

Bản án số: 580/2024/HC-PT

Ngày 18 – 6 – 2024

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 Lê Thành Long

*Các Thẩm phán:*

Bà Huỳnh Thanh Duyên

Ông Phan Đức Phương

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Tấn Duy Minh - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Đức - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số: 1011/2023/TLPT-HC ngày 12 tháng 12 năm 2023 về việc “*Khiếu kiện Quyết định hành chính trong lĩnh vực bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thu hồi đất*”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 136/2023/HC-ST ngày 8 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1894/2024/QĐPT-HC ngày 5 tháng 6 năm 2024, giữa các đương sự:

**- Người khởi kiện:** Ông Dương Văn C, sinh năm 1967;

Địa chỉ: tổ G Khu phố B, phường M, thị xã P, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (có mặt).

**- Người bị kiện:**

1. Ủy ban nhân dân thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;

Địa chỉ: Quốc lộ E, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có đơn xin xét xử vắng mặt).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện:*

1/ Ông Võ Mạnh H - Phó Trưởng phòng T1 (có mặt);

2/ Ông Phạm Hoàng V - chuyên viên Phòng T2 (có mặt);

3/ Ông Phạm Doãn N - Trưởng phòng Nghiệp vụ Trung tâm phát triển quỹ đất (vắng mặt);

4/ Bà Hồ Thị Kim A - chuyên viên Trung tâm phát triển quỹ đất (vắng mặt);

5/ Ông Tô Văn Q - Công chức địa chính - xây dựng - đô thị - môi trường phường P (xin xét xử vắng mặt);

6/ Ông Lê Thành T - Chủ tịch UBND phường P (xin xét xử vắng mặt).

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Bà Lữ Thị Hồng N1, sinh năm 1971; Địa chỉ: Khu phố B, phường M, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (xin xét xử vắng mặt).

- **Người kháng cáo:** Người bị kiện Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã P, Ủy ban nhân dân thị xã P.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Theo đơn khởi kiện, quá trình làm việc tại Tòa án, người khởi kiện trình bày:

UBND thị xã P ban hành Quyết định 1256/QĐ-UBND ngày 07-7-2021 phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho ông Dương Văn C, bà Lữ Thị Hồng N1 để thu hồi đất giao cho Ban QLDA Đầu tư Xây dựng thị xã P đầu tư xây dựng Dự án đường quy hoạch 46 nối dài khu đô thị M, phường P, thị xã P (Đ). Theo đó, UBND thị xã bồi thường về đất với giá 1.120.000đồng/m<sup>2</sup> đất nông nghiệp.

Không đồng ý nên ông C khiếu nại. Ngày 06-7-2022, Chủ tịch UBND thị xã P ban hành quyết định số 1730/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại, theo đó không chấp nhận khiếu nại của ông C bà N1 về yêu cầu khảo sát lại giá đất, giữ nguyên quyết định số 1256/QĐ-UBND ngày 07-7-2021 của UBND thị xã P.

Ngày 04-12-2019, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 3309/QĐ-UBND về việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án Đường quy hoạch 46 nối dài khu đô thị M, thị xã P, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. Cùng ngày 07-7-2021, UBND thị xã P ban hành quyết định thu hồi đất và quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thu hồi đất. Tại quyết định 1256/QĐ-UBND ngày 07-7-2021 phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho ông Dương Văn C, bà Lữ Thị Hồng N1, UBND thị xã P đã căn cứ quyết định phê duyệt giá đất số 3309/QĐ-UBND ngày 04-12-2019 của UBND tỉnh để làm cơ sở tính bồi thường về đất cho ông C, cụ thể: các thửa đất có mặt tiền tiếp giáp đường đất có chiều rộng dưới 4m hoặc không có lối ra hợp pháp có đơn giá 1.120.000đ/m<sup>2</sup>.

Căn cứ khoản 2 Điều 74 Luật Đất đai năm 2013 thì giá đất để tính bồi thường phải được quyết định tại thời điểm thu hồi đất. Khoản 4 Điều 114 Luật Đất đai năm 2013 quy định giá đất cụ thể được sử dụng để làm căn cứ trong các trường hợp tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất. Việc UBND thị xã P ban hành quyết định thu hồi đất và quyết định phê duyệt kinh phí bồi thường do ông C, bà N1 sau thời điểm UBND tỉnh phê duyệt giá đất cụ thể là không phù hợp với quy định tại Điều 74 Luật đất đai 2013.

