+ Thể tích bể chứa gạch xây bên ngoài: 234m^3.

+ Thể tích bồn thép ngầm chứa xăng (8 bồn); diện tích 104m^3.

- Cống thoát nước phi 40mm, dài 44,56m; diện tích 17,82m^2.

- Hàng rào: trụ BT, tường xây + tôn (cao 3m); diện tích 50,1m^2.

- Trụ BT + tôn (cao 2m); diện tích: 126,14m^2.

- Sân bê tông diện tích 618,4m^2, Sân bê tông nhựa diện tích 314m^2, Sân trải đá 04 diện tích 17,5m^2, Sân ceramic diện tích 31,3m^2.

Theo Tờ cung cấp thông tin Dự án xây dựng đường Vành đai 3 đoạn đi qua Thành phố Hồ Chí Minh ngày 22 tháng 8 năm 2022 của hộ dân và theo Giấy xác nhận pháp lý, nguồn gốc đất, thời điểm tạo lập và sửa chữa nhà, vật kiến trúc số 1893/GXN-UBND ngày 24 tháng 3 năm 2023 của Ủy ban nhân dân xã P như sau:

“2. Nguồn gốc, tình trạng sử dụng nhà, đất:

2.2 Về vật kiến trúc: 2A82 ấp B.

+ Nguồn gốc sử dụng: Xây dựng theo GPXD số 359/GPXDT-UB-CT ngày 10/12/2008.

+ Thời điểm xây dựng: Năm 2008.

+ Mục đích sử dụng: Nhà điều hành, trạm bơm xăng, bể chứa xăng.

+ Hiện do ai đang sử dụng: bà Nguyễn Thị Thu T1 trực tiếp sử dụng.

+ Tình trạng tranh chấp: Không.”

3. Về việc ban hành Quyết định thu hồi đất

Căn cứ Nghị quyết số 57/2022/QH15 ngày 16 tháng 6 năm 2022 của Quốc hội về chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng đường V Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ Nghị quyết 105/NQ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2022 của Chính phủ về triển khai Nghị quyết số 57/2022/QH15 ngày 16 tháng 6 năm 2022 của Quốc hội về chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng đường V thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ Quyết định số 1957/QĐ-UBND ngày 17 tháng 5 năm 2023 của Ủy ban nhân dân thành phố H về phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2023 của huyện B.

Căn cứ Quyết định 4269/QĐ-UBND ngày 06 tháng 12 năm 2022 của Ủy ban nhân dân thành phố H về phê duyệt dự án thành phần 2: Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đường Vành đai 3 đoạn qua Thành phố Hồ Chí Minh thuộc dự án đầu tư xây dựng đường V thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ Quyết định số 4558/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2022 của Ủy ban nhân dân thành phố H về việc ủy quyền quyết định thu hồi đất đối với các trường hợp thu hồi đất quy định tại khoản 3 Điều 66 Luật Đất đai năm 2013;

Ngày 30 tháng 12 năm 2022, Ủy ban nhân dân huyện B ban hành Kế hoạch số 410/KH-UBND về việc triển khai công tác thu hồi đất, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm đối với Dự án thành phần 2: Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đường Vành đai 3 đoạn qua thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 06 tháng 01 năm 2023, Ủy ban nhân dân huyện B ban hành Thông báo số 209/TB-UBND về thu hồi đất đối với bà Nguyễn Thị Thu T1 để thực hiện Dự án thành phần 2: Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư xây dựng đường Vành đai 3 đoạn qua thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 16 tháng 10 năm 2023, Ủy ban nhân dân huyện B ban hành Quyết định số 9745/QĐ-UBND về thu hồi đất do bà Nguyễn Thị Thu T1 sử dụng tại xã P để thực hiện Dự án thành phần 2: Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư xây dựng đường Vành đai 3 đoạn qua thành phố Hồ Chí Minh.

Dự án đầu tư xây dựng đường V thực hiện theo Nghị quyết số 105/NQ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2022 của Chính phủ về triển khai Nghị quyết số 57/2022/QH15 ngày 16 tháng 6 năm 2022 của Quốc hội về chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng đường V Thành phố Hồ Chí Minh và Quyết định số 4269/QĐ-UBND ngày 06 tháng 12 năm 2022 của Ủy ban nhân dân Thành phố H về phê duyệt dự án Thành phần 2: Bồi thường hỗ trợ, tái định cư đường V qua đoạn Thành phố Hồ Chí Minh thuộc dự án đầu tư xây dựng đường V Thành phố Hồ Chí Minh.

Ủy ban nhân dân huyện B đã triển khai thực hiện công tác thu hồi đất; bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với trường hợp của bà Nguyễn Thị Thu T1 là

đúng theo trình tự, thủ tục, thẩm quyền quy định tại Điều 62, Điều 63, Điều 66, Điều 67 của Luật Đất đai năm 2013.

4. Về việc ban hành Quyết định bồi thường, hỗ trợ

4.1. Về cơ sở pháp lý

Căn cứ Khoản 1 Điều 75 Luật Đất đai năm 2013, có quy định điều kiện được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng: *"Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không phải là đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận) hoặc có đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật này mà chưa được cấp, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 77 của Luật này; người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam mà có Giấy chứng nhận hoặc có đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật này mà chưa được cấp".*

Căn cứ Điều 80 Luật Đất đai năm 2013 quy định về bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất phi nông nghiệp không phải là đất ở của hộ gia đình, cá nhân:

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 75 của Luật này thì được bồi thường bằng đất có cùng mục đích sử dụng; trường hợp không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền theo thời hạn sử dụng đất còn lại đối với đất sử dụng có thời hạn.

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm; cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê nhưng được miễn tiền thuê đất, khi Nhà nước thu hồi đất thì không được bồi thường về đất nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại, trừ trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất do thực hiện chính sách đối với người có công với cách mạng.

