

TÒA PHÚC THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI ĐÀ NẴNG

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

Bản án số: 76/2025/HC-PT

Ngày: 20/8/2025.

*V/v khiếu kiện quyết định hành
chính trong lĩnh vực quản lý đất đai.*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà **Trần Thị Kim Liên**

Các Thẩm phán: ông **Lê Văn Thường**

ông **Nguyễn Tấn Long**

- Thư ký phiên tòa: ông **Trương Quốc Lập**, Thư ký Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng: ông **Lê Văn Thành** - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 191/TLPT-HC ngày 02 tháng 6 năm 2025 về việc “Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 18/2025/HC-ST ngày 10/4/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 213A/2025/QĐ-PT ngày 06 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: ông **Võ Tấn H.**

Địa chỉ: **tổ dân phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là tổ dân phố B, phường T, tỉnh Đắk Lắk)**. Vắng mặt.

- Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện ông Võ Tấn H: ông **Hoàng Ngọc T1** (văn bản ủy quyền ngày 03/12/2024); địa chỉ: **tổ dân phố G, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là tổ dân phố G, phường T, tỉnh Đắk Lắk)**. Có mặt.

2. Người bị kiện: Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Ủy ban nhân dân phường T, tỉnh Đắk Lắk). Vắng mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Đoàn Thị Bích T2; địa chỉ: tổ dân phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là tổ dân phố B, phường T, tỉnh Đắk Lắk). Vắng mặt.

3.2. Bà Lê Thị Minh N; địa chỉ: tổ dân phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là tổ dân phố B, phường T, tỉnh Đắk Lắk). Vắng mặt.

3.3. Ông Võ Tấn H1;

3.4. Bà Nguyễn Thị T3;

Cùng địa chỉ: tổ dân phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là tổ dân phố B, phường T, tỉnh Đắk Lắk). Vắng mặt.

- Người đại diện theo ủy quyền của bà Đoàn Thị Bích T2, bà Lê Thị Minh N, ông Võ Tấn H1, bà Nguyễn Thị T3: ông Nguyễn Xuân B (các văn bản ủy quyền ngày 03/12/2024, ngày 04/11/2024 và ngày 07/11/2024).

Địa chỉ: tổ dân phố E, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là tổ dân phố E, phường T, tỉnh Đắk Lắk). Vắng mặt.

4. Người kháng cáo: ông Hoàng Ngọc T1 - là người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện ông Võ Tấn H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

* Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, người khởi kiện ông Võ Tấn H, ông Lưu Tiến D, ông Hoàng Ngọc T1 là người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện trình bày:

Diện tích đất của vợ, chồng ông Võ Tấn H, bà Đoàn Thị Bích T2 có nguồn gốc do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Hồ Thị T4 vào ngày 12/9/2014, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 662159 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 07/5/2012, thửa đất số 108, tờ bản đồ số 43, diện tích 192,9m² (đo đạc thực tế 217,2m²), gồm: 89,42m² đất ở và 103,48m² đất trồng cây hàng năm, tại phường T, thành phố B và đã được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất chỉnh lý biến động trên trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 662159.

Diện tích đất của vợ, chồng ông Lưu Tiến D, bà Lê Thị Minh N có nguồn gốc do mẹ của ông D là bà Nguyễn Thị Ngọc A tặng cho và được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 722554 ngày 17/6/2016, thửa đất số 83, tờ bản đồ số 28, diện tích 926,4m² (đo đạc thực tế là 963,7m²), gồm: 300m² đất ở và 626,4m² đất trồng cây lâu năm, tại phường T, thành phố B.

Ngày 29/12/2023, Ủy ban nhân dân thành phố B ban hành Quyết định số 7503/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án: Hạ tầng kỹ thuật khu đất tại **phường T, thành phố B**. Trong đó: thu hồi của hộ ông **Võ Tấn H**, bà **Đoàn Thị Bích T2** toàn bộ diện tích 217,2m², gồm 89,42m² đất ở đô thị và 103,48m² đất trồng cây hàng năm đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và 24,3m² đất trồng cây hàng năm nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc quy hoạch **đường T**; thu hồi của hộ ông **Lưu Tiến D**, bà **Lê Thị Minh N** diện tích 241,1m² (nằm trong tổng diện tích đo đạc thực tế 963,7m²), gồm: 47,4m² đất ở đô thị và 156,4m² đất trồng cây lâu năm đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và 37,3m² nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc quy hoạch **đường T**

Nội dung tính chi tiết tổng số tiền bồi thường cho hộ ông **H** là 1.765.664.241đồng, trong đó: bồi thường về đất là 1.208.404.336đồng với mức giá bồi thường đất ở là 11.240.000đồng/m², mức giá bồi thường đất trồng cây hàng năm là 1.591.200đồng/m²; tổng số tiền bồi thường cho hộ ông **D** là 1.629.325.555đồng, trong đó: bồi thường về đất là 845.920.600đồng với mức giá bồi thường đất ở là 11.460.000đồng/m² và 8.022.000đồng/m², mức giá bồi thường đất trồng cây lâu năm là 1.790.000đồng/m².

