

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: 192/2025/HC-PT
Ngày 10 tháng 9 năm 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 ÁN NHÂN DÂN CẤP 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 Văn Công

Các Thẩm phán: Ông Đặng Văn Ý
Bà Trần Thị Hòa Hiệp

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Tiểu Phương Quyền - 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 Viện kiểm sát nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Bà Trần Thị Huệ - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 10 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 469/2025/TLPT-HC ngày 12 tháng 6 năm 2025 về “*Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 150/2024/HC-ST ngày 24/10/2024 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 905/2025/QĐPT-HC ngày 25 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

1. **Người khởi kiện:** Bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1942 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Số 441/33 Điện Biên Phủ, Phường 25, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là số 441/33 Điện Biên Phủ, phường Thạnh Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh);

Người đại diện hợp pháp của người khởi kiện (Văn bản ủy quyền do Văn phòng công chứng Tân Thành công chứng ngày 29/7/2024): Ông Huỳnh Ngọc P, sinh năm 1981 – Có mặt;

Địa chỉ: Khu phố Hải Sơn, phường Phước Hòa, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Nay là Khu phố Hải Sơn, phường Tân Phước, Thành phố Hồ Chí Minh);

2. Người bị kiện:

2.1. Ủy ban nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;

2.2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân thị xã Phú Mỹ và Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Phú Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh – có yêu cầu xét xử vắng mặt;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Phú Mỹ:

- Ông Nguyễn Cao K, chuyên viên phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị - Có mặt;

- Ông Văn Ngọc C, Phó Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị - Vắng mặt;

2.3. Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu: Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh - Vắng mặt;

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

3.1. Bà Nguyễn Thị Thu L, sinh năm 1971 - Vắng mặt;

3.2. Bà Nguyễn Thị Thu L¹, sinh năm 1972 - Vắng mặt;

3.3. Bà Nguyễn Thị Thùy L², sinh năm 1973 - Vắng mặt;

3.4. Ông Nguyễn Thành L³, sinh năm 1977 - Vắng mặt;

3.5. Ông Nguyễn Thành L⁴, sinh năm 1986 - Vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Số 441/33 Điện Biên Phủ, Phường 25, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là số 441/33 Điện Biên Phủ, phường Thạnh Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh);

3.6. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng Đ - Vắng mặt;

Địa chỉ: Quốc lộ 55, xã An Ngãi, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;

3.7. Ban quản lý dự án chuyên ngành dân dụng và công nghiệp tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu - Vắng mặt;

Địa chỉ: Số 123 Bạch Đằng, phường Phước Trung, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;

4. Người kháng cáo:

4.1. Ông Huỳnh Ngọc P là người đại diện hợp pháp của người khởi kiện (Bà Nguyễn Thị H);

4.2. Người bị kiện Ủy ban nhân dân thị xã Phú Mỹ (Nay là **Chủ tịch** Ủy ban nhân dân phường Phú Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh);

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 17/4/2023, đơn sửa đổi bổ sung ngày 25/4/2023, đơn xin rút yêu cầu khởi kiện ngày 15/4/2024 và lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, người khởi kiện bà Nguyễn Thị H và người đại diện hợp pháp của bà trình bày:

Ngày 17/8/2001, bà Nguyễn Thị H nhận chuyển nhượng diện tích 20.559 m² của ông Lê Trường X và bà Phan Ngọc D đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp ngày 28/3/2000. Đến ngày 05/12/2001, bà Nguyễn Thị H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 257555 gồm 04 thửa đất số: 263, 278, 281, 434 với tổng diện tích là 20.559 m² cùng Tờ bản đồ số 20 thị trấn Phú Mỹ, huyện Tân Thành (thị xã Phú Mỹ), tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Ủy ban nhân dân huyện Tân Thành ban hành Quyết định số 4316/QĐ-UBND ngày 29/4/2011 thu hồi của bà 19.122 m² để đầu tư xây dựng công trình hạ tầng Khu nhà ở cán bộ công nhân viên trong khu công nghiệp và mở rộng lộ giới theo quy hoạch để làm lối vào. Ủy ban nhân dân huyện Tân Thành ban hành Quyết định số 4339/QĐ-UBND ngày 05/5/2011 phê duyệt kinh phí bồi thường cho bà (*Sau đây viết tắt là Quyết định số 4339*). Vào ngày 17/5/2011, bà đã nhận tiền bồi thường là 4.219.083.110 đồng và giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 257555 ngày 05/12/2001 cho Ban quản lý dự án tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, nhưng bà vẫn khiếu nại thì đến ngày 07/3/2023, Thanh tra thị xã Phú Mỹ giao cho người đại diện của bà bản chính Quyết định số 1375/QĐ-UBND ngày 16/7/2023 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Tân Thành (*Sau đây viết tắt là Quyết định số 1375*) về giải quyết khiếu nại của bà nên bà khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc Ủy ban nhân dân thị xã Phú Mỹ thực hiện nhiệm vụ công vụ khảo sát giá thị trường tại thời điểm chi trả bổ sung cho bà Nguyễn Thị H theo đúng quy định của pháp luật và hủy các quyết định các quyết định sau:

- Một phần Quyết định số 4339/QĐ-UBND ngày 05/5/2011 của Ủy ban nhân dân huyện Tân Thành về phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho hộ Nguyễn Thị H;

- Quyết định số 4133/QĐ-UBND ngày 25/6/2012 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Tân Thành *(Sau đây viết tắt là Quyết định số 4133)* về việc giải quyết khiếu nại của bà Nguyễn Thị H (Lần đầu);

- Quyết định số 1735/QĐ-UBND ngày 16/7/2015 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Tân Thành về việc giải quyết khiếu nại của bà Nguyễn Thị H (Lần đầu);

Lý do khởi kiện: Diện tích đất của bà bị thu hồi thực tế nhiều hơn diện tích quyết định thu hồi đất; Quyết định bồi thường không phù hợp với chính sách áp dụng biện pháp hỗ trợ khác theo Văn bản số 8777/UBND-VP ngày 28/12/2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Văn bản số 924/UBND-VP ngày 06/02/2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và Văn bản số 903/VPCP-KTN ngày 28/01/2013 của Văn phòng Chính phủ; Giá đất bồi thường không phù hợp;

Tại Văn bản số 3593/UBND-TNMT ngày 27/5/2024, Văn bản số 5119/UBND-TNMT ngày 29/7/2024 của người bị kiện Ủy ban nhân dân thị xã Phú Mỹ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã Phú Mỹ và người đại diện hợp pháp của người bị kiện trình bày:

Ủy ban nhân dân huyện Tân Thành (sau này là thị xã Phú Mỹ) ban hành Quyết định số 4316/QĐ-UBND ngày 29/4/2011 *(sau đây viết tắt là Quyết định số 4316)* thu hồi của bà Nguyễn Thị H 19.122,2 m² để đầu tư xây dựng công trình hạ tầng Khu nhà ở cán bộ công nhân viên trong khu công nghiệp và mở rộng lộ giới đường theo quy hoạch để làm lối vào và ban hành Quyết định số 4339/QĐ-UBND ngày 05/5/2011 phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho hộ Nguyễn Thị H với tổng số tiền là 4.219.083.110 đồng và ngày 17/5/2011 bà H đã nhận đủ số tiền trên.

Tại thời điểm áp giá bồi thường thì đất tại khu vực dự án không có biến động về giá đất nên Ủy ban nhân dân huyện Tân Thành không có cơ sở để báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh cho thực hiện khảo sát giá đất cụ thể để tính bồi thường cho dự án, mà căn cứ vào Bảng giá đất kèm theo Quyết định số 56/2010/QĐ-UBND ngày 17/12/2010 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã sát với giá thị trường để bồi thường là đúng quy định tại khoản 1 Điều 11 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 của Chính phủ, khoản 1 Điều 5 Thông tư số 14/2009/TT-BTNMT ngày 01/10/2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường và Công văn số 2348/UBND-VP ngày 12/5/2011 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Do đó, việc bà H khiếu nại về giá đất là không có căn

cứ. Bà H khiếu nại Quyết định số 4339 thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Tân Thành ban hành Quyết định số 4133/QĐ-UBND ngày 25/6/2012 và Quyết định số 1375/QĐ-UBND ngày 16/7/2015 bác khiếu nại của bà H.