Căn cứ Điểm a Khoản 1 Điều 7 của Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; Trong đó có quy định bồi thường đối với đất sử dụng có thời hạn, cụ thể:

"1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở khi Nhà nước thu hồi đất, nếu đủ điều kiện được bồi thường theo quy định tại Điều 75 của Luật Đất đai thì được bồi thường về đất, cụ thể như sau:

a) Đối với đất sử dụng có thời hạn thì được bồi thường bằng đất có cùng mục đích sử dụng với đất thu hồi; thời hạn sử dụng đất được bồi thường là thời

hạn sử dụng còn lại của đất thu hồi; nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền và được xác định như sau:

Trong đó:

Tbt: Số tiền được bồi thường;

G: Giá đất cụ thể tại thời điểm có quyết định thu hồi đất; nếu đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thì G là giá đất cụ thể tính tiền sử dụng đất, nếu đất được Nhà nước cho thuê trả tiền một lần cho cả thời gian thuê thì G là giá đất cụ thể tính tiền thuê đất;

S: Diện tích đất thu hồi;

T1: Thời hạn sử dụng đất;

T2: Thời hạn sử dụng đất còn lại;"

Căn cứ Khoản 2 Điều 15 Quyết định số 28/2018/QĐ-UBND ngày 09 tháng 8 năm 2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố, quy định về các điều kiện để được hỗ trợ đối với các tổ chức sử dụng đất trong phạm vi lộ giới đã công bố nay có Quyết định thu hồi để thực hiện dự án sử dụng đất có nguồn gốc do nhận chuyển nhượng hợp pháp, hợp lệ bằng tiền không có nguồn gốc từ Ngân sách Nhà nước, đất nằm trong lộ giới, không phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (tại thời điểm nhận chuyển nhượng) thì được hỗ trợ theo loại đất, pháp lý sử dụng đất khi nhận chuyển nhượng và đơn giá bồi thường, hỗ trợ quy định trong chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được duyệt của dự án như sau:

"a) Trong quyết định thu hồi, giao (cho thuê) đất cho tổ chức sử dụng đất không quy định cụ thể việc bàn giao phần diện tích này cho Nhà nước;

b) Không có cam kết bàn giao lại không nhận tiền bồi thường, hỗ trợ phần đất trong lộ giới cho Nhà nước khi thực hiện quy hoạch;

c) Không đưa giá trị nhận chuyển nhượng phần diện tích này hoặc diện tích này vào để được tính khấu trừ khi thực hiện nghĩa vụ tài chính;

d) Không hạch toán vào chi phí đầu tư dự án giá trị nhận chuyển nhượng phần diện tích này".

Căn cứ Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16 tháng 01 năm 2020 của Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quy định về Bảng giá đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2020-2024.

Căn cứ Quyết định số 4546/QĐ-UBND ngày 05 tháng 10 năm 2023 của Ủy ban nhân dân Thành phố về phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất để tính bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và mức đào tạo, chuyển đổi nghề nghiệp và tìm kiếm việc làm đối với trường hợp Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp tại Dự án thành phần 2: Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đường Vành đai 3 đoạn qua Thành phố Hồ Chí Minh thuộc dự án đầu tư xây dựng đường V Thành phố Hồ Chí Minh trên địa bàn huyện B (áp dụng đối với các trường hợp đến thời hạn thu hồi đất chưa đồng thuận nhận tiền

bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; bổ sung một số vị trí đất tại các tuyến đường mới; một số vị trí đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp).

Căn cứ theo Điểm d, Khoản 2, phần IV, Chương IV của Chính sách 631/CSBT-HĐBT ngày 16 tháng 10 năm 2023 được Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện B phê duyệt tại Quyết định 9450/QĐ-UBND ngày 16 tháng 10 năm 2023, quy định bồi thường, hỗ trợ nhà ở, công trình vật kiến khác gắn liền với đất cụ thể:

"*d) Trường hợp xây dựng từ ngày 01 tháng 7 năm 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.*"

4.2. Về việc ban hành quyết định bồi thường, hỗ trợ

Ngày 16 tháng 10 năm 2023, Ủy ban nhân dân huyện B ban hành Quyết định số 9881/QĐ-UBND về phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất của bà Nguyễn Thị Thu T1 để thực hiện Dự án thành phần 2: Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đường Vành đai 3 đoạn qua Thành phố Hồ Chí Minh (ban hành kèm theo Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư số 2249/PABT-HĐBT ngày 16 tháng 10 năm 2023 của Hội đồng Bồi thường Dự án).

Ngày 10 tháng 5 năm 2024, Ủy ban nhân dân huyện ban hành Quyết định số 3855/QĐ-UBND về việc sửa đổi Quyết định số 9881/QĐ-UBND ngày 16 tháng 10 năm 2023 của Ủy ban nhân dân huyện B (ban hành kèm theo Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư số 1675/PA-HĐBT ngày 10 tháng 5 năm 2024 của Hội đồng Bồi thường Dự án) như sau:

- Phần diện tích 783,4m² x 22.986.348 đồng/m²= 18.007.505.023 đồng. (nguồn gốc trước đây từ đất ở, theo thời gian sử dụng đất còn lại), vị trí 1 đường T (đoạn từ ranh quận B đến ranh C.

- Phần diện tích 262,9m² x 286.863 đồng (tiền sử dụng đất đã nộp còn lại) =75.416.283 đồng (nguồn gốc trước đây là đất nông nghiệp).

- Phần diện tích 372m² đất trong lộ giới đường giao thông do nhà nước quản lý theo Quyết định giao đất số 2813/QĐ-UBND ngày 26/06/2007, không đủ điều kiện hỗ trợ.

- Phần diện tích 2,4m² đất mương do nhà nước quản lý không đủ điều kiện bồi thường, hỗ trợ.

- Bồi thường về cây trồng: 4.920.000 đồng.

- Bồi thường về vật kiến trúc: 0 đồng.

Tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ là: 18.087.841.306 đồng

Xét thấy, đối với phần đất diện tích thu hồi là 1.046,3m^2 của bà Nguyễn Thị Thu T1 bị ảnh hưởng Dự án đường Vành đai 3 có nguồn gốc đã được Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 2813/QĐ-UBND ngày 26

tháng 6 năm 2007 về cho Doanh nghiệp tư nhân T4 chuyển mục đích sử dụng đất tại xã P, huyện B để đầu tư xây dựng cửa hàng bán lẻ xăng dầu, cụ thể:

"Điều 1: Thu hồi 1284,6m^2 đất tại xã P, huyện B và cho Doanh nghiệp tư nhân T4 sử dụng một phần diện tích đất thu hồi nêu trên và 773,4m^2 đất do doanh nghiệp chuyển mục đích sử dụng để xây dựng trạm bán lẻ xăng dầu, phần diện tích đất còn lại thuộc lộ giới đường giao thông khu vực do Nhà nước quản lý.

. . .

Hình thức sử dụng đất: Giao đất có thu tiền sử dụng đất; thời hạn giao đất 50 năm kể từ ngày ký Quyết định này".

Ngày 18 tháng 6 năm 2008, Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00017/1a cho Doanh nghiệp tư nhân T4, thửa đất số 115, tờ bản đồ số 07 (theo tài liệu BĐĐC), diện tích 1.046,3m^2; mục đích sử dụng: đất cơ sở sản xuất kinh doanh (xây dựng trạm bán lẻ xăng dầu); thời hạn sử dụng: 50 năm kể từ ngày 26 tháng 6 năm 2007; Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất. Đến ngày 27 tháng 11 năm 2015, Văn phòng Đ biến động chuyển nhượng Công ty TNHH MTV H3. Đến ngày 27 tháng 4 năm 2017, Văn phòng Đ biến động người sử dụng đất đổi tên thành Công ty TNHH H3 (do chuyển đổi hình thức doanh nghiệp, bỏ MTV). Đến ngày 25 tháng 01 năm 2019, Chi nhánh văn phòng Đăng kỳ đất đai huyện B cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thu T1.

Như vậy, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00017/1a ngày 18 tháng 6 năm 2008 do Sở T6 cấp cho Doanh nghiệp tư nhân T4, phần diện tích 1.046,3m^2 thuộc thửa đất 115, tờ bản đồ số 07 (theo tài liệu BĐĐC); mục đích sử dụng đất: Đất cơ sở sản xuất kinh doanh; nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; thời hạn sử dụng đất là 50 năm (kể từ ngày 26 tháng 6 năm 2007), ngày 25 tháng 01 năm 2019, Chi nhánh văn phòng Đăng kỳ đất đai huyện B nên đủ điều kiện bồi thường theo quy định tại Điều 75 của Luật Đất đai, thì được bồi thường theo thời hạn sử dụng đất còn lại theo Khoản 1 Điều 80 Luật đất đai năm 2013 và Khoản 1 Điều 7 Nghị định 47/2014/NĐ-CP của Chính phủ.

Qua rà soát Tờ trình ngày 19 tháng 11 năm 2007 của Cục T7 liên quan đến việc xác định tiền thuế sử dụng đất, cụ thể như sau:

I- Về tiền sử dụng đất :

a - Diện tích đất tính tiền sử dụng đất:

....

b - Về giá đất ở tính tiền sử dụng đất:

- Khu đất được giao của T4 áp dụng giá đất là: 560.000đồng/m².

c- Về diện tích đất ở không thu tiền sử dụng đất:

Căn cứ khoản 3, Điều 6, Chương II Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất thì "Chuyển mục đích sử dụng từ đất ở được giao sử dụng ổn định lâu dài sang đất làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh thì không thu tiền sử dụng đất".

Như vậy theo Bản đồ hiện trạng và vị trí số 25018/GĐ-TNMT ngày 05/9/2004 của Sở T6 phê duyệt thì tổng diện tích đất giao là 1.046,3m^2 trong đó bao gồm 783,4m^2 đất ở không thu tiền sử dụng đất, cụ thể như sau:

Theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 70139270965 của Ủy Ban Nhân Dân Huyện B cấp ngày 20/08/2001 cho bà Hoàng Thị H1 thì diện tích đất ở của thửa đất số 203, tờ bản đồ số 03 là: 399m². Ngày 05/04/2002, bà Hoàng Thị H1 chuyển nhượng lô đất cho ông Đào Trung V2 và bà Nguyễn Thị Lan A (Chủ T4) và có xác nhận của Ủy ban nhân dân Huyện B toàn bộ diện tích lô đất trên.

Theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 70139270967 của Ủy Ban Nhân Dân Huyện B cấp ngày 31/10/2002 cho bà Trần thị Kim P thì diện tích đất ở của thửa đất số 205, tờ bản đồ số 03 là: 183,4m². Ngày 08/01/2003, bà Trần Thị Kim P chuyển nhượng lô đất cho ông Đào Trung V2 và bà Nguyễn Thị Lan A (Chủ T4) và có xác nhận của UBND Huyện B toàn bộ diện tích lô đất trên.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở số 1122/QĐ-UB ngày 02/04/2002 của Ủy Ban Nhân Dân Huyện B cấp cho ông Đào Trung V2 thì diện tích đất ở của thửa đất đất số số 523, tờ bản đồ số 07 là: 201m².

Tất cả số diện tích đất trên, ông Đào Trung V2 đã kê khai nộp lệ phí trước bạ tại Huyện B.

Như vậy số diện tích đất được giao tính tiền sử dụng đất là: 1.046,3m^2 - 783,4m^2 = 262,9m^2.

+ Diện tích đất tính tiền sử dụng đất: 262,9m².

+ Diện tích đất không thu tiền sử dụng đất: 783,4m^2.

+ Giá đất SXKD: 560.000 đồng/m^2.

