

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: 372/2025/HC-PT

Ngày 26/9/2025

V/v “*Khiếu kiện quyết định hành chính
trong lĩnh vực đất đai*”

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 Đặng Văn Ý

Các thẩm phán:

Ông Phạm Văn Công

Bà Trần Thị Hoà Hiệp

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thu Phương - Thư ký Tòa phúc thẩm
Tòa án nhân dân cấp 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 Phạm Thanh Nhân - Kiểm sát viên.

Trong ngày 26 tháng 9 năm 2025, 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: 623/2025/TLPT-HC ngày 27 tháng 6 năm 2025, về việc “*Khiếu
kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực đất đai*”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số: 55/2025/HC-ST ngày 29 tháng 04 năm
2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu nay là Tòa án nhân dân Thành
phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1189/2025/QĐ-PT ngày
04 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

- **Người khởi kiện:** Bà Lê Thị H, sinh năm 1970; nơi cư trú: Thôn A, xã T,
huyện T, tỉnh Thanh Hóa (Nay là Thôn A, xã T, tỉnh Thanh Hóa); vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp cho bà H: Bà Lê Thị N1, sinh năm 2001; nơi cư
trú: Số E đường N, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo uỷ
quyền - Văn bản uỷ quyền ngày 23/9/2025; có mặt.

- **Người bị kiện:**

1. Ủy ban nhân dân thành phố V.

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố V.

Địa chỉ: Số H đường L, phường V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch UBND phường R, Thành phố Hồ Chí Minh; có đơn xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người bị kiện: Bà Bạch Thị Hiệp V; có mặt.

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

1. Ông Bùi Văn M, sinh năm 1992 và bà Vũ Thị V1, sinh năm 1990. Địa chỉ: E N, phường N, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; có mặt.

2. Ông Lê Văn Đ, sinh năm 1956. Địa chỉ: Nông trường T, xã T, huyện T, tỉnh Thanh Hóa; có đơn vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bà Lê Thị H1 là người khởi kiện trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng tại Tòa án, người khởi kiện và người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện cùng trình bày:

Bà Lê Thị H là chủ sử dụng của 99,7m² đất tại phường R, thành phố V. Thửa đất này đã được UBND thành phố V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 409627 ngày 11/8/2008 cho ông Ngô Việt T, cập nhật trang sau nội dung “Ông Lê Văn Đ nhận chuyển nhượng” ngày 14/10/2008. Sau đó, ông Lê Văn Đ ký Hợp đồng tặng cho bà H thửa đất trên nhưng do đất đang nằm trong quy hoạch nên không thể tiến hành thủ tục sang tên.

Ngày 26/12/2023, UBND thành phố V ban hành Quyết định số 9048/QĐ-UBND về việc thu hồi đất đối với ông (bà) Lê Văn Đ (bà Lê Thị H là người có liên quan) để thực hiện dự án Trường mầm non R. Cũng trong ngày 26/12/2023, UBND thành phố V ban hành Quyết định số 9067/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường đối với ông (bà) Lê Văn Đ (bà Lê Thị H là người có liên quan): Diện tích đất thu hồi 100,1 m². Diện tích đất bồi thường 99,7 m² thuộc vị trí 4, đường loại 2 (đường C), trong đó đất ở 60m² đơn giá 18.844.000 đồng/m², đất nông nghiệp 39,7m² đơn giá 5.424.000 đồng/m² là quá thấp so với giá thị trường thực tế tại địa phương.

UBND thành phố V bồi thường giá trị quyền sử dụng đất cho bà H theo Quyết định số 8145/QĐ-UBND ngày 08/12/2023 của UBND thành phố V về việc phê duyệt giá đất cụ thể. Tuy nhiên, giá đất tại Quyết định số 8145/QĐ-UBND là quá thấp, không phù hợp với giá đất chuyển nhượng trên thị trường tại thời điểm thu hồi đất ở khu vực phường R. Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 397, tờ bản đồ số 15, diện tích 47,4m² mà các hộ dân đã cung cấp thì giá đất mà bà H được bồi thường theo Quyết định số 9067/QĐ-UBND ngày 26/12/2023 thấp hơn rất nhiều so với giá chuyển nhượng theo hợp đồng trên. Bà H đề nghị khảo sát lại giá đất cho sát với giá thị trường để làm căn cứ bồi thường về đất. Về chứng cứ thì bà H không có để cung cấp cho Tòa án.