Mặt khác, mãi cho đến năm 2023 bà H mới khởi kiện đối với Quyết định số 4339 và Quyết định số 1375 là đã hết thời hiệu khởi kiện.

Tại thời điểm ban hành Quyết định số 4316 là thực hiện theo Quyết định số 3646/QĐ-UBND ngày 20/10/2008 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu nên phần diện tích 430,3 m² của bà H không nằm trong ranh giới dự án nên không thu hồi. Tuy nhiên đến ngày 08/5/2024, Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành Quyết định số 1124/QĐ-UBND điều chỉnh Quyết định số 3646/QĐ-UBND ngày 20/10/2008 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về vị trí, ranh giới dự án, theo đó phần diện tích 430,3 m² của bà H được điều chỉnh nằm trong ranh giới dự án, nên phần này sẽ được thực hiện thủ tục thu hồi đất theo quy định của Luật đất đai năm 2024.

Đối với diện tích nhà A4 là (12,5 m x 11,8 m) nhưng do sai sót trong đánh máy nên trong Quyết định số 4339 đánh nhầm diện tích là (1,2 m x 11,8 m).

Tại Văn bản số 3165/UBND-VP ngày 15/3/2024 của người bị kiện Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu trình bày:

Quyết định số 3436/QĐ-UBND ngày 20/10/2008 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc thu hồi 114.714,6 m² đất tại thị trấn Phú Mỹ, xã Tân Phước, huyện Tân Thành để đầu tư xây dựng công trình hạ tầng Khu nhà ở cán bộ công nhân viên trong khu công nghiệp và mở rộng lộ giới đường theo quy hoạch để làm lối vào là đúng thẩm quyền và phù hợp với quy hoạch.

Tại buổi đối thoại ngày 01/3/2024, người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị H đã rút yêu cầu khởi kiện đối với Quyết định số 1736/QĐ-UBND ngày 09/5/2006 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình hạ tầng Khu nhà ở cán bộ công nhân viên trong khu công nghiệp tại Phú Mỹ, huyện Tân Thành nên đề nghị đình chỉ giải quyết nội dung này.

Tại Văn bản số 271/QLDA-KHTH ngày 19/4/2024 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ban quản lý dự án chuyên ngành Dân dụng và Công nghiệp trình bày:

Bà Nguyễn Thị H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/12/2001 các thửa đất số 263, 278, 281, 434, cùng Tờ bản đồ số 20 thị trấn Phú Mỹ với tổng diện tích là 20.559 m². Quyết định số 4316 thu hồi của bà H diện tích 19.122,2 m². Theo hồ sơ thu hồi đất của dự án tại Trích đo bản đồ địa chính khu đất, tỷ lệ 1/1000, số TH73-TT-08/BĐ-ĐC được Sở Tài nguyên và

Môi trường xác nhận ngày 09/10/2008 thì hộ bà Nguyễn Thị H bị thu hồi hết diện tích đất.

Qua rà soát, hộ bà H bị thu hồi 959,0 m² thuộc thửa đất số 278, 434 để thực hiện dự án đường quy hoạch P qua thị trấn Phú Mỹ theo Quyết định số 4863/QĐ-UBND ngày 31/8/2016.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng Đông Nam: Tòa án đã tổng đạt các văn bản tố tụng nhưng Công ty không có văn bản ý kiến và không tham gia.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 150/2024/HC-ST ngày 24/10/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32, Điều 157, 158, khoản 2 Điều 173, điểm b khoản 2 Điều 193 Luật tổ tụng hành chính; Điều 42 Luật Đất đai năm 2003; Khoản 1 Điều 11 Nghị định 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 của Chính phủ về việc quy định bổ sung về quy hoạch đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của Chính phủ; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H;

1. Đình chỉ các yêu cầu khởi kiện sau:

- Huỷ một phần Quyết định số 3646/QĐ-UBND ngày 20/10/2008 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc thu hồi 114.714,6 m² đất tại thị trấn Phú Mỹ, xã Tân Phước, huyện Tân Thành để đầu tư xây dựng công trình: Hạ tầng Khu nhà ở công nhân trong khu công nghiệp và mở rộng lộ giới đường theo quy hoạch để làm lối vào, đối với diện tích 19.122,0 m² đất thuộc thửa đất số: 278, 263, 434, 281, tờ bản đồ số 20, tại: Thị trấn Phú Mỹ, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là phường Phú Mỹ, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu);