Tiền sử dụng đất phải nộp của T4: 262,9m² x 560.000 đồng = 147.224.000 đồng.

Giảm trừ tiền sử dụng đất do sử dụng dưới 70 năm là 24%: 147.224.000 đồng x 24%= 35.333.760 đồng.

Tiền sử dụng đất còn phải nộp: 147.224.000 đồng - 35.333.760 đồng = 111.890.240 đồng.

Như vậy, phần diện tích 783,4m²/1046,3m^2 có nguồn gốc nhận chuyển nhượng, mục đích sử dụng là đất ở nên không thu tiền sử dụng đất khi giao đất cơ sở sản xuất kinh doanh; phần diện tích 262,9m²/1046,3m^2 có nguồn gốc nhận chuyển nhượng; mục đích sử dụng là đất nông nghiệp (đất vườn) nên có tính tiền sử dụng đất khi giao đất cơ sở sản xuất kinh doanh.

Căn cứ theo Khoản 1 Điều 7 Nghị định 47/2014/NĐ-CP có quy định (G) như sau: (G) là Giá đất cụ thể tại thời điểm có quyết định thu hồi đất; nếu đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thì G là giá đất cụ thể tính tiền sử dụng đất, nếu đất được Nhà nước cho thuê trả tiền một lần cho cả thời gian thuê thì G là giá đất cụ thể tính tiền thuê đất.

Từ cơ sở nêu trên, Ủy ban nhân dân Huyện B đã ban hành Quyết định số 3855/QĐ-UBND ngày 10 tháng 5 năm 2024 phê duyệt kèm Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư số 1675/PABT-HĐBT ngày 10 tháng 05 năm 2024 đối với bà Nguyễn Thị Thu T1, tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ về đất là 18.082.921.306 đồng đối với diện tích 1.046,3m², cụ thể:

- Phần diện tích 783,4m² x 22.986.348 đồng/m² *(là đơn giá 1m² đất để bồi thường theo thời gian sử dụng đất còn lại (G) theo giá đất cụ thể tại thời điểm có quyết định thu hồi đất)* = 18.007.505.023 đồng

+ Phần diện tích 262,9m² x 286.863đồng/m² *(là đơn giá 1m² đất để bồi thường theo thời gian sử dụng đất còn lại (G) theo giá đất cụ thể tính tiền sử dụng đất)* = 75.416.283 đồng.

Tuy nhiên, thực tế cho thấy việc lấy (G) là giá đất cụ thể tính tiền sử dụng đất để tính bồi thường, hỗ trợ đối với phần đất có diện tích 262,9m² với đơn giá là 286.863 đồng/m² sẽ thấp hơn rất nhiều so với đơn giá đất nông nghiệp cùng vị trí để tính bồi thường là 5.496.000 đồng/m².

Đồng thời, do Chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được phê duyệt áp dụng cho Dự án thành phần 2: Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đường Vành đai 3 và Chính sách theo Quyết định số 28/2018/QĐ-UBND ngày 09 tháng 8 năm 2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố chỉ quy định về bồi thường, hỗ trợ phi nông nghiệp không phải là đất ở cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê nhưng được miễn tiền thuê đất do thực hiện chính sách đối với người có công với cách mạng đang trực tiếp sử dụng đất thì được bồi thường về đất. Việc bồi thường được thực hiện bằng việc cho thuê 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 thời hạn sử dụng đất còn lại theo Khoản 1, Điều 9 Quyết định số 28/2018/QĐ-UBND ngày 09 tháng 8 năm 2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố nhưng lại không có quy định đối với trường hợp đất có nguồn gốc do hộ gia đình, cá nhân sau đó được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất để làm cơ sở sản xuất và người sử dụng đất đã thực hiện nghĩa vụ tài chính 1 lần cho cả thời hạn được giao đất (trường hợp của bà Nguyễn Thị Thu T1 là giao 50 năm).

Ủy ban nhân dân huyện B đã có Báo cáo số 333/BC-UBND ngày 10 tháng 5 năm 2024, Báo cáo số 537/BC-UBND ngày 08 tháng 7 năm 2024, Báo cáo số 586/BC-UBND ngày 19 tháng 7 năm 2024, Báo cáo số 723/BC-UBND ngày 27 tháng 8 năm 2024 kiến nghị Ban Chỉ đạo bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thành phố xem xét hướng dẫn việc tính bồi thường, hỗ trợ đối với bà Nguyễn Thị Thu T1.

Ngày 05 tháng 12 năm 2024, Ban Chỉ đạo bồi thường, hỗ trợ, tái định cư Thành phố có Công văn số 213/BCĐBT gửi Ủy ban nhân dân huyện B có ý kiến: "*Không chấp thuận hỗ trợ đối với phần diện tích 262,6m² với mức hỗ trợ thấp nhất là giá đất nông nghiệp trồng cây lâu năm theo Chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của Dự án. Ủy ban nhân dân huyện B tiếp tục thực hiện theo Quyết định số 3855/QĐ-UBND ngày 10 tháng 5 năm 2024 phê duyệt kèm Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư số 1675/PABT-HĐBT ngày 10 tháng 05 năm 2024 đối với bà Nguyễn Thị Thu T1.*"

+ Đối với phần diện tích 372m² thuộc một phần thửa 104, tờ bản đồ số 118 theo tài liệu BĐĐC: là phần diện tích đất thuộc lộ giới đường giao thông khu vực do Nhà nước quản lý Quyết định số 2813/QĐ-UBND ngày 26 tháng 6 năm 2007 của Ủy ban nhân dân Thành phố D không đủ điều kiện bồi thường, hỗ trợ.

+ Đối với phần diện tích 2,4m² là đất mương do hộ dân lấn chiếm sử dụng năm 2019 nên không đủ điều kiện bồi thường, hỗ trợ theo Điểm d Khoản 2 Điều 11 Quyết định số 28/2018/QĐ-UBND ngày 09 tháng 8 năm 2018.