Tại cùng thời điểm, lô đất liền kề với đất bị thu hồi được đấu giá với giá khởi điểm là 30.000.000đồng/m². Do đó, mức giá bồi thường về đất nói trên là không phù hợp với giá đất thị trường, không đúng với quy định tại các điểm c, d khoản 1 Điều 112 của Luật Đất đai năm 2013; điểm a khoản 2 Điều 5 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; điểm d khoản 1 Điều 3 Thông tư số 36/2014/TT-TNMT ngày 30/6/2014 của **Bộ T6**.

Cùng ngày 29/12/2023, **Ủy ban nhân dân thành phố B** ban hành Quyết định số 7519/QĐ-UBND về việc giao đất cho ông **Võ Tấn H**, bà **Đoàn Thị Bích T2** thửa đất số 202 (thửa cũ A2-2), tờ bản đồ số 41, diện tích 97,2m² đất ở có thu tiền sử dụng đất theo giá đất cụ thể tại Quyết định số 4825/QĐ-UBND ngày 23/8/2023 của **Ủy ban nhân dân thành phố B**, cụ thể là 33.000.000đồng/m². Như vậy, nếu hộ ông **H** muốn có đất tái định cư để sinh sống thì phải nộp thêm hơn 01 tỷ đồng là vô lý.

Ngoài ra, trên diện tích đất bị thu hồi của hộ ông **Võ Tấn H** còn có gia đình ông **Võ Tấn H1**, bà **Nguyễn Thị T3** (anh trai ông **Võ Tấn H**) cùng sinh sống trên đất. Theo khoản 2 Điều 79 của Luật Đất đai 2013; khoản 2 Điều 6 Nghị định 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; khoản 2 Điều 4 Quyết định số 14/2022/QĐ-UBND ngày 15/3/2022 của **Ủy ban nhân dân tỉnh Đ** quy định bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất ở: “Trường hợp trong hộ gia đình quy định tại điểm a khoản 1 Điều này mà trong hộ có nhiều thế hệ, nhiều cặp vợ, chồng cùng chung sống trên 01 (một) thửa đất ở thu hồi nếu đủ điều kiện để tách thành từng hộ gia đình riêng theo quy định của pháp luật về cư trú hoặc có nhiều hộ gia đình có chung quyền sử dụng 01 thửa đất ở thu hồi nếu số thửa được giao tái định cư không đủ bố trí cho từng hộ gia đình thì giao Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp huyện) căn

cứ vào điều kiện quỹ đất ở để quyết định giao đất tái định cư cho từng hộ. Thửa đất giao thêm là thửa đất có diện tích nhỏ nhất trong khu tái định cư”. Do đó, Ủy ban nhân dân thành phố B phải giao thêm 01 lô đất tái định cư có thu tiền sử dụng đất với giá đất tại thời điểm thu hồi đất cho gia đình ông Võ Tấn H1, bà Nguyễn Thị T3.

Vì vậy, người khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy một phần Quyết định số 7503/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố B về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án: Hạ tầng kỹ thuật khu đất tại phường T, thành phố B về phần giá đất bồi thường đối với hộ ông Võ Tấn H và hộ ông Lưu Tiến D, bà Lê Thị Minh N.

- Hủy một phần Quyết định số 7519/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố B về việc giao đất cho ông Võ Tấn H, bà Đoàn Thị Bích T2 về giá đất giao tái định cư có thu tiền sử dụng đất.

- Hủy Báo cáo số 110/BC-TTPTQĐĐL ngày 23/10/2023 của Trung tâm P.

- Hủy công văn số 1331/UBND-VP ngày 22/3/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố B về việc xử lý đơn của các công dân: Lưu Tiến D, Lưu Minh M, Trương Thị L, Lê C, Võ Tấn H, Nguyễn Văn N1, Hồ Thị T5.