Về vị trí đất bồi thường: Bà H là hàng xóm sát ngay hộ ông bà Trần Văn Q - Nguyễn Thị V2. Tại biên bản kiểm tra hiện trạng thực tế ngày 01/03/2023 do

Thanh Tra thành phố V, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai, UBND phường R thực hiện xác nhận cho gia đình ông bà Trần Văn Q - Nguyễn Thị V2: Khoảng cách từ mép nhà 484/28 ra tới vỉa hè đường 30/4 là 163,9m; bề rộng hẻm trước cửa nhà 484/28 và toàn tuyến hẻm D ra đến đường 30/4 là trung bình trên 5m. Nhà bà H ở sát ngay bên cạnh nhà bà V2, khoảng cách từ nhà ra đến đường C nằm trong khoảng từ mét thứ 100 tới mét thứ 200. Như vậy, vị trí đất của gia đình bà H là vị trí 3, đường loại 2 (đường C), không phải vị trí 4 đường 30/4 như UBND thành phố V đã bồi thường.

Về vật kiến trúc trên đất: Tại thời điểm bà H nhận cho tặng, trên đất đã có căn nhà được xây dựng từ năm 2015, theo Giấy phép xây dựng tạm số 431/GPXD.T do UBND thành phố V cấp ngày 21/4/2015. Từ đó cho tới nay, toàn bộ gia đình bà H gồm 3 thế hệ (bà H, vợ chồng con trai bà H và các cháu của bà H) sinh sống ổn định và không tranh chấp với ai. Vào đầu năm 2024, do gia đình bà H có người nhà ở quê bị bệnh nặng nên bà H có đi về để chăm sóc và thăm nom. Tuy nhiên, bà H vẫn cư trú chính tại nhà đất nêu trên, bà H chỉ tạm thời về quê để chăm sóc cho người thân trong họ hàng.

Bà Lê Thị H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Huỷ một phần Quyết định số 9067/QĐ-UBND ngày 26/12/2023 của UBND thành phố V về việc phê duyệt phương án bồi thường, cụ thể là hủy tiêu mục A, mục 1, Điều 1 về bồi thường về giá trị quyền sử dụng đất.

- Huỷ một phần Quyết định số 4449/QĐ-UBND ngày 04/6/2024 của UBND thành phố V về việc điều chỉnh phương án bồi thường về đất tại Quyết định số 9067/QĐ-UBND ngày 26/12/2023 của UBND thành phố V về việc phê duyệt phương án bồi thường, cụ thể là hủy là tiêu mục I, mục A, Điều 1 về bồi thường về giá trị quyền sử dụng đất.

- Huỷ toàn bộ Quyết định số 2042/QĐ-UBND ngày 13/3/2024 của Chủ tịch UBND thành phố V về việc giải quyết khiếu nại lần đầu.

- Đề nghị UBND thành phố V xem xét lại vị trí đất thu hồi thuộc vị trí C, đường loại 2 (đường C).

- Đề nghị UBND thành phố V áp dụng đơn giá bồi thường giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường.

- Đề nghị UBND thành phố V xem xét bồi thường, hỗ trợ về nhà và các công trình trên đất; hỗ trợ tiền thuê nhà sau khi bàn giao đất ở cho bà Lê Thị H khi thu hồi đất.

Ý kiến của người bị kiện UBND thành phố V và Chủ tịch UBND thành phố V:

Theo Văn bản số 1330/TNMT-BT ngày 06/3/2025 và trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp tại phiên tòa:

1. Nguồn gốc, quá trình sử dụng đất:

Phần đất tại địa chỉ số D, đường C, phường R, thành phố V, có nguồn gốc: Đất đã được UBND thành phố V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN

409627 ngày 11/8/2008, thuộc thửa đất số 308, tờ bản đồ số 16, với diện tích 99,7m² (gồm 60m² đất ở và 39,7m² đất trồng cây hàng năm) cho ông Ngô Việt T. Ông T sử dụng đến ngày 11/10/2008 thì chuyển nhượng lại cho ông Lê Văn Đ, được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố V xác nhận. Ngày 09/10/2017, ông Lê Văn Đ lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị H, được Phòng C1, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xác nhận.