- Huỷ một phần Quyết định số 1746/QĐ-UBND ngày 09/5/2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình Hạ tầng Khu nhà ở cho công nhân tại Phú Mỹ, huyện Tân Thành, đối với diện tích 19.122,0 m² đất thuộc thửa đất số: 278, 263, 434, 281, tờ bản đồ số 20, tại: Thị trấn Phú Mỹ, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là phường Phú Mỹ, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu);

- Huỷ Quyết định số 4863/QĐ-UBND ngày 31/8/2016 của UBND huyện Tân Thành (Nay là UBND thị xã Phú Mỹ) về việc thu hồi đất phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng;

- Hủy Quyết định số 4883/QĐ-UBND ngày 31/8/2016 của UBND huyện Tân Thành (Nay là UBND thị xã Phú Mỹ) về việc phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho hộ Nguyễn Thị H để thu hồi đất giao cho ban QLDA Đầu tư Xây dựng huyện Tân Thành đầu tư xây dựng dự án: Đường quy hoạch P (từ đường quy hoạch 13 đến đường quy hoạch 33) đoạn qua thị trấn Phú Mỹ, huyện Tân Thành (đợt 7);

- Hủy Quyết định số 4316/QĐ-UBND ngày 29/4/2011 của UBND huyện Tân Thành (Nay là UBND thị xã Phú Mỹ) về việc thu hồi 19.122,0 m² đất của hộ Nguyễn Thị H tại thị trấn Phú Mỹ để đầu tư xây dựng công trình: Hạ tầng Khu nhà ở công nhân viên trong khu công nghiệp và mở rộng lộ giới đường theo quy hoạch để làm lối vào;

- Yêu cầu buộc Ban quản lý các khu công nghiệp Bà Rịa – Vũng Tàu giao cho bà Nguyễn Thị H bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: T 257555, số vào sổ: 02164 QSDĐ/858QĐ.UB do Ủy ban nhân dân huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 05/12/2001.

2. Chấp nhận các yêu cầu khởi kiện sau:

- Hủy một phần Quyết định số 4339/QĐ-UBND ngày 05/5/2011 của UBND huyện Tân Thành (Nay là UBND thị xã Phú Mỹ) tại Điều 1 về giá bồi thường 101.000 đồng/m² phần bồi thường về đất và diện tích căn nhà cấp 4 A4 là 14,16 m².

- Hủy Quyết định giải quyết khiếu nại: Quyết định số 4133/QĐ-UBND ngày 25/6/2012 của Chủ tịch UBND huyện Tân Thành (Nay là Chủ tịch UBND thị xã Phú Mỹ) về việc giải quyết khiếu nại của bà Nguyễn Thị H đối với Quyết định số 4339/QĐ-UBND ngày 05/5/2011 của UBND huyện Tân Thành (Lần đầu);

- Hủy Quyết định số 1375/QĐ-UBND ngày 16/7/2015 của Chủ tịch UBND huyện Tân Thành (Nay là Chủ tịch UBND thị xã Phú Mỹ) về việc giải quyết khiếu nại của bà Nguyễn Thị H đối với Quyết định số 4339/QĐ-UBND ngày 05/5/2011 của UBND huyện Tân Thành (Lần đầu);

- Buộc Ủy ban nhân dân thị xã Phú Mỹ phải bồi thường về đất và nhà cấp 4 A4 cho gia đình bà Nguyễn Thị H theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; về án phí hành chính sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 18/11/2024, người bị kiện Ủy ban nhân dân thị xã Phú Mỹ có đơn kháng cáo yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

Ngày 05/11/2024, ông Huỳnh Ngọc P là người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị H có đơn kháng cáo yêu cầu ghi nhận bổ sung nội dung hủy Quyết định số 4339 về phân giá đất ở. Ngày 17/8/2025, ông Huỳnh Ngọc P có đơn kháng cáo bổ sung yêu cầu hủy Quyết định số 4316/QĐ-UBND ngày 29/4/2011 của Ủy ban nhân dân huyện Tân Thành về việc thu hồi 19.122 m² đất của bà H và tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 09/2023/QĐ-BPKCTT ngày 09/5/2023 của Tòa án cấp sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