Về bồi thường, hỗ trợ công trình kiến trúc: Phần công trình xây dựng, vật kiến trúc theo Giấy phép xây dựng tạm số 359/GPXDT-UB-CT được Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 10 tháng 12 năm 2008 (cấp cho chủ cũ là DNTN thương mại - vận tải T4), tại trang 2, mục những điều cần lưu ý của giấy phép có nội dung cụ thể: *"Thời gian sử dụng công trình: Đến khi có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, chủ đầu phải tự phá dỡ công trình khi nhà nước thực hiện qui hoạch xây dựng, theo cam kết có UBND xã P xác nhận ngày 06/11/2008)"* do đó không đủ điều kiện bồi thường hỗ trợ và phần diện tích còn lại xây dựng không phép năm 2008 (sau ngày 01/7/2004) do đó không đủ điều kiện bồi thường, hỗ trợ.

Ngày 27 tháng 5 năm 2024, Ban Chỉ huy dự án thành phần 2: Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đường Vành đai 3 có Thông báo số 11/TB-BCH.DATP2 kết luận nội dung họp giải quyết khó khăn vướng mắc, tại mục 2 Thông báo nội dung cụ thể:

"Theo Giấy phép xây dựng tạm số 359/GPXDT-UB-CT ngày 10 tháng 12 năm 2008 của Ủy ban nhân dân huyện B. Trong đó:

- Tại Mục 1 phần "những điều cần lưu ý"quy định:

"Thời gian sử dụng công trình: Đến khi có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, chủ đầu phải tự phá dỡ công trình khi nhà nước thực hiện qui hoạch xây dựng, theo cam kết có UBND xã P xác nhận ngày 06/11/2008)"

- Tại Mục 6 phần "Chủ đầu tư phải thực hiện các nội dung sau đây" quy định:

"6. Phải tự dỡ bỏ công trình khi nhà nước giải phóng mặt bằng để thực hiện quy hoạch".

Đồng thời, không có cở sở để bồi thường, hỗ trợ về vật kiến trúc cho bà Nguyễn Thị Thu T1 (cửa hàng xăng dầu T) khi thu hồi mặt bằng trong dự án đầu tư xây dựng đường V Thành phố Hồ Chí Minh."

5. Về ban hành quyết định cưỡng chế.

Căn cứ Khoản 1, 2, 3 Điều 71 Luật Đất đai năm 2013 quy định về cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất như sau:

"1. Nguyên tắc cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 70 của Luật này.

2. Cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất được thực hiện khi có đủ các điều kiện sau đây:

a) Người có đất thu hồi không chấp hành quyết định thu hồi đất sau khi Ủy ban nhân dân cấp xã, Ủy ban M cấp xã nơi có đất thu hồi và tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng đã vận động, thuyết phục;

b) Quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất đã được niêm yết công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi;

c) Quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất đã có hiệu lực thi hành;

d) Người bị cưỡng chế đã nhận được quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất có hiệu lực thi hành.

Trường hợp người bị cưỡng chế từ chối không nhận quyết định cưỡng chế hoặc vắng mặt khi giao quyết định cưỡng chế thì Ủy ban nhân dân cấp xã lập biên bản.

3. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất và tổ chức thực hiện quyết định cưỡng chế.

4. Trình tự, thủ tục thực hiện cưỡng chế thu hồi đất:

a) Trước khi tiến hành cưỡng chế, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định thành lập Ban thực hiện cưỡng chế;

b) Ban thực hiện cưỡng chế vận động, thuyết phục, đối thoại với người bị cưỡng chế; nếu người bị cưỡng chế chấp hành thì B thực hiện cưỡng chế lập biên bản ghi nhận sự chấp hành. Việc bàn giao đất được thực hiện chậm nhất sau 30 ngày kể từ ngày lập biên bản.

Trường hợp người bị cưỡng chế không chấp hành quyết định cưỡng chế thì Ban thực hiện cưỡng chế tổ chức thực hiện cưỡng chế;

c) Ban thực hiện cưỡng chế có quyền buộc người bị cưỡng chế và những người có liên quan phải ra khỏi khu đất cưỡng chế, tự chuyển tài sản ra khỏi khu đất cưỡng chế; nếu không thực hiện thì Ban thực hiện cưỡng chế có trách nhiệm di chuyển người bị cưỡng chế và người có liên quan cùng tài sản ra khỏi khu đất cưỡng chế.

Trường hợp người bị cưỡng chế từ chối nhận tài sản thì B thực hiện cưỡng chế phải lập biên bản, tổ chức thực hiện bảo quản tài sản theo quy định của pháp luật và thông báo cho người có tài sản nhận lại tài sản.

...”

Căn cứ Quyết định số 9745/QĐ-UBND ngày 16 tháng 10 năm 2023 của Ủy ban nhân dân huyện B về thu hồi đất của bà Nguyễn Thị Thu T1 sử dụng tại xã P để thực hiện Dự án thành phần 2: Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đường Vành đai 3 đoạn qua Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 9881/QĐ-UBND ngày 16 tháng 10 năm 2023 của Ủy ban nhân dân huyện B về phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất của bà Nguyễn Thị Thu T1 để thực hiện Dự án thành phần 2: Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đường Vành đai 3 đoạn qua Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 3855/QĐ-UBND ngày 10 tháng 5 năm 2024 của Ủy ban nhân dân huyện B về việc sửa đổi hành Quyết định số 9881/QĐ-UBND ngày 16 tháng 10 năm 2023 của Ủy ban nhân dân huyện B;

Ngày 14 tháng 11 năm 2023, Ban Bồi thường, giải phóng mặt bằng phối hợp với Ủy ban nhân dân xã P trao Quyết định thu hồi đất số 9745/QĐ-UBND ngày 16 tháng 10 năm 2023 của Ủy ban nhân dân huyện B cho bà Nguyễn Thị Thu T1. Đồng thời, niêm yết quyết định thu hồi đất tại Ban N3, trụ sở Ủy ban nhân dân xã P.