2. Về giá đất bồi thường: Trình tự, thủ tục xác định giá đất cụ thể để tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất được quy định tại Điều 16 Nghị định 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ: Trước khi Hội đồng Thẩm định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố V (theo Quyết định số 4342A/QĐ-UBND ngày 01/8/2023 của UBND thành phố V) thẩm định, họp thông qua và trình UBND thành phố V ban hành quyết định phê duyệt giá đất cụ thể để tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án Trường Mầm non R, thì U đã tiến hành thực hiện trình tự, thủ tục gồm:

Ngày 25/10/2023, UBND thành phố V tổ chức cuộc họp lấy ý kiến của các hộ dân về giá đất cụ thể để tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Trường Mầm non R, thành phố V.

Công văn số 320/2023/CV-VLAND ngày 14/11/2023 của Công ty TNHH T1, kèm theo là các hợp đồng chuyển nhượng thành công, được cơ quan nhà nước xác nhận, gửi đến UBND phường R để niêm yết công khai, gửi đến đại diện người có đất thu hồi và gửi đến người có đất thu hồi.

Ngày 15/11/2023, UBND phường R có Thông báo số 3044/TB-UBND về việc lấy ý kiến liên quan đến hồ sơ tư vấn xác định giá đất cụ thể khi nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án Trường Mầm non R, thành phố V.

Ngày 17/11/2023, UBND phường R có Công văn số 3085/UBND về việc báo cáo kết quả triển khai việc lấy ý kiến các hộ dân liên quan đến hồ sơ tư vấn xác định giá đất cụ thể khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án Trường Mầm non R có nội dung: *“Đến nay, đã hết thời gian lấy ý kiến, tuy nhiên UBND phường R không nhận ý kiến của các hộ dân có đất thu hồi liên quan đến hồ sơ tư vấn xác định giá đất cụ thể khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án Trường Mầm non R, phường R, thành phố V”*.

Trên cơ sở ý kiến của các hộ dân tại Biên bản họp ngày 25/10/2023, Thông báo số 3044/TB-UBND ngày 15/11/2023 và Công văn số 3085/UBND ngày 17/11/2023 của UBND phường R, Chứng thư thẩm định giá số 5421/2023/VLAND-HCM ngày 24/11/2023 của Công ty thẩm định giá Đất Việt, ngày 27/11/2023, Phòng T2 có Tờ trình số 5779/TTr-TNMT về việc thẩm định Phương án giá đất cụ thể để tính bồi thường phần diện tích còn lại khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án Trường Mầm non R, gửi Hội đồng Thẩm định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố V.

Ngày 05/12/2023, Hội đồng thẩm định giá cụ thể thành phố V có Văn bản số 166/HĐTĐGDCT thông qua Phương án giá đất cụ thể để tính bồi thường phần diện tích còn lại khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án Trường Mầm non R, trình UBND thành phố V phê duyệt.

Ngày 08/12/2023, UBND thành phố V ban hành Quyết định số 8415/QĐ-UBND về việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính bồi thường phần diện tích còn lại khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án Trường Mầm non R, thành phố V.

Việc UBND thành phố V ban hành Quyết định số 9067/QĐ-UBND ngày 26/12/2023 về việc phê duyệt phương án bồi thường đã áp dụng giá đất cụ thể tại Quyết định 8415/QĐ-UBND ngày 08/12/2023 là đúng quy định tại khoản 2 Điều 74 Luật Đất đai năm 2013.

3. Về vị trí đất: Việc UBND thành phố V xác định vị trí đất thu hồi là vị trí 4, đường C cho ông (bà) Lê Văn Đ (bà Lê Thị H là người có liên quan) là hoàn toàn phù hợp và đúng quy định của pháp luật, bởi vì:

Theo Sơ đồ vị trí thửa đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND thành phố V cấp ngày 11/8/2008 cho ông Lê Văn Đ (thửa đất số 308, tờ bản đồ số 16) thể hiện độ rộng hẻm là 3,4m, đi đường C = 156m.

Đối với toàn tuyến hẻm D đường C, tại điểm thửa đất số 167, tờ bản đồ số 16 (từ thửa đất của ông Đ (bà H là người có liên quan) đi ra đường C là phải đi qua điểm này) có độ rộng 3,4m, cụ thể được thể hiện như sau:

+ Trên Bản đồ địa chính năm 1994, Bản đồ địa chính năm 2004 và Bản đồ địa chính năm 2015 đang được lưu trữ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V và Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh thể hiện tại vị trí thửa 167, tờ bản đồ địa chính số A, phường R có độ rộng hẻm là nhỏ hơn 4,0m.