- Buộc Ủy ban nhân dân thành phố B phê duyệt bổ sung phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án: Hạ tầng kỹ thuật khu đất tại phường T, thành phố B về các nội dung: yêu cầu điều chỉnh giá đất bồi thường theo giá thị trường cho hộ ông Võ Tấn H và hộ ông Lưu Tiến D; bồi thường bằng đất ở và điều chỉnh giá đất giao tái định cư có thu tiền sử dụng đất bằng với giá đất bồi thường khi thu hồi đất cho hộ ông Võ Tấn H, bà Đoàn Thị Bích T2; yêu cầu điều chỉnh giá đất bồi thường đối với diện tích 37,3m² đất nằm trong quy hoạch đường T (không nằm trong GCNQSDĐ) và diện tích 12,8m² đất ở trong phạm vi tính từ lộ giới vào sâu từ 20m đến 50m là 8.022.000đồng/m² thành cùng 01 loại đất ở trong phạm vi tính từ lộ giới vào sâu đến 20m là 11.460.000đồng/m² cho ông Lưu Tiến D, bà Lê Thị Minh N; bổ sung giao 01 lô đất tái định cư có thu tiền sử dụng đất với giá đất tại thời điểm thu hồi đất cho gia đình ông Võ Tấn H1, bà Nguyễn Thị T3 (anh trai ông Võ Tấn H và cùng sinh sống trên diện tích đất bị thu hồi của hộ ông Võ Tấn H).

* Người bị kiện Ủy ban nhân dân thành phố B trình bày:

1. Về quá trình sử dụng đất, bồi thường giải phóng mặt bằng: dự án Hạ tầng kỹ thuật khu đất phường T, thành phố B được Hội đồng nhân dân tỉnh Đ thông qua tại Nghị quyết số 20/NQ-HĐND ngày 10/7/2019 về bổ sung kế hoạch đầu tư công trung hạn ngân sách địa phương giai đoạn 2016-2020 và quyết định chủ trương đầu tư các dự án nhóm B, trọng điểm nhóm C; được Ủy ban nhân dân tỉnh Đ phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án tại Quyết định số 3170/QĐ-UBND ngày 30/10/2019. Phạm vi thu hồi đất đối với các hộ gia đình cụ thể:

Hộ ông **Võ Tấn H** sử dụng thửa đất số 108 (cũ 26A), tờ bản đồ 43, **phường T**, diện tích 192,9m² (trong đó: 89,42m² đất ở đô thị, 103,48m² đất trồng cây hàng năm), thu hồi đất tại Quyết định số 7530/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố B.

Hộ ông **Lưu Tiến D** sử dụng thửa đất số 83, tờ bản đồ 28, diện tích 926,4m² đất (trong đó: 300m² đất ở đô thị, 626,4m² đất cây lâu năm), thu hồi đất tại Quyết định số 7526/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố B.

Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất đối với 02 hộ gia đình đã được Ủy ban nhân dân thành phố B phê duyệt tại Quyết định số 7503/QĐ-UBND ngày 29/12/2023, trong đó: hộ ông **Võ Tấn H**: 1.765.664.241đồng, hộ ông **Lưu Tiến D**: 1.629.325.555đồng. Đến nay các hộ đã nhận tiền bồi thường, hỗ trợ và bàn giao mặt bằng thửa đất thu hồi cho Nhà nước thực hiện dự án.

2. Về nội dung khởi kiện của các hộ gia đình:

2.1. Huỷ một phần Quyết định số 7503/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố B về phần giá đất bồi thường đối với hộ ông **Võ Tấn H** và hộ ông **Lưu Tiến D**; buộc Ủy ban nhân dân thành phố B phê duyệt bổ sung:

- Điều chỉnh giá đất bồi thường theo giá thị trường cho hộ ông **Võ Tấn H** và hộ ông **Lưu Tiến D**: giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường về đất cho các hộ gia đình tại dự án (trong đó có hộ ông **Võ Tấn H** và hộ ông **Lưu Tiến D**) đã được Ủy ban nhân dân thành phố B phê duyệt tại Quyết định số 4285/QĐ-UBND ngày 25/7/2023 (trên cơ sở Chứng thư định giá đất số 173/BĐS/2022/CT-TTA ngày 24/6/2022 của Công ty cổ phần T7 đã được Hội đồng Thẩm định giá đất thành phố B thống nhất thông qua tại cuộc họp ngày 04/7/2023).

Trên cơ sở đơn giá bồi thường về đất nêu trên, giá bồi thường về nhà, vật kiến trúc, cây trồng và các khoản hỗ trợ, Trung tâm Phát triển quỹ đất Đắc Lắc đã lập, tổ chức công khai lấy ý kiến nhân dân về dự thảo phương án bồi thường, hỗ trợ; tổ chức họp đối thoại, trả lời kiến nghị của người dân; Hội đồng Thẩm định phương án thành phố B đã họp xem xét thẩm định; liên ngành Tài nguyên Môi trường - Tài chính Kế hoạch thành phố đã có Tờ trình số 678/TTr-LN ngày 28/12/2023 trình phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và được Ủy ban nhân dân thành phố B phê duyệt tại Quyết định số 7503/QĐ-UBND ngày 29/12/2023. Như vậy, việc xây dựng, thẩm định, phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường về đất và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ đã đảm bảo trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật.