Do đó, ông C khởi kiện, yêu cầu:

- Hủy Quyết định số: 1256/QĐ-UBND ngày 07-7-2021 của Ủy ban nhân dân

thị xã P về việc phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho ông Dương Văn C và bà Lữ Thị Hồng N1 để thu hồi đất giao cho Ban QLDA Đầu tư Xây dựng thị xã P đầu tư xây dựng dự án Đường quy hoạch 46 nối dài khu đô thị M, phường P, tỉnh BRVT (đợt 10).

- Hủy Quyết định số: 1730/QĐ-UBND ngày 06-7-2022 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã P về việc giải quyết khiếu nại của ông Dương Văn C (lần đầu).

- Buộc Ủy ban nhân dân thị xã P khảo sát lại giá đất để bồi thường theo giá thị trường tại thời điểm thu hồi đất theo đúng quy định của pháp luật.

- *Người bị kiện UBND thị xã P, Chủ tịch UBND thị xã P có văn bản ý kiến trình bày:*

1. Quá trình thu hồi đất, phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

Diện tích đất thu hồi của ông Dương Văn C là 565,2 đất nông nghiệp, thuộc thửa đất số 282 tờ bản đồ số 56 phường P.

Ngày 04/12/2019 UBND tỉnh ban hành Quyết định số 3309/QĐ-UBND về việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án Đường quy hoạch 46 nối dài khu đô thị M, thị xã P.

Ngày 07/7/2021, UBND thị xã P ban hành Quyết định số 1250/QĐ-UBND về việc thu hồi đất của ông Dương Văn C để thực hiện dự án Đường quy hoạch 46 nối dài khu đô thị M, phường P, thị xã P (đợt 10).

Ngày 07/7/2021, UBND thị xã P ban hành Quyết định số 1256/QĐ-UBND về việc phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho ông Dương Văn C để thu hồi đất giao cho Ban QLDA Đầu tư Xây dựng thị xã P đầu tư xây dựng dự án Đường quy hoạch 46 nối dài khu đô thị M, phường P, thị xã P (đợt A). Tại quyết định này, U Quyết định phê duyệt giá đất cụ thể số 3309/QĐ-UBND ngày 04/12/2019 của UBND tỉnh để làm cơ sở tính bồi thường về đất cho ông Dương Văn C, cụ thể:

- Đất nông nghiệp: Các thửa đất có mặt tiền tiếp giáp đường đất có chiều rộng dưới 4m hoặc không có lối ra hợp pháp, đơn giá là 1.120.000 đồng/m<sup>2</sup>.

Như vậy, Quyết định số 3309/QĐ-UBND ngày 04/12/2019 UBND của UBND tỉnh đã khảo sát giá đất thực tế, do đó UBND thị xã căn cứ Quyết định số 3309/QĐ-UBND ngày 04/12/2019 để tính bồi thường về đất là đúng quy định.

2. Căn cứ pháp lý để ban hành Quyết định phê duyệt giá đất cụ thể tính bồi thường:

Tại khoản 2 Điều 74 Luật Đất đai về nguyên tắc bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất quy định “2. Việc bồi thường được thực hiện bằng việc giao 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 giá đất cụ thể của loại đất thu hồi do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định tại thời điểm quyết định thu hồi đất.”

Tại khoản 3 Điều 114 Luật Đất đai năm 2013 quy định:

“3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giá đất cụ thể. Cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức việc xác định giá

*đất cụ thể. Trong quá trình thực hiện, cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh được thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất để tư vấn xác định giá đất cụ thể.*

*Việc xác định giá đất cụ thể phải dựa trên cơ sở điều tra, thu thập thông tin về thửa đất, giá đất thị trường và thông tin về giá đất trong cơ sở dữ liệu đất đai; áp dụng phương pháp định giá đất phù hợp. Căn cứ kết quả tư vấn xác định giá đất, cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh trình Hội đồng thẩm định giá đất xem xét trước khi trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định.”*

Căn cứ quy định pháp luật nêu trên, UBND thị xã P đã lập phương án giá đất cụ thể trình UBND tỉnh. Ngày 04/12/2019, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 3309/QĐ-UBND về việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án Đường quy hoạch 46 nối dài khu đô thị M, thị xã P là đúng quy định.