+ Theo hồ sơ sao lục về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện: Thửa 167 (cũ 105), tờ bản đồ địa chính số 16 (cũ 08), phường R hiện nay được hình thành từ một phần thửa 105, tờ bản đồ địa chính số 08 cũ của Phường A do hộ bà Trần Thị H2 đứng tên.

Năm 1998, khi bà H2 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 116m² (thửa đất ngang 5m, 1 cạnh chiều dài 23m, 1 cạnh chiều dài 23,5m) thì hẻm 484 là đường đất rộng 1,5m theo *Sơ đồ vị trí đất được Sở Địa chính xác nhận năm 1998* (tạm gọi là Sơ đồ năm 1998) và đồng thời, cũng được Ông Nguyễn Thế M1, địa chỉ 484/7 đường C, là Bí thư Chi bộ 8, phường R và chính bà Nguyễn Thị V3 chủ nhà tại địa chỉ 4 đường C (thửa 167, tờ bản đồ địa chính số 16) xác nhận trước năm 2004, hẻm D Đường C là hẻm đất với độ rộng chừng khoảng 2m. Tổng chiều dài của thửa đất (23m) và độ rộng của hẻm (1,5m) là 24,5m (tạm gọi là chiều dài tổng thể).

Đến năm 2002, bà H2 có đơn xin chỉnh lý giảm diện tích thửa đất từ 116m² xuống còn 105m², chiều dài của thửa đất từ đó cũng giảm trừ 02m (từ 23m dài giảm xuống còn 21m dài) để bù vào hẻm được mở rộng thêm 02m.

Như vậy, tại thời điểm này là hẻm có độ rộng khoảng 3,5m do trước đây hẻm rộng khoảng 1,5m và đến năm 2002 được mở rộng thêm 02m, (1,5 + 2,0 = 3,5m), không thể (1,5 + 2,0 = 4,5m) cũng như là đảm bảo ổn định về chiều tổng thể 24,5m (chiều dài thửa đất còn 21m và chiều rộng hẻm là 3,5m). Trong trường hợp xác định độ rộng hẻm là 4,5m thì chiều dài tổng thể sẽ tăng lên là 25,5m (chiều dài thửa đất 21m và chiều rộng hẻm là 4,5m) và điều này là hoàn toàn vô lý, đất không thể tự nở ra.

Do đó, việc Sơ đồ vị trí đất do Phòng Địa chính thành phố V xác nhận ngày 11/10/2004 (tạm gọi là Sơ đồ năm 2004) thể hiện hẻm rộng 4,5m chỉ là sai sót về mặt kỹ thuật khi lập sơ đồ và điều này không thể làm sai lệch bản chất sự việc.

Việc xác nhận không phù hợp của Phòng Địa chính thành phố năm 2004 đã được rà soát và xác định lại trong quá trình UBND thành phố V cấp Giấy Quyền sử dụng đất số vào sổ H-01086 ngày 11/8/2008 cho ông Lê Văn Đ đối với thửa đất số 308, tờ bản đồ số 16, đã thể hiện độ rộng con hẻm D đường C chỉ có 3,4m phù hợp với hồ sơ, bản đồ địa chính năm 1994, năm 2004 và năm 2015 đang được lưu trữ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V như đã trình bày ở trên.

Như vậy, việc xác định hẻm D đường C có độ rộng dưới 4,0m (ngay tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Lê Thị H đã thể hiện rõ nội dung “Hẻm 484 (r = 3,4m)”) là hoàn toàn đúng quy định pháp luật.

Căn cứ điểm b, khoản 1 Điều 4 Quyết định số 38/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh B được sửa đổi, bổ sung tại khoản 3 Điều 1 Quyết định số 25/2022/QĐ-UBND ngày 14/12/2022 của UBND tỉnh B thì đất thu hồi của bà H thuộc vị trí D, đường loại 2.