Ông Huỳnh Ngọc P trình bày Ủy ban nhân dân huyện Tân Thành không khảo sát giá đất thị trường nên đã sử dụng giá đất để bồi thường sai cả về đất ở và đất nông nghiệp, nhưng phần quyết định của Bản án sơ thẩm không đề cập phân giá đất ở là thiếu sót, đề nghị bổ sung. Khi bồi thường thì Ủy ban nhân dân huyện Tân Thành (sau này là Ủy ban nhân dân thị xã Phú Mỹ) không tiến hành khảo sát giá thì làm sao biết giá đất có biến động hay là không, do đó ông không đồng ý kháng cáo của Ủy ban nhân dân thị xã Phú Mỹ. Trong dự án này có rất nhiều bản án đã có hiệu lực pháp luật xác định việc Ủy ban nhân dân huyện Tân Thành không khảo sát giá đất là không đúng quy định của pháp luật.

Ông Nguyễn Cao K đề nghị xem xét Ủy ban nhân dân tỉnh đã thực hiện việc khảo sát giá đất để làm cơ sở ban hành Quyết định số 56 về khung giá đất. Do thời điểm thu hồi đất cách không xa (dưới 06 tháng) Quyết định số 56 của Ủy ban nhân dân tỉnh nên Ủy ban nhân dân huyện Tân Thành mới không khảo sát giá đất mà căn cứ vào Quyết định số 56 để tính bồi thường là đúng quy định của pháp luật. Khi ban hành Quyết định bồi thường thì chưa có các quyết định gồm: Quyết định số 8777 ngày 28/12/2012, Quyết định số 903 ngày 28/01/2013, Quyết định số 924 ngày 26/02/2013 nên không thể biết để áp dụng các quyết định này. Đề nghị chấp nhận kháng cáo của Ủy ban nhân dân thị xã Phú Mỹ, bác yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm Viện kiểm sát nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến Hội đồng xét xử và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Luật tố tụng hành chính; Đơn kháng cáo hợp lệ về hình thức. Về nội dung đề nghị không chấp nhận các kháng cáo, giữ nguyên Bản án sơ thẩm nhưng có điều chỉnh nội dung tuyên án cho phù hợp quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Trong văn bản ủy quyền, bà Nguyễn Thị H ủy quyền cho ông Huỳnh Ngọc P được quyền kháng cáo nên theo quy định tại khoản 6 Điều 205 Luật tố

tụng hành chính năm 2015 thì đơn kháng cáo của ông Huỳnh Ngọc P hợp lệ. Đơn kháng cáo của người bị kiện Ủy ban nhân dân thị xã Phú Mỹ và đơn kháng cáo ngày 05/11/2024 của ông Huỳnh Ngọc P đều đảm bảo hình thức, thời hạn, đủ điều kiện để xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Đơn kháng cáo bổ sung ngày 17/8/2025 của ông Huỳnh Ngọc P về việc yêu cầu hủy Quyết định số 4316/QĐ-UBND ngày 29/4/2011 của Ủy ban nhân dân huyện Tân Thành về việc thu hồi 19.122 m² đất của bà H và tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 09/2023/QĐ-BPKCTT ngày 09/5/2023 của Tòa án cấp sơ thẩm là vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu và đã hết thời hạn kháng cáo. Do đó, theo quy định tại Điều 206 và khoản 2 Điều 218 Luật tố tụng hành chính năm 2015 nên không có căn cứ để Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét.

Phiên tòa được triệu tập họp lệ đến lần thứ hai, người khởi kiện vắng mặt nhưng có người đại diện hợp pháp tham gia phiên tòa, người bị kiện có yêu cầu xét xử vắng mặt và có cử người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện tham gia phiên tòa; các đương sự khác vắng mặt đều là người không có kháng cáo và sự vắng mặt của họ không vì trở ngại khách quan hoặc bất khả kháng nên theo quy định tại Điều 225 Luật tố tụng hành chính, việc xét xử phúc thẩm vẫn được tiến hành.