### 3. Về quy trình bồi thường theo quy định của Luật Đất đai:

Tại Điều 28 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và thời gian niêm yết, lấy ý kiến như sau:

*“Điều 28. Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án không thuộc trường hợp quy định tại Điều 17 của Nghị định này*

*1. Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư 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 mà không thuộc trường hợp quy định tại Điều 17 của Nghị định này gồm các nội dung chủ yếu sau đây:*

- a) Họ và tên, địa chỉ của người có đất thu hồi;*
- b) Diện tích, loại đất, vị trí, nguồn gốc của đất thu hồi; số lượng, khối lượng, giá trị hiện có của tài sản gắn liền với đất bị thiệt hại;*
- c) Các căn cứ tính toán số tiền bồi thường, hỗ trợ như giá đất tính bồi thường, giá nhà, công trình tính bồi thường, số nhân khẩu, số lao động trong độ tuổi, số lượng người được hưởng trợ cấp xã hội;*
- d) Số tiền bồi thường, hỗ trợ;*
- đ) Chi phí lập và tổ chức thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng;*
- e) Việc bố trí tái định cư;*
- g) Việc di dời các công trình của Nhà nước, của tổ chức, của cơ sở tôn giáo, của cộng đồng dân cư;*
- e) Việc di dời mộ mã.*

*2. Việc lấy ý kiến về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư quy định tại khoản 1 Điều này thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 69 của Luật đất đai và phải niêm yết, tiếp nhận ý kiến đóng góp của người dân trong khu vực có đất thu hồi ít nhất là 20 ngày, kể từ ngày niêm yết.”*

Tại khoản 2, khoản 3 Điều 69 Luật Đất đai năm 2013 quy định trình tự, thủ tục thu hồi đất như sau:

*“2. Lập, thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được quy định như sau:*

*a) Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi tổ chức lấy ý kiến về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo hình thức tổ chức họp trực tiếp với người dân trong khu vực có đất thu hồi, đồng thời niêm yết công khai phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi....*

*Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm tổng hợp ý kiến đóng góp bằng văn bản, ghi rõ số lượng ý kiến đồng ý, số lượng ý kiến không đồng ý, số lượng ý kiến khác đối với phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi tổ chức đối thoại đối với trường hợp còn có ý kiến không đồng ý về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; hoàn chỉnh phương án trình cơ quan có thẩm quyền;*

*b) Cơ quan có thẩm quyền thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trước khi trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất.*

*3. Việc quyết định thu hồi đất, phê duyệt và tổ chức thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được quy định như sau:*

*a) Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quy định tại Điều 66 của Luật này quyết định thu hồi đất, quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trong cùng một ngày;”*

#### **4. Về yêu cầu khảo sát lại giá đất theo giá thị trường**

Căn cứ theo quy trình bồi thường theo quy định của Luật Đất đai nêu trên thì sau khi có giá đất cụ thể do UBND cấp tỉnh quyết định thì UBND thị xã mới có căn cứ pháp lý để lập, thẩm định, niêm yết công khai và lấy ý kiến người dân về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Sau khi hoàn tất thủ tục này thì UBND cấp có thẩm quyền quy định tại Điều 66 của Luật Đất đai năm 2013 quyết định thu hồi đất, quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trong cùng một ngày. Qua rà soát các quy định của Luật Đất đai năm 2013 và Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì không có quy định về việc ban hành quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phải trong thời hạn 06 tháng có hiệu lực của Chứng thư thẩm định giá đất; chỉ quy định bồi thường bằng tiền theo giá đất cụ thể của loại đất thu hồi do UBND cấp tỉnh quyết định. Chứng thư của đơn vị tư vấn thẩm định giá đất chỉ là tài liệu có liên quan để UBND tỉnh tham khảo, xem xét và sau đó UBND tỉnh quyết định phê duyệt giá đất cụ thể theo thẩm quyền đối với từng dự án, Chứng thư thẩm định giá đất không phải là căn cứ để áp giá bồi thường đất.

Ông Dương Văn C yêu cầu khảo sát lại giá đất có mức bồi thường theo giá thị trường nhưng không đưa ra được tài liệu chứng minh giá đất do UBND tỉnh phê duyệt thấp hơn mức giá đất thị trường như ông trình bày.