4. Yêu cầu bồi thường toàn bộ nhà và vật kiến trúc trên đất bị thu hồi và hỗ trợ tiền thuê nhà sau khi bàn giao đất cho bà Lê Thị H:

Toàn bộ nhà, vật kiến trúc gồm: Nhà 01 tầng loại 2 (5,0m x 12,7m); tường rào xây gạch; sân xi măng, trụ gạch ... được xây dựng năm 2015 theo Giấy phép xây dựng tạm số 431/GPXDT do UBND thành phố V cấp ngày 21/4/2015. Tại mục 4, mục 5 của Giấy phép xây dựng tạm thể hiện:

4. Công trình được tồn tại trong thời hạn 01 năm kể từ ngày cấp.

5. Chủ đầu tư phải tự dỡ bỏ công trình, không được đòi hỏi bồi thường phần công trình xây dựng theo giấy phép xây dựng tạm khi Nhà nước thực hiện quy hoạch theo thời hạn ghi trong giấy phép được cấp.

Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 94 Luật Xây dựng năm 2014, quy định:

“c) Chủ đầu tư cam kết tự phá dỡ công trình khi hết thời hạn tồn tại được ghi trong giấy phép xây dựng có thời hạn, nếu không tự phá dỡ thì bị cưỡng chế và chịu mọi chi phí cho việc cưỡng chế phá dỡ.”

Do đó, việc bà Lê Thị H yêu cầu bồi thường toàn bộ nhà và vật kiến trúc trên đất bị thu hồi là không có căn cứ pháp luật để giải quyết.

Về nội dung hỗ trợ tiền thuê nhà sau khi bàn giao đất cho bà Lê Thị H khi thu hồi đất:

Sau khi nhận được Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ nêu trên, bà H không đồng ý bàn giao, buộc UBND thành phố V phải thực hiện cưỡng chế thu hồi đất, trong quá trình thực hiện cưỡng chế bà H có đơn yêu cầu được bồi thường bằng đất ở.

Trên cơ sở đơn kiến nghị của bà Lê Thị H, ngày 25/4/2024, Hội đồng bồi thường hỗ trợ và tái định cư thành phố họp xét thống nhất bồi thường bằng đất ở với hình thức giao 01 lô đất ở không vượt quá diện tích đất ở bị thu hồi.

Căn cứ quy định tại điểm a khoản 1 Điều 79 Luật Đất đai năm 2013; điểm 4 khoản 1 Điều 6 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ và điểm a, khoản 1 Điều 4 Quyết định 19/2022/QĐ-UBND ngày 23/9/2022 của UBND Tỉnh, UBND thành phố V đã ban hành Quyết định số 4449/QĐ-UBND ngày 04/6/2024 về việc điều chỉnh phương án bồi thường về đất tại Quyết định số 9067/QĐ-UBND ngày 26/12/2023 của UBND thành phố V. Theo đó, điều chỉnh “Bồi thường bằng đất ở đối với diện tích 60m² đất ở thu hồi”.

Ngày 07/6/2024, UBND thành phố V ban hành Quyết định số 4505/QĐ-UBND về việc giao cho ông (bà) Lê Văn Đ (bà Lê Thị H 01 lô đất ở tại Dự án Hạ tầng kỹ thuật Khu công trình công cộng và tái định cư Phường A, thành phố V để sử dụng vào mục đích đất ở đô thị (bồi thường bằng đất ở).

Bà Lê Thị H đã được UBND thành phố V bồi thường bằng đất ở, bằng hình thức giao 01 lô đất ở để ổn định cuộc sống sau khi Nhà nước thu hồi đất, do đó việc yêu cầu hỗ trợ tiền thuê nhà sau khi bàn giao đất là không có căn cứ pháp luật để xem xét giải quyết.

Đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H.

Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ý kiến ông Bùi Văn M và bà Vũ Thị V1: Ông M, bà V1 là con của bà Lê Thị H và cũng là người sinh sống trên nhà đất thu hồi. Ông M, bà V1 thống nhất với ý kiến và yêu cầu khởi kiện của bà H, không bổ sung gì thêm.