Ủy ban nhân dân xã P, Ủy ban M xã Phạm Văn H2, Ban Bồi thường, giải phóng mặt bằng tổ chức tiếp xúc, vận động hộ dân chấp hành quyết định thu hồi đất của Ủy ban nhân dân huyện B bàn giao mặt bằng vào các ngày 01 tháng 12 năm 2023, ngày 30 tháng 12 năm 2023, ngày 27 tháng 02 năm 2024, ngày 14 tháng 03 năm 2024 hộ dân không chấp hành bàn giao mặt bằng.

Ngày 15 tháng 3 năm 2024, Ủy ban nhân dân huyện B ban hành Thông báo số 896/TB-UBND, trong đó thông báo cho bà Nguyễn Thị Thu T1 được biết: Dự án thành phần 2: Bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đường Vành đai 3 đoạn qua Thành phố Hồ Chí Minh là dự án trọng điểm, cấp bách của Thành phố, thực hiện thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng để sử dụng vào mục đích lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, Ủy ban nhân dân huyện B rất mong các hộ dân đồng thuận, chấp hành chủ trương và bàn giao mặt bằng để Dự án tiếp tục triển khai thực hiện phục vụ lợi ích cộng đồng, đảm bảo an sinh xã hội và đề nghị bà Nguyễn Thị Thu T1 ký hồ sơ nhận tiền bồi thường, hỗ trợ và bàn giao mặt bằng bị ảnh hưởng trong dự án. Tuy nhiên, bà Nguyễn Thị Thu T1 vẫn không chấp hành bàn giao mặt bằng.

Ngày 18 tháng 3 năm 2024, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện B ban hành Quyết định số 2083/QĐ-UBND về việc cưỡng chế thu hồi đất (đối với bà Nguyễn Thị Thu T1).

Như vậy, Ủy ban nhân dân huyện B đã ban hành Quyết định thu hồi đất đối với bà Nguyễn Thị Thu T1 theo quy định. Do bà Nguyễn Thị Thu T1 không chấp hành quyết định thu hồi đất để thực hiện Dự án, Ủy ban nhân dân xã P, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam xã P, Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng huyện B đã tổ chức vận động, thuyết phục bà Nguyễn Thị Thu T1 thực hiện bàn giao mặt bằng để thực hiện Dự án theo quy định. Tuy nhiên, bà Nguyễn Thị Thu T1 không chấp hành nên Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện B đã ban hành quyết định cưỡng chế thu hồi đất và tổ chức thực hiện cưỡng chế theo quy định.

Từ cơ sở nêu trên, Ủy ban nhân dân xã T kiến nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử công nhận các Quyết định số 9745/QĐ-UBND ngày 16 tháng 10 năm 2023, Quyết định số 9881/QĐ-UBND ngày 16 tháng 10 năm 2023, Quyết định số 3855/QĐ-UBND ngày 10 tháng 5 năm 2024 cua Ủy ban nhân dân huyện B và Quyết định số 2083/QĐ-UBND ngày 18 tháng 3 năm 2024 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện B, bác toàn bộ các nội dung khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu T1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N2 (chi nhánh T3) có ông Nguyễn Thanh L1 là người đại diện theo ủy quyền có đơn xin vắng mặt và có văn bản trình bày ý kiến:

Ngân hàng N2 (chi nhánh T3) đã có Thông báo về việc giải chấp tài sản số 979/TB-NHN0.TĐ-KH ngày 13/8/2025. Hiện nay, khách hàng đã trả hết nợ vay tại tất cả các hợp đồng tín dụng được ký kết giữa Công ty TNHH H3 và Ngân hàng N2 - chi nhánh T3.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH H3 do bà Nguyễn Minh D1 là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Công ty TNHH H3 vẫn giữ nguyên ý kiến đã trình bày tại Văn bản ý kiến ngày 08/8/2025. Thống nhất với ý kiến trình bày và yêu cầu của người khởi kiện.

Tại Bản án hành chính số 698/2025/HC-ST ngày 19 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, quyết định:

"...1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu T1.

Hủy Quyết định số 9881/QĐ-UBND ngày 16/10/2023 của UBND huyện B về việc phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất của bà Nguyễn Thị Thu T1 để thực hiện Dự án thành phần 2: Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đường Vành đai 3 đoạn qua Thành phố Hồ Chí Minh.

Hủy Quyết định số 3855/QĐ-UBND ngày 10/5/2024 của UBND huyện B về việc sửa đổi Quyết định số 9881/QĐ-UBND ngày 16/10/2023 của UBND huyện B.

Buộc Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T, Thành phố Hồ Chí Minh có trách nhiệm ban hành Quyết định bồi thường diện tích đất bị thu hồi cho bà Nguyễn Thị Thu T1 trong Dự án thành phần 2: Đường Vành đai 3 đoạn qua Thành phố

Hồ Chí Minh, diện tích 783,4 m^2 theo giá đất ở, thời hạn sử dụng lâu dài và phần diện tích 262,9m^2 theo giá đất sản xuất kinh doanh, sử dụng có thời hạn và bồi thường, hỗ trợ tài sản trên đất bị thu hồi theo đúng quy định pháp luật như đã phân tích tại phần nhận định trên của Bản án.

2. Đình chỉ yêu cầu hủy Quyết định số 9745/QĐ-UBND ngày 16/10/2023 về việc thu hồi đất để thực hiện dự án trên của Ủy ban nhân dân huyện B và Quyết định 2083/QĐ-UBND ngày 18/3/2024 của Chủ tịch UBND huyện B về cưỡng chế thu hồi đất đối với bà Nguyễn Thị Thu T1 để thực hiện Dự án thành phần 2: Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đường Vành đai 3 đoạn qua Thành phố Hồ Chí Minh…".