Mặt khác, thời gian này tình hình dịch bệnh Covid -19 đang có diễn biến hết sức phức tạp trên cả nước, Nhà nước nhiều lần áp dụng biện pháp dân cách xã hội nên công tác thu hồi đất nói riêng và nhiều công việc khác của U1, tình hình toàn xã

hội trên cả nước bị đóng băng, đình trệ, nên ảnh hưởng rất lớn đến công việc thực hiện, kéo dài thời gian thực hiện hơn so với kế hoạch. Đồng thời tình hình biến động tăng giá đất trong khoảng thời gian này hoàn toàn không thể xảy ra do dịch Covid-19 đang hoành hành, không có nhiều giao dịch đất đai xảy ra trong giai đoạn khó khăn chung này, thậm chí nhiều nơi trên địa bàn thị xã P nói riêng và cả nước nói chung có giá đất giảm hơn so với năm trước đó.

Tại khoản 2 Điều 74 Luật Đất đai 2013 về nguyên tắc bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất quy định “2. Việc bồi thường được thực hiện bằng việc giao 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 giá đất cụ thể của loại đất thu hồi do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định tại thời điểm quyết định thu hồi đất.”

Cụm từ “thời điểm” ở đây quy định không rõ, “thời điểm” này được hiểu là cùng ngày, cùng tháng, cùng năm, hay cùng thời điểm thực hiện dự án. Tại cùng một dự án các hộ dân có đất thu hồi phải được bồi thường, hỗ trợ và các chính sách như nhau. Hộ dân cho rằng mức giá bồi thường thấp hơn giá thị trường nhưng không đưa ra được tài liệu chứng minh cho việc này.

Đề nghị Tòa không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông C.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lữ Thị Hồng N1 trình bày:*

Bà N1 là vợ ông C, đồng ý với nội dung trình bày của ông C, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C. Ngoài ra, không còn ý kiến gì khác.

*Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 136/2023/HC-ST ngày 08 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa – Vũng, quyết định:*

Căn cứ khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32, Điều 157, Điều 158, điểm b khoản 2 Điều 193 Luật Tổ tụng hành chính; khoản 2 Điều 74 Luật Đất đai; khoản 2 Điều 32 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dương Văn C:

- Hủy một phần (khoản 1/Bồi thường về đất của mục I Điều 1) Quyết định số 1256/QĐ-UBND ngày 07-7-2021 của Ủy ban nhân dân thị xã P về việc phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho ông Dương Văn C và bà Lữ Thị Hồng N1 để thu hồi đất giao cho Ban QLDA Đầu tư Xây dựng thị xã P đầu tư xây dựng dự án Đường quy hoạch 46 nối dài khu đô thị M, phường P, thị xã P (đợt 10);

- Hủy Quyết định số 1730/QĐ-UBND ngày 06-7-2022 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã P về việc giải quyết khiếu nại của ông Dương Văn C (lần đầu).

- Buộc Ủy ban nhân dân thị xã P thực hiện nhiệm vụ công vụ giải quyết bồi thường cho ông Dương Văn C, bà Lữ Thị Hồng N1 theo giá đất cụ thể của loại đất thu hồi tại thời điểm quyết định thu hồi đất.

*Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về phần án phí, thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.*

Ngày 22/9/2023, Ủy ban nhân dân thị xã P và Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã P kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của ông Dương Văn C về xác định lại giá đất cụ thể để bồi thường.

*Tại phiên tòa phúc thẩm,*

Người khởi kiện giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Người bị kiện giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của UBND thị xã P và Chủ tịch UBND thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cho rằng, mặc dù Quyết định số 1256/QĐ-UBND ngày 07-7-2021 phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho ông Dương Văn C và bà Lữ Thị Hồng N1 có chậm so với thời điểm UBND tỉnh ban hành quyết định phê duyệt giá đất cụ thể. Tuy nhiên các bước thực hiện quy trình về bồi thường được thực hiện theo đúng quy định của Luật đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành, đồng thời năm 2020 là năm bắt đầu tình hình dịch bệnh Covid-19 diễn biến phức tạp nên giá đất không có sự biến động tăng. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của UBND thị xã P, sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án như sau:*

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã đúng các quy định của Luật tố tụng hành chính năm 2015 trong quá trình giải quyết vụ án.