- Điều chỉnh bồi thường diện tích 37,3m² đất nằm trong quy hoạch đường T và diện tích 12,8m² đất ở trong phạm vi tính từ lộ giới vào sâu từ 20m đến 50m thành cùng một loại đất ở để bồi thường theo giá đất ở cho ông **Lưu Tiến D**, bà **Lê Thị Minh N**:

Căn cứ Quyết định số 4285/QĐ-UBND ngày 25/7/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố B, thì diện tích 37,3m² đất nằm trong quy hoạch đường T được

xác minh là đất nông nghiệp trồng cây lâu năm nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ gia đình, có giá đất là 1.790.000đồng/m². Đối với diện tích 12,8m² đất ở trong phạm vi tính từ lộ giới vào sâu từ 20m đến 50m: căn cứ quy định tại Điều 5, Quyết định số 22/2020/QĐ-UBND ngày 03/7/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ thì diện tích đất ở này thuộc phạm vi tính từ lộ giới vào sâu từ 20m đến 50m, áp dụng giá đất cụ thể bồi thường đất ở theo vị trí 2 là 8.022.000đồng/m² phê duyệt tại Quyết định số 4285/QĐ-UBND ngày 25/7/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố B là đúng quy định.

2.2. Huỷ một phần Quyết định số 7519/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố B về giá đất giao tái định cư có thu tiền sử dụng đất cho ông Võ Tấn H, bà Đoàn Thị Bích T2; buộc Ủy ban nhân dân thành phố B phê duyệt bổ sung điều chỉnh:

Giá đất giao tái định cư có thu tiền sử dụng đất bằng với giá đất bồi thường cho ông Võ Tấn H, bà Đoàn Thị Bích T2: ngày 13/12/2023, Trung tâm Phát triển quỹ đất Đắk Lắk đã phối hợp cùng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố, chính quyền địa phương phường T, 04 hộ dân có đất bị thu hồi đủ điều kiện giao đất (trong đó có hộ ông Võ Tấn H, bà Đoàn Thị Bích T2) để lựa chọn, xác định vị trí giao đất tái định cư. Tại buổi làm việc, các đơn vị đã hướng dẫn, giới thiệu đầy đủ các vị trí quỹ đất tái định cư, giải thích quyền lợi và nghĩa vụ của các hộ gia đình khi Nhà nước giao đất. Trên cơ sở đó, hộ ông Võ Tấn H, bà Đoàn Thị Bích T2 đã thống nhất và lựa chọn thửa đất ký hiệu A2-2 tại khu tái định cư thuộc dự án Hạ tầng kỹ thuật Tổ liên gia 33, tổ dân phố D, phường T và được Ủy ban nhân dân thành phố B giao đất tái định cư theo Quyết định số 7519/QĐ-UBND ngày 29/12/2023. Đến nay gia đình ông đã hoàn thành việc kê khai, nộp tiền sử dụng đất và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất tái định cư theo Quyết định nêu trên.

Về đơn giá giao đất tại thửa đất nêu trên được Ủy ban nhân dân thành phố B phê duyệt tại Quyết định số 4825/QĐ-UBND ngày 23/8/2023 (đã được Hội đồng thẩm định giá đất thành phố B thống nhất thông qua tại cuộc họp ngày 05/7/2023). Việc xây dựng, thẩm định, phê duyệt giá đất cụ thể để giao đất tái định cư đã đảm bảo trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật.

Việc hộ ông Võ Tấn H, bà Đoàn Thị Bích T2 khởi kiện buộc Ủy ban nhân dân thành phố B phê duyệt bổ sung điều chỉnh giá đất giao tái định cư có thu tiền sử dụng đất bằng với giá đất bồi thường là không đúng quy định vì lý do: vị trí giao đất tái định cư cho gia đình là tại phường T, thành phố B (giá đất cụ thể phê duyệt tại Quyết định số 4825/QĐ-UBND ngày 23/8/2023), trong khi đó vị trí thửa đất thu hồi tại phường T được phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường về đất tại Quyết định số 4285/QĐ-UBND ngày 25/7/2023. Đây là 02 thửa đất có vị trí hoàn toàn khác nhau và được phê duyệt giá đất cụ thể tại 02 Quyết định khác nhau, đồng thời việc xây dựng, thẩm định, phê duyệt giá đất cụ thể đã đảm bảo trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật như đã nêu trên.