[2] Chủ tịch UBND huyện Tân Thành ban hành Quyết định số 1375/QĐ-UBND ngày 16/7/2015 nhưng đến ngày 07/3/2023 mới giao quyết định này cho người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị H (bút lục số 276). Do đó, vào ngày 17/4/2023 bà Nguyễn Thị H khởi kiện đối với Quyết định số 1375 là chưa quá 01 năm kể từ ngày nhận được quyết định.

Các quyết định gồm: Quyết định số 4133 và Quyết định số 4339 là quyết định hành chính có liên quan đến quyết định hành chính bị khởi kiện, nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định đối tượng khởi kiện, thẩm quyền giải quyết, thời hiệu khởi kiện là đúng quy định tại khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32, điểm a khoản 2 khoản 3 Điều 116 và khoản 1 điểm b khoản 2 Điều 193 Luật tố tụng hành chính năm 2015.

Do đó, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của Ủy ban nhân dân thị xã Phú Mỹ cho rằng đã hết thời hiệu khởi kiện.

[3] Về thẩm quyền, trình tự, thủ tục ban hành quyết định: Quyết định số 4339 đúng theo quy định tại Điều 42 Luật Đất đai năm 2003 và Điều 31 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 của Chính phủ (văn bản luật có hiệu lực tại thời điểm ban hành quyết định hành chính bị khởi kiện); Quyết định số 4133 và Quyết định số 1375 được ban hành đúng theo quy định tại Điều 18 Luật Khiếu nại năm 2011;

[4] Theo quy định tại Điều 11 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 của Chính phủ khi phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất mà giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm quyết định thu hồi đất chưa sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường để xác định lại giá đất cụ thể cho phù hợp ... Giá đất cụ thể được xác định lại không bị giới hạn bởi quy định tại khoản 5 Điều 1 Nghị định số 123/2007/NĐ-CP ngày 27/7/2007 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất.

Ủy ban nhân dân thị xã Phú Mỹ cho rằng tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ do thu hồi đất của bà Nguyễn Thị H thì đất tại khu vực của bà H không có biến động về giá đất nên không nhất thiết phải khảo sát giá thị trường, nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh không có biến động về giá đất; ngược lại, người đại diện hợp pháp của người khởi kiện cung cấp được các quyết định của Ủy ban nhân dân thị xã Phú Mỹ về giá đất bồi thường cho các hộ dân bị thu hồi đất trong cùng dự án Hạ tầng Khu nhà ở công nhân viên trong khu công nghiệp và mở rộng lộ giới đường theo quy hoạch để làm lối vào (đối với các hộ: Phạm Thị M, Hoàng Thị C, Đinh Viết D) được phê duyệt giá cao hơn nhiều so với giá bồi thường cho bà Nguyễn Thị H.

Ngoài ra, người đại diện hợp pháp của người khởi kiện còn cung cấp nhiều bản án đã có hiệu lực pháp luật và quyết định thi hành án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện về giá đất bồi thường trong dự án: Hạ tầng Khu nhà ở công nhân viên trong khu công nghiệp và mở rộng lộ giới đường theo quy hoạch để làm lối vào gồm: Quyết định số 1579/QĐ-UBND ngày 05/10/2022 của Ủy ban nhân dân thị xã Phú Mỹ về việc thi hành Bản án số 99/2019/HC-ST ngày 12/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và Bản án hành chính phúc thẩm số 20/2021/HC-PT ngày 20/01/2021 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh; Quyết định số 2006/QĐ-UBND ngày 31/8/2020 của Ủy ban nhân dân thị xã Phú Mỹ về việc thi hành Bản án số 48/2019/HC-ST ngày 30/7/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; Quyết định số 2007/QĐ-UBND ngày 31/8/2020 của Ủy ban nhân dân thị xã Phú Mỹ về việc thi hành Bản án số 50/2019/HC-ST ngày 30/7/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;

Do đó, việc Ủy ban nhân dân huyện Tân Thành ban hành Quyết định số 4339/QĐ-UBND ngày 05/5/2011 mà không khảo sát giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường để xác định lại giá đất cụ thể, kể cả về giá đất ở và giá đất nông nghiệp cho phù hợp là không đúng quy định của pháp luật, nên

kháng cáo của ông Huỳnh Ngọc P về giá đất là có căn cứ. Bản án sơ thẩm chỉ hủy phần đối với đất nông nghiệp là không triệt để, mà phải hủy toàn bộ mục 1 “Bồi thường về đất” của Bảng kê tại Điều 1 của Quyết định số 4339.