Về nội dung: Xét thấy Quyết định số 3309/QĐ-UBND ngày 04/12/2019 của UBND tỉnh B về việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án Đường quy hoạch 46 nối dài khu đô thị M, thị xã P, được ban hành là dựa trên cơ sở Văn bản số 115 ngày 30/10/2019 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể về việc thẩm định phương án giá đất cụ thể để tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án Đường quy hoạch 46 nối dài khu đô thị M; Đề nghị của Chủ tịch UBND thị xã P tại Tờ trình số 156/TTr- UBND ngày 06 tháng 9 năm 2019 về việc đề nghị phê duyệt giá đất cụ thể để tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án Đường quy hoạch 46 nối dài khu đô thị M; Đề nghị của Giám đốc Sở T3 tại Tờ trình số 6931/TTr- STNMT ngày 21/11/2019 thống nhất với phương án giá đất cụ thể đề xuất của Đơn vị tư vấn tại chứng thư thẩm định giá số 3401/2019/VLAND-HCM ngày 30/8/2019 và đề xuất phương án giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường về đất để thực hiện dự án Đường quy hoạch 46 nối dài khu đô thị M.

Do thời điểm cuối năm 2019 là giai đoạn dịch covid bùng phát mạnh, đây là yếu tố khách quan thuộc trường hợp bất khả kháng nên tiến độ thực hiện đền bù phải bị kéo dài; mặt khác, giá đất tại thời điểm bồi thường từ năm 2019 đến khi bồi thường không biến động nên người bị kiện đề nghị chấp nhận kháng cáo của người bị kiện, theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện là có căn cứ. Do đó, đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của người bị kiện, sửa bản án hành chính sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu 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, sau khi nghe Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến, sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử xét thấy:

### \* Về tố tụng:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay người bị kiện đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Do đó, Hội đồng xét xử áp dụng Điều 225 Luật tố tụng hành chính xét xử vắng mặt người bị kiện.

[2] Về đối tượng khởi kiện, thẩm quyền giải quyết và thời hiệu khởi kiện:

Ngày 22/5/2023, ông Dương Văn C nộp đơn khởi kiện đề nghị Tòa án hủy Quyết định số 1256/QĐ-UBND ngày 07/7/2021 của UBND thị xã P về việc phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho ông Dương Văn C và bà Lữ Thị Hồng N1, Quyết định số 1730/QĐ-UBND ngày 06/7/2022 của Chủ tịch UBND thị xã P về việc giải quyết khiếu nại của ông Dương Văn C. Căn cứ khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32, điểm a khoản 2 Điều 116 Luật Tố tụng hành chính Tòa án cấp sơ thẩm xác định đối tượng khởi kiện: “Khiếu kiện Quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai”, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu và còn trong thời hiệu khởi kiện là đúng quy định.

### \* Về nội dung:

[1] Xét tính hợp pháp của Quyết định số 1256/QĐ-UBND ngày 07/7/2021 của UBND thị xã P về việc phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho ông Dương Văn C và bà Lữ Thị Hồng N1:

[1.1] Về trình tự, thủ tục, thẩm quyền ban hành quyết định:

Diện tích đất thu hồi của ông Dương Văn C là 565,2m<sup>2</sup> đất nông nghiệp, thuộc thửa đất số 282, tờ bản đồ số 56, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Ngày 04/12/2019, UBND tỉnh B ban hành Quyết định số 3309/QĐ-UBND về việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính bồi thường khi Nhà nước thực hiện dự án Đường Q nối dài khu đô thị M, thị xã P.

Ngày 07/7/2021, UBND thị xã P ban hành Quyết định số 1250/QĐ-UBND về việc thu hồi đất của ông Dương Văn C để thực hiện dự án Đường quy hoạch 46 nối dài khu đô thị M, thị xã P.

Ngày 07/7/2021, UBND thị xã P ban hành Quyết định số 1256/QĐ-UBND về việc phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho ông Dương Văn C.

Như vậy, UBND tỉnh B và UBND thị xã P ban hành các quyết định nêu trên là đúng trình tự, thủ tục và thẩm quyền theo quy định tại các Điều 62, Điều 63, Điều 66, Điều 69, Điều 74, Điều 112 và khoản 3 Điều 114 của Luật Đất đai năm 2013 và Luật tổ chức chính quyền địa phương.