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí sơ thẩm và quyền kháng cáo vụ án theo luật định.

**** Sau khi xét xử sơ thẩm:***

Ngày 20/10/2025, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nhận được đơn kháng cáo của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người bị kiện Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện B và Ủy ban nhân dân huyện B, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu T1.

Ngày 10/10/2025, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nhận được Quyết định số 74/QĐ-VKS-HC ngày 03/10/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đề nghị Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh sửa một phần bản án hành chính sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu T1 về việc hủy các Quyết định số 9881/QĐ-UBND ngày 16/10/2023 của UBND huyện B về việc phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất của bà Nguyễn Thị Thu T1 để thực hiện Dự án thành phần 2: Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đường Vành đai 3 đoạn qua Thành phố Hồ Chí Minh; Quyết định số 3855/QĐ-UBND ngày 10/5/2024 của UBND huyện B về việc sửa đổi Quyết định số 9881/QĐ-UBND ngày 16/10/2023 của UBND huyện B.

**** Tại phiên tòa phúc thẩm***, người bị kiện có người đại diện theo ủy quyền và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh vẫn giữ nguyên Quyết định kháng nghị số 74/QĐ-VKS-HC ngày 03/10/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Luật Tố tụng hành chính, các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Luật Tố tụng hành chính.

Nội dung: Đề nghị chấp nhận kháng cáo của người bị kiện Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T, Thành phố Hồ Chí Minh và chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát theo hướng sửa án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T1.

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, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

Trong trường hợp này, các nội dung khiếu kiện được cấp sơ thẩm giải quyết và bị kháng cáo, kháng nghị gồm:

- Việc bồi thường đối với các diện tích đất 783,4m^2 và 262,9m^2 .

- Việc bồi thường, hỗ trợ đối với công trình, cấu trúc xây dựng trên đất.

Xét thấy:

[1] Việc bồi thường đối với diện tích đất 783,4m^2:

Tòa án cấp sơ thẩm kết luận: *"Căn cứ vào hồ sơ pháp lý về nguồn gốc sử dụng đất, các căn cứ pháp luật viện dẫn trên thì phần đất diện tích 783,4m^2 của bà T1 có nguồn gốc là đất ở (sử dụng ổn định lâu dài) phải được bồi thường về đất theo giá đất ở, thời hạn sử dụng lâu dài theo quy định tại khoản 4 Điều 7 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP; khoản 3 Điều 127 Luật Đất đai 2013".*

Cấp sơ thẩm áp dụng quy định tại khoản 4 Điều 7 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP của Chính phủ để kết luận phần diện tích đất 783,4m^2 của bà T1 bị thu hồi thuộc trường hợp được bồi thường theo giá đất ở.

Theo các tài liệu tại hồ sơ thể hiện: diện tích đất 783,4m^2 nêu trên có nguồn gốc là đất ở, sử dụng lâu dài, cụ thể: Diện tích 399m^2 thuộc thửa đất số 203, tờ bản đồ số 03 chủ sử dụng là bà Hoàng Thị H1, đã được cấp giấy chứng nhận vào năm 2001. Diện tích đất 183,4m^2 thuộc thửa 205 tờ bản đồ số 03 chủ sử dụng là bà Trần Thị Kim P đã được cấp giấy chứng nhận vào năm 2002. Diện tích 201m^2 thuộc thửa số 523 tờ bản đồ số 07 chủ sử dụng là ông Đào Trung V2 đã được cấp giấy chứng nhận vào năm 2002. Đền năm 2002, 2003 những người này chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Lan A (Chủ Doanh nghiệp tư nhân T4). Năm 2007, Doanh nghiệp tư nhân T4 lập hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất để xây dựng Trạm bán lẻ xăng dầu. Ngày 18/6/2008, Sở T6 cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với 1.046,3m^2 đất, trong đó diện tích đất 783,4m^2 sang đất cơ sở sản xuất kinh doanh; thời hạn sử dụng đất là 50 năm.

Năm 2015 , Doanh nghiệp tư nhân T4 chuyển nhượng cho Cty TNHH MTV Nhiên liệu S và đã được cập nhật biến động ngày 27/11/2015. Năm 2019, Công ty TNHH H3 chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất cho bà Nguyễn Thị Thu T1. Quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng, mục đích và thời hạn không thay

đổi. Quá trình chuyển nhượng bà T1 không thắc mắc, khiếu nại gì về mục đích và thời hạn sử dụng đất.

Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 11 Luật đất đai năm 2013, Ủy ban nhân dân huyện B xác định loại đất là sản xuất kinh doanh, sử dụng có thời hạn được ghi trong Giấy chứng nhận QSD đất để tính khoản bồi thường là đúng quy định của khoản 1 Điều 80 Luật Đất đai 2013, khoản 1 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Việc Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng khoản 4 Điều 7 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP là không chính xác, vì quy định tại khoản 4 nêu trên là áp dụng đối với trường hợp đất có thời hạn ổn định, lâu dài. Diện tích đất 783,4m^2 của bà T1 bị thu hồi không thuộc trường hợp được sử dụng ổn định lâu dài sau khi chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 127 Luật Đất đai 2013, bởi lẽ quy định này là áp dụng trong trường hợp *"chuyển mục đích sử dụng từ đất phi nông nghiệp sử dụng ổn định lâu dài sang đất phi nông nghiệp sử dụng có thời hạn"*, trong khi diện tích đất của bà T1 là chuyển từ đất ở. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm viện dẫn và cho rằng đất bà T1 thuộc trường hợp sử dụng ổn định, lâu dài là không đúng.

Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về nội dung này là có căn cứ.