Bổ sung giao 01 lô đất tái định cư có thu tiền sử dụng đất với giá đất tại thời điểm thu hồi đất cho gia đình ông **Võ Tấn H1**, bà **Nguyễn Thị T3** (ông **Võ Tấn H1** là anh trai ông **Võ Tấn H** và sinh sống trên diện tích đất bị thu hồi của hộ ông **Võ Tấn H**): căn cứ Biên bản xác minh tình trạng cư trú ngày 07/9/2023 xác định hộ ông **Võ Tấn H1** đăng ký thường trú tại **tổ dân phố B, phường T, thành phố B**, cùng địa chỉ tại căn nhà **số B T** thuộc thửa đất thu hồi số 108, tờ bản đồ 43, **phường T** của hộ ông **Võ Tấn H**. Tuy nhiên, hộ ông **H1** không cư trú tại căn nhà trên mà sinh sống thường xuyên, ổn định từ năm 2016 tại căn nhà khác thuộc **tổ dân phố A, phường T** (thửa đất khác với thửa đất thu hồi của hộ ông **Võ Tấn H**). Do đó, hộ ông **H1**, bà **T3** không đủ điều kiện giao đất tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

2.3. Về nội dung huỷ Báo cáo số 110/BC-TTPTQĐĐL ngày 23/10/2023 của **Trung tâm P**: trong quá trình công khai lấy ý kiến về dự thảo phương án bồi thường, hỗ trợ và tổ chức họp đối thoại với người dân thì **Trung tâm P** tiếp nhận được các ý kiến góp ý, kiến nghị liên quan đến đơn giá bồi thường về đất. Do đó, Trung tâm Phát triển quỹ đất Đắc Lắc ban hành Báo cáo số 110/BC-TTPTQĐĐL ngày 23/10/2023 để báo cáo **Ủy ban nhân dân thành phố B** được biết và xử lý là đảm bảo đúng quy định.

2.4. Về nội dung huỷ công văn số 1331/UBND-VP ngày 22/3/2024 của **Ủy ban nhân dân thành phố B** về xử lý đơn của công dân: **Lưu Tiến D, Lưu Minh M, Trương Thị L, Lê C, Võ Tấn H, Nguyễn Văn N1, Hồ Thị T5**: thực hiện công văn số 83/HĐND-PC ngày 07/02/2024 của Ban Pháp chế của Hội đồng nhân dân tỉnh, công văn số 1474/UBND-NNMT ngày 26/02/2024, công văn số 1584/UBND-NNMT ngày 28/02/2024 của Ủy **ban nhân dân tỉnh Đ** về việc xử lý đơn kiến nghị của các hộ dân **tổ dân phố B, phường T, thành phố B**. Trên cơ sở xem xét Báo cáo số 15/BC-TTPTQĐĐL ngày 11/3/2024 của Trung tâm Phát triển quỹ đất Đắc Lắc, **Ủy ban nhân dân thành phố B** đã ban hành công văn số 1331/UBND-VP ngày 22/3/2024 để trả lời cho các hộ gia đình về các nội dung liên quan đến phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và thu hồi đất của 10 hộ gia đình, cá nhân để xây dựng công trình: Hạ tầng kỹ thuật khu đất **phường T, thành phố B** đã đảm bảo trình tự, thủ tục, quy định của pháp luật.

3. Quan điểm của Ủy ban nhân dân thành phố đối với các nội dung khởi kiện:

Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với hộ ông **Võ Tấn H** và ông **Lưu Tiến D** do Trung tâm Phát triển quỹ đất Đắc Lắc lập, được **Ủy ban nhân dân thành phố B** phê duyệt tại Quyết định số 7503/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 đã đảm bảo đúng trình tự, thủ tục, quy định của pháp luật, đồng thời đến nay các hộ gia đình cũng đã nhận tiền bồi thường, bàn giao mặt bằng thửa đất thu hồi cho Trung tâm Phát triển quỹ đất Đắc Lắc để triển khai dự án. Do đó, đề nghị Tòa án bác toàn bộ đơn khởi kiện của ông **Võ Tấn H** và ông **Lưu Tiến D**.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Đoàn Thị Bích T2**, bà **Lê Thị Minh N**, ông **Võ Tấn H1**, bà **Nguyễn Thị T3** có người đại diện ủy quyền là ông*