[1.2] Về nội dung quyết định:



[1.2.1] Ông Dương Văn C, bà Lữ Thị Hồng N1 bị thu hồi diện tích 565,2m<sup>2</sup> đất nông nghiệp thuộc thửa 282 tờ bản đồ số 56, phường P để thực hiện dự án: Đường quy hoạch 46 nối dài khu đô thị M, phường P, thị xã P (Đ).

Ngày 07/7/2021, UBND thị xã P ban hành Quyết định số 1256/QĐ-UBND về việc phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho ông Dương Văn C để thu hồi đất giao cho Ban QLDA Đầu tư Xây dựng thị xã P đầu tư xây dựng dự án Đường quy hoạch 46 nối dài khu đô thị M, phường P, thị xã P. Tại quyết định này, U Quyết định phê duyệt giá đất cụ thể số 3309/QĐ-UBND ngày 04/12/2019 của UBND tỉnh để làm cơ sở tính bồi thường về đất cho hộ ông Dương Văn C, cụ thể: *Đất nông nghiệp: Các thửa đất có mặt tiền tiếp giáp đường đất có chiều rộng dưới 4m hoặc không có lối ra hợp pháp, đơn giá là 1.120.000 đồng/m<sup>2</sup>.*

Xét thấy, theo quy định tại khoản 3 Điều 114 Luật Đất đai năm 2013 quy định: “ 3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giá đất cụ thể. Cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức việc xác định giá đất cụ thể. Trong quá trình thực hiện, cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh được thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất để tư vấn xác định giá đất cụ thể.

*Việc xác định giá đất cụ thể phải dựa trên cơ sở điều tra, thu thập thông tin về thửa đất, giá đất thị trường và thông tin về giá đất trong cơ sở dữ liệu đất đai; áp dụng phương pháp định giá đất phù hợp. Căn cứ kết quả tư vấn xác định giá đất, cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh trình Hội đồng thẩm định giá đất xem xét trước khi trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định.”*

Trên cơ sở nguyên tắc và trình tự nêu trên, ngày 04/12/2019, UBND tỉnh B đã ban hành Quyết định 3309/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án cụ thể để tính giá bồi thường khi nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án đường quy hoạch 46 nối dài khu đô thị M, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Về trình tự, thủ tục thực hiện xác định giá đất cụ thể để UBND tỉnh B ban hành Quyết định 3309/QĐ-UBND được thực hiện theo đúng quy định tại Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất và cũng phù hợp với quy định tại Nghị định 10/2023/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành luật đất đai và Nghị định số 12/2024/NĐ-CP ngày 05 tháng 02 năm 2024 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP và Nghị định 10/2023/NĐ-CP.

Vì vậy, UBND thị xã P quyết định phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho ông Dương Văn C theo giá đất cụ thể của quyết định 3309/QĐ-UBND để bồi thường cho hộ ông C là đúng quy định.

[1.2.2] Người khởi kiện cho rằng theo quy định tại khoản 2 Điều 74 Luật Đất đai năm 2013 thì giá đất bồi thường cho hộ ông phải tính tại thời điểm ban hành quyết định thu hồi đất là năm 2021 chứ không phải thời điểm phê duyệt giá đất cụ thể năm 2019.

Xét thấy, về trình tự, nội dung để xác định giá đất cụ thể được UBND tỉnh B – Vũng tàu thực hiện theo đúng quy định của Luật đất đai và các Nghị định hướng

dẫn thi hành do đó làm căn cứ để UBND thị xã P ban hành quyết định thu hồi đất, quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư theo quy định tại Điều 66, khoản 2 Điều 74, Điều 112 và khoản 3 Điều 114 Luật Đất đai năm 2013. Ông Dương Văn C yêu cầu khảo sát lại giá đất nhưng không đưa ra được tài liệu chứng minh giá đất tại thời điểm có quyết định thu hồi đất do UBND thị xã P ban hành có biến động tăng so với thời điểm UBND tỉnh B ban hành Quyết định 3309/QĐ-UBND về việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính bồi thường khi Nhà nước thực hiện dự án Đường Q nối dài khu đô thị M, thị xã P. Do đó yêu cầu của ông Dương Văn C không có căn cứ chấp nhận.