- Ý kiến ông Lê Văn Đ: Ông Đ đã chuyển nhượng đất cho bà Lê Thị H, không còn liên quan gì. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Ông Đ xin được vắng mặt khi Tòa án giải quyết vụ án.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số: 55/2025/HC-ST ngày 29 tháng 04 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu nay là Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 193 Luật Tổ tụng Hành chính;

Căn cứ khoản 2 Điều 74, điểm c khoản 1 Điều 112, khoản 3 và điểm d khoản 4 Điều 114 Luật Đất đai 2013;

Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 94 Luật Xây dựng năm 2014;

Căn cứ khoản 3 Điều 1 Quyết định số 25/2022/QĐ-UBND ngày 14/12/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh B sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 38/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh B;

Căn cứ điểm a, c khoản 1 Điều 24 Quyết định số 19/2022/QĐ-UBND ngày 23/9/2022 của UBND tỉnh B;

Căn cứ khoản 1 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị H về việc:

- Huỷ một phần Quyết định số 9067/QĐ-UBND ngày 26/12/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố V về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định

cư cho ông (bà) Lê Văn Đ (bà Lê Thị H là người có liên quan) do Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Trường Mầm non R, phường R, thành phố V (hủy tiêu mục A, mục 1, Điều 1 về bồi thường về giá trị quyền sử dụng đất).

- Huỷ một phần Quyết định số 4449/QĐ-UBND ngày 04/6/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố V về việc điều chỉnh phương án bồi thường về đất tại Quyết định số 9067/QĐ-UBND ngày 26/12/2023 của UBND thành phố V về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho ông (bà) Lê Văn Đ (bà Lê Thị H là người có liên quan) do Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Trường Mầm non R, phường R, thành phố V (hủy tiêu mục I, mục A, Điều 1 về bồi thường về giá trị quyền sử dụng đất”.

- Huỷ toàn bộ Quyết định số 2042/QĐ-UBND ngày 13/3/2024 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố V về việc giải quyết khiếu nại của bà Lê Thị H (lần đầu).

- Đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố V xem xét lại đất thu hồi thuộc vị trí C, đường loại 2 (đường C).

- Đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố V áp dụng đơn giá bồi thường giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường.

- Đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố V xem xét bồi thường, hỗ trợ về nhà và các công trình trên đất; hỗ trợ tiền thuê nhà sau khi bàn giao đất ở cho bà Lê Thị H khi thu hồi đất.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 13/5/2025, bà Lê Thị H kháng cáo yêu cầu Toà cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận đơn khởi kiện của bà Lê Thị H.

Người đại diện hợp pháp cho bà H trình bày: Đề nghị xem xét giải quyết bồi thường đất theo giá đất thị trường; Chứng thư thẩm định giá Đất Việt không phù hợp với thực tế; UBND phường cũng hứa sẽ hỗ trợ tiền thuê nhà khi di chuyển nhưng không thực hiện. Đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận đơn kháng cáo của bà H huỷ các quyết định để giải quyết việc bồi thường, hỗ trợ cho đúng pháp luật,

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người bị kiện trình bày: Giá đất bồi thường đã được thẩm định, bồi thường đúng quy định; trường hợp của bà H không tự nguyện giao đất, phải thực hiện cưỡng chế nên Nhà nước không hỗ trợ tiền thuê nhà là phù hợp với thoả thuận của phường và người bị thu hồi đất. Đề nghị cấp phúc thẩm bác đơn kháng cáo của bà H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh trình bày: Về thủ tục tố tụng, những người tiến hành tố tụng, các đương sự tuân thủ đúng quy định của Luật tố tụng hành chính. Về nội dung kháng cáo của bà H, Toà án cấp sơ thẩm đã giải quyết vụ án có căn cứ, đúng pháp luật; bà H kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo; đề nghị hội đồng xét xử bác đơn kháng cáo của bà H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Đơn kháng cáo của bà Lê Thị H đúng quy định của pháp luật, hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Người bị kiện có đơn yêu cầu đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Căn cứ theo quy định tại khoản 4 Điều 225 Luật Tố tụng hành chính năm 2015, Tòa án xét xử vắng mặt họ.

[3]. Xét kháng cáo của bà Lê Thị H:

[3.1]. Thực hiện Dự án Trường mầm non R, UBND thành phố V đã ban hành Quyết định số 9048/QĐ-UBND về việc thu hồi đất và Quyết định số 9067/QĐ-UBND ngày 26/12/2023 về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất, Quyết định số 4449/QĐ-UBND ngày 04/6/2024 và Quyết định số 4505/QĐ-UBND ngày 07/6/2024 về việc điều chỉnh phương án bồi thường về đất, hỗ trợ và tái định cư là đúng quy định tại khoản 3 Điều 62, điểm a khoản 2 Điều 66, Điều 69 Luật đất đai năm 2013.