[5] Do Quyết định số 4339 không đúng quy định của pháp luật nên Quyết định số 4133 và Quyết định số 1375 có nội dung bác khiếu nại của bà Nguyễn Thị H đối với Quyết định số 4339 cũng là không đúng quy định của pháp luật.

[6] Từ các phân tích trên, chấp nhận kháng cáo của ông Huỳnh Ngọc P, không chấp nhận kháng cáo của Ủy ban nhân dân thị xã Phú Mỹ; Sửa một phần Bản án sơ thẩm theo đề nghị của đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm Viện kiểm sát nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp.

[7] Do được chấp nhận kháng cáo nên người khởi kiện không phải chịu án phí hành chính phúc thẩm.

Người bị kiện không được chấp nhận kháng cáo nên phải chịu án phí hành chính phúc thẩm.

[8] Quyết định của Bản án sơ thẩm về việc đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện do người khởi kiện rút yêu cầu; về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; về án phí hành chính sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị;

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 2 Điều 241 Luật Tổ tụng hành chính; Điều 34 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;

2. Chấp nhận kháng cáo của ông Huỳnh Ngọc P là người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị H; Không chấp nhận kháng cáo của Ủy ban nhân dân thị xã Phú Mỹ; Sửa một phần Bản án hành chính sơ thẩm số 150/2024/HC-ST ngày 24/10/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H;

- Hủy toàn bộ mục 1 “Bồi thường về đất” và hủy toàn bộ khổ thứ 2 mục 5 “Nhà cấp 4 A4 mái tole ciment, trần nhựa, tường xây gạch quét vôi, nền gạch tàu, cửa sổ có wc; (1,2m x 11,8m).XD năm 2003, 14,16 m², đơn giá 1.212.000 đồng, thành tiền 17.161.920 đồng” của Bảng kê tại Điều 1 của Quyết định số 4339/QĐ-UBND ngày 05/5/2011 của Ủy ban nhân dân huyện Tân Thành về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho hộ Nguyễn Thị H

đề đầu tư xây dựng: Hạ tầng khu nhà ở cán bộ công nhân viên trong khu công nghiệp (đợt 1) thị trấn Phú Mỹ, huyện Tân Thành;

- Hội Quyết định số 4133/QĐ-UBND ngày 25/6/2012 của Ủy ban nhân dân huyện Tân Thành về việc giải quyết khiếu nại của bà Nguyễn Thị H đối với Quyết định số 4339/QĐ-UBND ngày 05 tháng 5 năm 2011 của UBND huyện Tân Thành (lần đầu);

- Hội Quyết định số 1375/QĐ-UBND ngày 16/7/2015 của Ủy ban nhân dân huyện Tân Thành về việc giải quyết khiếu nại của bà Nguyễn Thị H đối với Quyết định số 4339/QĐ-UBND ngày 05 tháng 5 năm 2011 của UBND huyện Tân Thành (lần đầu);

- Buộc Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Phú Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh (là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng Ủy ban nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu) thực hiện nhiệm vụ công vụ xem xét bồi thường do thu hồi đất cho hộ bà Nguyễn Thị H theo quy định của pháp luật và phù hợp với phần nhận định của bản án liên quan đến yêu cầu của người khởi kiện.

3. Bà Nguyễn Thị H không phải chịu án phí hành chính **phúc** thẩm và được hoàn trả tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) theo Biên lai thu số 0002352 ngày 09/12/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

Ủy ban nhân dân thị xã Phú Mỹ phải nộp án phí hành chính phúc thẩm là 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) và được khấu trừ tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) theo Biên lai thu tiền số 0002355 ngày 11/12/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

4. Quyết định của Bản án sơ thẩm về việc đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện do người khởi kiện rút yêu cầu; về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; về án phí hành chính sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị

5. 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 KSXXPT VKSND tối cao tại TP.HCM;
- Tòa án nhân dân TP. HCM;
- VKSND TP. HCM;
- THADS TP. HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP, TPQ.

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

Phạm Văn Công