Nguyễn Xuân B trình bày: thống nhất với trình bày của người khởi kiện ông Võ Tấn H và ông Lưu Tiến D, không có yêu cầu gì thêm.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 18/2025/HC-ST ngày 10/4/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32, điểm a khoản 2 Điều 116, điểm b khoản 2 Điều 157, khoản 2 Điều 173, điểm a khoản 2 Điều 193, Điều 204, Điều 206 của Luật Tổ tụng Hành chính năm 2015; khoản 2 Điều 66, Điều 69, Điều 204 của Luật Đất đai 2013; Điều 7, Điều 17, Điều 19 của Luật Khiếu nại năm 2011; Điều 16, Điều 17, Điều 18 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất, được sửa đổi, bổ sung tại khoản 4 Điều 3 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số Nghị quyết quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; khoản 1 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Võ Tấn H và ông Lưu Tiến D về việc:

+ Hủy một phần Quyết định số 7503/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố B về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án: Hạ tầng kỹ thuật khu đất tại phường T, thành phố B về phần giá đất bồi thường đối với hộ ông Võ Tấn H và hộ ông Lưu Tiến D, bà Lê Thị Minh N.

+ Hủy một phần Quyết định số 7519/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố B về việc giao đất cho ông Võ Tấn H, bà Đoàn Thị Bích T2 về giá đất giao tái định cư có thu tiền sử dụng đất.

+ Hủy Công văn số 1331/UBND-VP ngày 22/3/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố B về việc xử lý đơn của các công dân: Lưu Tiến D, Lưu Minh M, Trương Thị L, Lê C, Võ Tấn H, Nguyễn Văn N1, Hồ Thị T5.

+ Buộc Ủy ban nhân dân thành phố B phê duyệt bổ sung phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án: Hạ tầng kỹ thuật khu đất tại phường T, thành phố B về các nội dung: yêu cầu điều chỉnh giá đất bồi thường theo giá thị trường cho hộ ông Võ Tấn H và hộ ông Lưu Tiến D; bồi thường bằng đất ở và điều chỉnh giá đất giao tái định cư có thu tiền sử dụng đất bằng với giá đất bồi thường khi thu hồi đất cho hộ ông Võ Tấn H, bà Đoàn Thị Bích T2; yêu cầu điều chỉnh giá đất bồi thường đối với diện tích 37,3m² đất nằm trong quy hoạch đường T (không nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) và diện tích 12,8m² đất ở trong phạm vi tính từ lộ giới vào sâu từ 20m đến 50m là 8.022.000đồng/m² thành cùng 01 loại đất ở trong phạm vi tính từ lộ giới vào sâu đến 20m là 11.460.000đồng/m² cho ông Lưu Tiến D, bà Lê Thị Minh N; bổ sung giao 01 lô đất tái định cư có thu tiền sử dụng đất với giá đất tại thời điểm thu hồi đất cho gia đình ông Võ Tấn H1, bà Nguyễn Thị T3 (anh trai

ông **Võ Tấn H** và cùng sinh sống trên diện tích đất bị thu hồi của hộ ông **Võ Tấn H**).

2. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu hủy Báo cáo số 110/BC-TTPTQĐĐL ngày 23/10/2023 của Trung tâm phát triển quỹ đất Đắk Lắk.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 21/4/2025, ông **Hoàng Ngọc T1** là người đại diện theo uỷ quyền của người khởi kiện ông **Võ Tấn H** kháng cáo một phần bản án hành chính sơ thẩm nêu trên. Đề nghị cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng: hủy một phần Quyết định số 7519/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố B về giá đất giao tái định cư có thu tiền sử dụng đất cho ông **Võ Tấn H**; buộc Ủy ban nhân dân thành phố B ban hành lại quyết định giao đất tái định cư theo hình thức: bồi thường bằng đất ở hoặc được Nhà nước hỗ trợ tiền đủ để mua một suất tái định cư tối thiểu.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông **Hoàng Ngọc T1** - là người đại diện theo uỷ quyền của người khởi kiện ông **Võ Tấn H** giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo. Ông **Hoàng Ngọc T1** đề nghị Hội đồng xét xử xem xét hủy một phần Quyết định số 7519/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố B về giá đất giao tái định cư có thu tiền sử dụng đất cho ông **Võ Tấn H**; buộc Ủy ban nhân dân thành phố B ban hành lại quyết định giao đất tái định cư theo hình thức: bồi thường bằng đất ở hoặc được Nhà nước hỗ trợ tiền đủ để mua một suất tái định cư tối thiểu.

Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng cho rằng, về phần thủ tục tố tụng ở giai đoạn phúc thẩm đảm bảo đúng quy định pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông **Võ Tấn H** là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Ông **Hoàng Ngọc T1** không xuất trình tài liệu, chứng cứ gì mới. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của ông **Hoàng Ngọc T1**, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét kháng cáo của ông **Hoàng Ngọc T1** - là người đại diện theo uỷ quyền của người khởi kiện ông **Võ Tấn H**, Hội đồng xét xử thấy:

[1.1] Tại Quyết định số 7530/QĐ-UBND ngày 29/12/2023, Ủy ban nhân dân thành phố B quyết định thu hồi của ông **Võ Tấn H**, bà **Đoàn Thị Bích T2** toàn bộ diện tích 217,2m² đất (trong đó: 89,42m² đất ở đô thị và 103,48m² đất trồng cây hàng năm khác đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và 24,3m² đất trồng cây hàng năm khác ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) thuộc thửa đất số 108, tờ bản đồ số 43 tại phường T, thành phố B (nay là phường T, tỉnh Đắk Lắk) để thực hiện dự án Hạ tầng kỹ thuật khu đất phường T, thành phố B. Tại Quyết định số 7503/QĐ-UBND ngày 29/12/2023, Ủy ban nhân dân

thành phố B đã phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với hộ ông H, bà T2 tổng số tiền 1.765.664.241 đồng, trong đó: bồi thường về đất 1.208.404.336 đồng với mức giá bồi thường đất ở 11.240.000 đồng/m² và giao thửa đất số 202 (thửa cũ A2-2), tờ bản đồ số 41, diện tích 97,2m² đất tại khu dân cư T, tổ dân phố D, phường T, thành phố B cho hộ ông H, có thu tiền sử dụng đất: 33.000.000 đồng/m².

[1.2] Xét căn cứ ban hành Quyết định số 7503/QĐ-UBND thì thấy: ngày 25/7/2023, Ủy ban nhân dân thành phố B ban hành Quyết định số 4285/QĐ-UBND về việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố B. Đối với dự án Hạ tầng kỹ thuật khu đất tại phường T, giá đất này dựa trên cơ sở Chứng thư định giá đất số 173/BDS/2022/CT-TTA ngày 24/6/2022 của Công ty Cổ phần T7, được Hội đồng Thẩm định giá đất thành phố B thống nhất thông qua tại cuộc họp ngày 04/7/2023. Giá đất cụ thể để tính đơn giá giao đất của dự án nêu trên cũng được Ủy ban nhân dân thành phố B phê duyệt tại Quyết định số 4825/QĐ-UBND ngày 23/8/2023, được Hội đồng Thẩm định giá đất thành phố B thống nhất thông qua tại cuộc họp ngày 05/7/2023. Trên cơ sở giá đất bồi thường, hỗ trợ và giá giao đất tái định cư đã được phê duyệt nêu trên, ngày 01/8/2023, Trung tâm P tổ chức công khai lấy ý kiến người dân về dự thảo phương án bồi thường, hỗ trợ và phối hợp cùng Ủy ban nhân dân phường T, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam phường T tổ chức họp đối thoại, trả lời kiến nghị của người dân; Hội đồng Thẩm định phương án thành phố B đã họp xem xét thẩm định vào các ngày 28/9/2023, 28/11/2023, 28/12/2023; liên ngành Tài nguyên Môi trường - Tài chính Kế hoạch thành phố đã có Tờ trình số 678/TTr-LN ngày 28/12/2023 trình phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và được Ủy ban nhân dân thành phố B phê duyệt tại Quyết định số 7503/QĐ-UBND. Hộ ông H đã nhận tiền bồi thường, hỗ trợ và bàn giao mặt bằng diện tích đất thu hồi cho Nhà nước thực hiện dự án. Ngày 13/12/2023, ông H, bà T2 thống nhất lựa chọn thửa đất ký hiệu A2-2 tại khu tái định cư thuộc dự án Hạ tầng kỹ thuật Tổ liên gia 33, tổ dân phố D, phường T. Ngày 29/12/2023, Ủy ban nhân dân thành phố B ban hành Quyết định số 7519/QĐ-UBND giao đất tái định cư cho hộ ông H có thu tiền sử dụng đất theo giá đất cụ thể tại Quyết định số 4825/QĐ-UBND ngày 23/8/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố B (33.000.000 đồng/m²). Ông H, bà T2 đã hoàn thành việc kê khai, nộp tiền sử dụng đất và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất tái định cư nêu trên.

[1.3] Việc xây dựng, thẩm định, phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường về đất khi thu hồi và giá đất giao tái định cư của Ủy ban nhân dân thành phố B là đúng trình tự, thủ tục theo quy định tại Điều 16, Điều 17, Điều 18 của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất, được sửa đổi, bổ sung tại khoản 4 Điều 3 của Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số Nghị quyết quy định chi tiết thi hành Luật đất đai (Ủy ban nhân dân thành phố B được Ủy ban nhân dân tỉnh Đ ủy quyền cho Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt giá đất cụ

thể theo Nghị quyết số 73/NQ-UBND ngày 06/5/2023). Vị trí đất thu hồi và vị trí đất giao đất tái định cư cho hộ ông **H** có khác nhau và được phê duyệt giá đất cụ thể tại 02 Quyết định khác nhau. Do đó, ông **H** kháng cáo yêu cầu huỷ một phần Quyết định số 7519/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố **B** để điều chỉnh lại giá đất giao đất tái định cư có thu tiền sử dụng đất bằng với giá đất bồi thường khi thu hồi đất cho hộ ông **H**, bà **T2** là không có cơ sở chấp nhận.