[3.2]. Về vị trí đất bồi thường: Theo Sơ đồ vị trí thửa đất kèm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 409627 do UBND thành phố V cấp ngày 11/8/2008 cho ông Ngô Việt T thể hiện độ rộng hẻm là 3,4m và khoảng cách đi ra đường C là 156m. Như vậy, đất của bà H nằm ở vị trí sau mét thứ 100 đến mét thứ 200. Căn cứ khoản 3 Điều 1 Quyết định số 25/2022/QĐ-UBND ngày 14/12/2022 của UBND tỉnh B sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 38/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh B thì đất của bà H được xác định thuộc vị trí D, đường C. Bà H khởi kiện yêu cầu xác định lại vị trí đất thu hồi thuộc vị trí 3 là không có cơ sở.

[3.3]. Về giá đất bồi thường: Diện tích đất bà H bị thu hồi thực hiện dự án là 99,7m² (trong đó có 60m² đất ở và 39,7m² đất trồng cây hàng năm); do không có đất để bồi thường cho bà H nên UBND thành phố V đã tiến hành các thủ tục trình tự xác định trị giá đất để bồi thường cho bà H; theo các tài liệu chứng cứ người bị kiện cung cấp đã thể hiện UBND thành phố V ban hành Quyết định số 8415/QĐ-UBND ngày 08/12/2023, về việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án Trường Mầm non R, thành phố V là đúng quy định tại khoản 2 Điều 74 Luật đất đai năm 2013. Điều 12, Điều 15, Điều 16 và Điều 18 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất. Do đó, Quyết định số 9067/QĐ-UBND ngày 26/12/2023 của UBND thành phố V, về việc phê duyệt phương án bồi thường là đúng quy định (theo giá đất cụ thể do UBND thành phố V phê duyệt tại Quyết định số 8415/QĐ-UBND là đúng quy định tại khoản 2 Điều 74, điểm c khoản 1 Điều 112, khoản 3 và điểm d khoản 4 Điều 114 Luật Đất đai 2013).

[3.4]. Về bồi thường, hỗ trợ nhà và vật kiến trúc trên đất: Vật kiến trúc trên đất thu hồi của bà H gồm: Nhà 01 tầng loại 2 (5,0m x 12,7m); tường rào xây gạch; sân xi măng, trụ gạch được xây dựng năm 2015 theo Giấy phép xây dựng tạm số 431/GPXDĐT do UBND thành phố V cấp ngày 21/4/2015. Tại mục 4, mục 5 của Giấy phép xây dựng tạm thể hiện:

“4. Công trình được tồn tại trong thời hạn 01 năm kể từ ngày cấp.

5. Chủ đầu tư phải tự dỡ bỏ công trình, không được đòi hỏi bồi thường phần công trình xây dựng theo giấy phép xây dựng tạm khi Nhà nước thực hiện quy hoạch theo thời hạn ghi trong giấy phép được cấp”.

Điểm c khoản 1 Điều 94 Luật Xây dựng năm 2014 quy định: *“Chủ đầu tư cam kết tự phá dỡ công trình khi hết thời hạn tồn tại được ghi trong giấy phép xây dựng có thời hạn, nếu không tự phá dỡ thì bị cưỡng chế và chịu mọi chi phí cho việc cưỡng chế phá dỡ.”*

Do đó, bà H yêu cầu bồi thường nhà và vật kiến trúc trên đất bị thu hồi là không có căn cứ pháp luật. Nhà và vật kiến trúc xây dựng năm 2015 (sau ngày 01/7/2016), căn cứ điểm c khoản 1 Điều 24 Quyết định số 19/2022/QĐ-UBND ngày 23/9/2022 của UBND tỉnh B thì bà H không được hỗ trợ nhà và vật kiến trúc trên đất bị thu hồi.