[2] Xét tính hợp pháp của Quyết định số 1730/QĐ-UBND ngày 06/7/2022 của Chủ tịch UBND thị xã P về việc giải quyết khiếu nại của ông Dương Văn C:

[2.1] Về trình tự, thủ tục, thẩm quyền ban hành quyết định:

Không đồng ý với quyết định bồi thường, ông C bà N1 khiếu nại đến Chủ tịch UBND thị xã P yêu cầu khảo sát lại giá đất tại thời điểm thu hồi; bồi thường hỗ trợ căn nhà 01 tầng loại 2 diện tích 400m<sup>2</sup> vì cho rằng căn nhà chủ cũ xây dựng từ năm 1997.

Sau khi có kết quả xác minh của Cơ quan thanh tra thị xã P và tiến hành đối thoại, ngày 06/7/2022 Chủ tịch UBND thị xã P ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại số 1730/QĐ-UBND là đúng trình tự, thẩm quyền quy định tại Điều 18, Điều 27, 29, 30, 31, 32 Luật Khiếu nại.

[2.2] Về nội dung quyết định:

Như đã phân tích, Quyết định 1256/QĐ-UBND ngày 07/07/2021 của UBND thị xã P về việc phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho hộ ông Dương Văn C và bà Lữ Thị Hồng N1 là đúng quy định. Do vậy, Quyết định số 1730/UBND ngày 06/7/2020 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã P về việc giải quyết khiếu nại của ông Dương Văn C và bà Lữ Thị Hồng N1 với nội dung bác toàn bộ nội dung khiếu nại, giữ nguyên Quyết định 1256/QĐ-UBND ngày 07/07/2021 của UBND thị xã P là có căn cứ.

Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C hủy một phần quyết định số 1256/QĐ-UBND và hủy quyết định 1730/UBND ngày 06/7/2020 là không có căn cứ. Hội đồng xét xử thống nhất quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo người bị kiện, sửa bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí: Do kháng cáo được chấp nhận nên Ủy ban nhân dân thị xã P và Chủ tịch UBND thị xã P không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm và phúc thẩm. Người khởi kiện ông Dương Văn C phải chịu án phí hành chính sơ thẩm theo quy định pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 2 Điều 241 Luật Tố tụng hành chính;

[1] Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người bị kiện Ủy ban nhân dân thị xã P và Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã P.

Sửa bản án sơ thẩm số 136/2023/HC-ST ngày 08/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Căn cứ khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32, Điều 116, điểm a khoản 2 Điều 193 Luật Tổ tụng hành chính; 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.

*Tuyên xử:*

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Dương Văn C về việc:

- Hủy một phần (khoản 1/Bồi thường về đất của mục I Điều 1) Quyết định số 1256/QĐ-UBND ngày 07-7-2021 của Ủy ban nhân dân thị xã P về việc phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho ông Dương Văn C và bà Lữ Thị Hồng N1 để thu hồi đất giao cho Ban QLDA Đầu tư Xây dựng thị xã P đầu tư xây dựng dự án Đường quy hoạch 46 nối dài khu đô thị M, phường P, thị xã P (đợt 10);

- Hủy Quyết định số 1730/QĐ-UBND ngày 06-7-2022 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã P về việc giải quyết khiếu nại của ông Dương Văn C.

- Buộc Ủy ban nhân dân thị xã P thực hiện nhiệm vụ công vụ giải quyết bồi thường cho ông Dương Văn C, bà Lữ Thị Hồng N1 theo giá đất cụ thể của loại đất thu hồi tại thời điểm quyết định thu hồi đất.

[2] Về án phí:

[2.1] Án phí hành chính sơ thẩm: Ông Dương Văn C phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn) án phí, được khấu trừ theo Biên lai thu tạm ứng án phí Tòa án số 0006034 ngày 31-5-2023 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

[2.2] Án phí hành chính phúc thẩm: UBND thị xã P và Chủ tịch UBND thị xã P không phải chịu, hoàn lại 600.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm cho UBND thị xã P và Chủ tịch UBND thị xã P, theo biên lai thu số 0006294 ngày 13/10/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

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

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- VKSND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- Cục THADS tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- Đương sự (4);
- Lưu VP (6). HS (2). T17 (BA36).

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

**Lê Thành Long**