[2] Đối với kháng cáo yêu cầu Toà án buộc Ủy ban nhân dân thành phố **B** ban hành lại quyết định giao đất tái định cư theo hình thức: bồi thường bằng đất ở, Hội đồng xét xử thấy: sau khi xem xét điều kiện về quỹ đất ở tại địa phương, Ủy ban nhân dân thành phố **B** quyết định bồi thường bằng tiền đối với hộ ông **H** là đúng quy định tại khoản 2 Điều 74 của Luật Đất đai năm 2013 nên ông **H** yêu cầu bồi thường bằng đất ở là không thể chấp nhận. Ngoài ra, ông **T1** còn yêu cầu hỗ trợ tiền đủ để ông **H** mua một suất tái định cư tối thiểu, Hội đồng xét xử thấy: yêu cầu này vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu của ông **H**, cấp sơ thẩm không xem xét nên cấp phúc thẩm không xem xét. Mặt khác, đơn giá lô đất tái định cư của hộ ông **H** (3.207.600.000đồng) không phải là đơn giá của một suất tái định cư tối thiểu.

[3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy Toà án cấp sơ thẩm xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông **Võ Tấn H** là đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, Hội đồng xét xử bác kháng cáo của ông **Hoàng Ngọc T1** - là người đại diện theo uỷ quyền của người khởi kiện ông **Võ Tấn H** như đề nghị của đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

[4] Do nội dung kháng cáo của ông **Hoàng Ngọc T1** - là người đại diện theo uỷ quyền của người khởi kiện ông **Võ Tấn H** không được chấp nhận nên ông **Võ Tấn H** phải nộp tiền án phí hành chính phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 34 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[5] Các quyết định khác còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên không xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 241 của Luật Tổ tụng hành chính,

Bác kháng cáo của ông **Hoàng Ngọc T1** - là người đại diện theo uỷ quyền của người khởi kiện ông **Võ Tấn H**; giữ nguyên quyết định của Bản án hành chính sơ thẩm số 18/2025/HC-ST ngày 10/4/2025 của Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

Áp dụng khoản 2 Điều 66, Điều 69, Điều 204 của Luật Đất đai 2013; Điều 7, Điều 17, Điều 19 của Luật Khiếu nại năm 2011; Điều 16, Điều 17, Điều 18

Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất, được sửa đổi, bổ sung tại khoản 4 Điều 3 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số Nghị quyết quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; khoản 1 Điều 34 của Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông **Võ Tấn H** về việc yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy một phần Quyết định số 7503/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố B (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Ủy ban nhân dân phường T, tỉnh Đắk Lắk) về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án: Hạ tầng kỹ thuật khu đất tại phường T, thành phố B về phần giá đất bồi thường và giá đất giao tái định cư đối với hộ ông **Võ Tấn H**.

- Hủy một phần Quyết định số 7519/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố B (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Ủy ban nhân dân phường T, tỉnh Đắk Lắk) về việc giao đất cho ông **Võ Tấn H**, bà **Đoàn Thị Bích T2** về giá đất giao tái định cư có thu tiền sử dụng đất.

- Buộc Ủy ban nhân dân thành phố B (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Ủy ban nhân dân phường T, tỉnh Đắk Lắk) phê duyệt bổ sung phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án: Hạ tầng kỹ thuật khu đất tại phường T, thành phố B về các nội dung:

+ Yêu cầu điều chỉnh giá đất bồi thường theo giá thị trường cho hộ ông **Võ Tấn H**;

+ Bồi thường bằng đất ở;

+ Điều chỉnh giá đất giao tái định cư có thu tiền sử dụng đất bằng với giá đất bồi thường khi thu hồi đất cho hộ ông **Võ Tấn H**, bà **Đoàn Thị Bích T2**.

2. Về án phí: ông **Võ Tấn H** phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính phúc thẩm, được khấu trừ tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000113 ngày 26/4/2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk), do ông **Nguyễn Xuân B** nộp thay.

3. Các quyết định khác còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

*** Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện CT và KSXXPT tại Đà Nẵng;

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

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

Trần Thị Kim Liên