[2] Việc bồi thường đối với diện tích đất 262,9m^2:

Diện tích đất này trước đây là đất nông nghiệp, giao đất có thu tiền sử dụng đất. Phần đất này nằm trong tổng diện tích 1.046,3m^2 mà Doanh nghiệp T4 xin chuyển mục đích sử dụng đất. Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 80 Luật Đất đai 2013, điểm a khoản 1 Điều 7 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP của Chính phủ, UBND huyện B tính khoản tiền bồi thường theo giá đất sản xuất kinh doanh của thời gian sử dụng đất còn lại là đúng. Tòa án cấp sơ thẩm cũng xác định diện tích đất này là đất sản xuất, kinh doanh nhưng cho rằng bà T1 phải được bồi thường bằng 80% giá đất ở liền kề là không có căn cứ.

[3] Về việc bồi thường, hỗ trợ đối với công trình, cấu trúc trên đất:

Theo bản vẽ hiện trạng nhà do Công ty TNHH T5 lập ngày 30/12/2022, được bà T1 ký xác nhận thì các công trình, cấu trúc trên đất gồm: Nhà điều hành trạm xăng, mái che trạm xăng, hồ nước, bồn ngầm....

Các công trình nêu trên được xây dựng theo Giấy phép xây dựng tạm số 359/GPXD-UB-CT ngày 10/12/2008, cấp cho Doanh nghiệp tư nhân T4. Bà T1 yêu cầu được hỗ trợ về công trình, cấu trúc xây dựng trên đất bị thu hồi.

Theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được phê duyệt tại Quyết định số 9881/QĐ-UBND ngày 16/10/2023, được sửa đổi tại Quyết định 3855/QĐ-UBND ngày 10/4/2024, thì bà T1 không được bồi thường.

Đối với nội dung này, để có căn cứ giải quyết yêu cầu của bà T1 thì cần phải căn cứ và áp dụng các quy định tại Điều 88, Điều 89 Luật Đất đai 2013 và các quy định tại Nghị định số 47/2014/NĐ-CP của Chính phủ. Theo đó, khi các công trình, cấu trúc trên đất bị thu hồi là công trình hợp pháp trên đất đã được

cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; công trình xây dựng phù hợp với mục đích sử dụng đất theo Quyết định giao đất số 2813/QĐ-0UBND ngày 26/6/2007 của UBND Thành phố H (để xây dựng trạm bán lẻ xăng dầu).

Mặt khác, các công trình, cấu trúc trên đất bị thu hồi được xây dựng theo Giấy phép xây dựng tạm, cấp ngày 10/12/2008 cho cho Doanh nghiệp tư nhân T4; nội dung của giấy phép chỉ xác định thời hạn sử dụng công trình cho đến khi Nhà nước thu hồi đất; khi có quyết định thu hồi đất, chủ đầu tư phải tự tháo dỡ...Tuy nhiên, Giấy phép xây dựng tạm này cũng không quy định chủ đầu tư không được bồi thường, hỗ trợ về tài sản trên đất khi nhà nước thu hồi đất.

Đơn kháng cáo của phía bị kiện và Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh căn cứ vào giấy phép xây dựng tạm để cho rằng bà T1 không được hỗ trợ đối với công trình, cấu trúc trên đất bị thu hồi là không đúng. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận nội dung khởi kiện này là có căn cứ và phù hợp với quy định tại các Điều 88, Điều 89 Luật Đất đai năm 2013.

Tuy nhiên, theo Giấy xác nhận pháp lý, nguồn gốc đất, thời điểm tạo lập và sửa chữa nhà, vật kiến trúc số 1893/GXN-UBND ngày 24/03/2023 của UBND xã P thì công trình, cấu trúc trên đất bị thu hồi xây dựng năm 2008. Do đó, để có cơ sở tính toán mức bồi thường, hỗ trợ cụ thể theo các quy định tại Điều 9 của Nghị định số 47/2014/NĐ-CP của Chính phủ và theo các quy định của UBND Thành phố H thì phải căn cứ vào kết quả kiểm đếm, đo đạc, định giá đối với những tài sản trên đất. Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ, xem xét, đánh giá cụ thể (như: giá trị còn lại của công trình, mức độ thiệt hại khi tháo dỡ, đơn giá bồi thường, hỗ trợ tài sản...) nhưng áp dụng mức hỗ trợ bằng 100% đơn giá bồi thường, hỗ trợ tại *"Bảng giá nhà ở, công trình, vật kiến trúc xây dựng mới phần xây dựng công trình"* , ban hành kèm theo Quyết định số 22/2019/QĐ-UBND ngày 30/8/2019 của UBND Thành phố H để tính toán khoản tiền hỗ trợ là chưa đủ căn cứ.

[4] Về nội dung tuyên án:

Theo hướng dẫn tại điểm 13 Giải đáp số 207/2024/TANDTC-PC ngày 30/10/2024 của Tòa án nhân dân tối cao, việc bản án sơ thẩm tuyên là quá chi tiết , Kháng nghị về nội dung này là đúng.

* Tóm lại: Trong vụ án này, Tòa án cấp sơ thẩm đã có thiếu sót trong việc áp dụng các quy định của pháp luật có liên quan, thu thập chưa đầy đủ tài liệu, chứng cứ liên quan đến phần tài sản trên đất bị thu hồi; xem xét chưa đầy đủ các yếu tố làm cơ sở để tính toán mức bồi thường, hỗ trợ công trình, cấu trúc trên đất. Những thiếu sót này, Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, vì vậy cần hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của người bị kiện và một phần Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Quan điểm của đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm phù hợp một phần với nhận định của Hội đồng xét xử.

6. Do hủy án sơ thẩm, vì vậy người bị kiện không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 241 Luật Tố tụng hành chính; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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.

Chấp nhận một phần kháng cáo của người bị kiện và Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 698/2025/HC-ST ngày 19 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Chuyển toàn bộ hồ sơ cho tòa án cấp sơ thẩm để giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

Hoàn trả cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T 300.000 (Ba trăm nghìn đồng) số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm tại Biên lai số 0040479 ngày 20/11/2025 tại Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Đương sự;
- Lưu: DS, VP, 15b-TVN.

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

Phạm Công Mười