[3.5]. Về hỗ trợ tiền thuê nhà:

Ngày 04/6/2024, UBND thành phố V đã ban hành Quyết định số 4449/QĐ-UBND về việc điều chỉnh phương án bồi thường về đất tại Quyết định số 9067/QĐ-UBND ngày 26/12/2023 của UBND thành phố V. Theo đó, điều chỉnh *“Bồi thường bằng đất ở đối với diện tích 60m² đất ở thu hồi”*. Ngày 07/6/2024, UBND thành phố V ban hành Quyết định số 4505/QĐ-UBND về việc giao cho ông (bà) Lê Văn Đ (bà Lê Thị H là người liên quan) 01 lô đất ở tại Dự án Hạ tầng kỹ thuật Khu công trình công cộng và tái định cư Phường A, thành phố V để sử dụng vào mục đích đất ở đô thị (bồi thường bằng đất ở). Bà H đã được UBND thành phố V bồi thường đất ở bằng đất ở dưới hình thức giao 01 lô đất ở để ổn định cuộc sống sau khi Nhà nước thu hồi đất. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 24 Quyết định số 19/2022/QĐ-UBND ngày 23/9/2022 của UBND tỉnh B thì bà H không được hỗ trợ tiền thuê nhà. Mặt khác, bà H thuộc trường hợp bị cưỡng chế để thu hồi đất nên không được hỗ trợ tiền thuê nhà là phù hợp.

[4]. Từ những căn cứ trên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định Quyết định số 9067/QĐ-UBND ngày 26/12/2023 của UBND thành phố V về việc phê duyệt phương án bồi thường; Quyết định số 4449/QĐ-UBND ngày 04/6/2024 của UBND thành phố V về việc điều chỉnh phương án bồi thường về đất; Quyết định số 2042/QĐ-UBND ngày 13/3/2024 của Chủ tịch UBND thành phố V về việc giải quyết khiếu nại lần đầu được ban hành đúng quy định của pháp luật là có cơ sở.

[5]. Bà H là người kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo. Lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của bà H không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận; Quan điểm của đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận. Bác đơn kháng cáo của bà H, giữ nguyên bản án sơ thẩm nên bà H phải chịu án phí hành chính phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 34 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015.

I. Không chấp nhận đơn kháng cáo của bà Lê Thị H; giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số: 55/2025/HC-ST ngày 29 tháng 04 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu nay là Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 193 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015; khoản 3 Điều 62, điểm a khoản 2 Điều 66, Điều 69, khoản 2 Điều 74, điểm c khoản 1 Điều 112, khoản 3 và điểm đ khoản 4 Điều 114 Luật đất đai năm 2013; điểm c khoản 1 Điều 94 Luật xây dựng năm 2014; khoản 1 Điều 32, khoản 1 Điều 34 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị H về việc:

- Huỷ một phần Quyết định số 9067/QĐ-UBND ngày 26/12/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố V về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho ông (bà) Lê Văn Đ (bà Lê Thị H là người có liên quan) do Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Trường Mầm non R, phường R, thành phố V (hủy tiểu mục A, mục 1, Điều 1 về bồi thường về giá trị quyền sử dụng đất).

- Huỷ một phần Quyết định số 4449/QĐ-UBND ngày 04/6/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố V về việc điều chỉnh phương án bồi thường về đất tại Quyết định số 9067/QĐ-UBND ngày 26/12/2023 của UBND thành phố V về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho ông (bà) Lê Văn Đ (bà Lê Thị H là người có liên quan) do Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Trường Mầm non R, phường R, thành phố V (hủy tiểu mục I, mục A, Điều 1 về bồi thường về giá trị quyền sử dụng đất”

- Huỷ toàn bộ Quyết định số 2042/QĐ-UBND ngày 13/3/2024 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố V về việc giải quyết khiếu nại của bà Lê Thị H (lần đầu).

- Đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố V xem xét lại đất thu hồi thuộc vị trí C, đường loại 2 (đường C).

- Đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố V áp dụng đơn giá bồi thường giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường.

- Đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố V xem xét bồi thường, hỗ trợ về nhà và các công trình trên đất; hỗ trợ tiền thuê nhà sau khi bàn giao đất ở cho bà Lê Thị H khi thu hồi đất.

2. Án phí hành chính sơ thẩm:

Bà Lê Thị H phải chịu 300.000 đồng, khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0000736 ngày 01/10/2024 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là Thi hành án dân sự Thành phố H). Bà Lê Thị H đã nộp đủ án phí.

II. Án phí hành chính phúc thẩm: Bà Lê Thị H phải chịu 300.000 đồng, khấu trừ 300.000 đồng theo Biên lai thu 0004119 ngày 11/6/2025 của Cục Thi hành án Dân sự tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là Thi hành án dân sự Thành phố H).

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện công tố và xét xử phúc thẩm tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- THADS TP. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu VP, HS, NTPP.

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

Đặng Văn Ý