

Bản án số: 51/2025/HC-PT  
Ngày 13 tháng 01 năm 2025  
V/v “Khiếu kiện quyết định hành chính  
trong lĩnh vực quản lý đất đai và quyết  
định giải quyết khiếu nại”.

**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: bà Huỳnh Thanh Duyên  
Các Thẩm phán: ông Nguyễn Văn Tửu  
bà Lê Thị Tuyết Trinh

- Thư ký phiên tòa: ông Nguyễn Trọng Tâm - 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 Đảm - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 01 năm 2025, 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: 722/2024/TLPT-HC ngày 01 tháng 10 năm 2024 về việc “Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai và quyết định giải quyết khiếu nại”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 23/2024/HC-ST ngày 22 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 3708/2024/QĐPT ngày 30 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Nguyễn Phước H, sinh năm: 1969 (vắng mặt).

Địa chỉ: A, L, phường C, quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Trọng T, sinh năm: 1959 (có mặt).

Địa chỉ: D, đường C, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

- Người bị kiện:

1/ UBND thành phố B, tỉnh Đồng Nai (có đơn xin vắng mặt).

2/ Chủ tịch UBND thành phố B, tỉnh Đồng Nai (có đơn xin vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch và Ủy ban nhân dân thành phố B: Ông Nguyễn Duy T1 – Phó Chủ tịch UBND thành phố B (Văn bản ủy quyền số 22418/UBND-TCĐ ngày 25/12/2024) (có đơn xin vắng mặt).

3/ Chủ tịch UBND tỉnh Đ (có đơn xin vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị H1 - Phó Chủ tịch UBND tỉnh Đ (có đơn xin vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Chủ tịch UBND tỉnh Đ: Ông Huỳnh Văn T2 - Phó Trưởng phòng- Phòng Đất đai, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ (vắng mặt).

- Người kháng cáo: Người khởi kiện là ông Nguyễn Phước H.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Theo đơn khởi kiện đề ngày 15/8/2023, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người khởi kiện trình bày:

Ngày 26/09/2022, ông Nguyễn Phước H nhận được các Quyết định số 853/QĐ-UBND ngày 09/08/2022 của UBND thành phố B, tỉnh Đồng Nai về việc bồi thường, hỗ trợ do bị thu hồi đất để thực hiện Dự án: Khu dân cư T tại phường B, phường T, thành phố B và các Quyết định số 854/QĐ-UBND, số 855/QĐ-UBND, số 856/QĐ-UBND và số 857/QĐ-UBND ngày 09/08/2022 của UBND thành phố B về việc thu hồi các thửa đất 133, 134, 135, 136, tờ bản đồ số 34 phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai với tổng diện tích là 2.911,2m<sup>2</sup> đất của ông để thực hiện dự án nêu trên.

Ông Nguyễn Phước H không đồng ý với 05 Quyết định nêu trên và khiếu nại đến Chủ tịch UBND thành phố B. Ngày 03/12/2022, ông nhận được Quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu số 4198/QĐ-UBND ngày 30/11/2022 của Chủ tịch UBND thành phố B, theo đó không đồng ý với đơn khiếu nại của ông.

Ông tiếp tục khiếu nại đến Chủ tịch UBND tỉnh Đ. Ngày 20/07/2023 Chủ tịch UBND tỉnh Đ ban hành Quyết định số 1727/QĐ-UBND, theo đó giữ nguyên Quyết định số 4198/QĐ-UBND ngày 30/11/2022 của Chủ tịch UBND thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Ông H không đồng ý với các quyết định nêu trên và khởi kiện, bởi các căn cứ như sau:

Về Quyết định thu hồi đất: Hiện nay gia đình ông chưa nhận tiền bồi thường, chưa nhận đất tái định cư, mà UBND thành phố B đã ban hành 04 Quyết định để thu hồi đất của ông để giao cho chủ dự án tư nhân thuần túy kinh doanh, thương mại là chưa đúng trình tự theo quy định của pháp luật. Đây là Dự án thuần túy kinh doanh, thương mại mà UBND thành phố B áp giá bồi thường đất và tài sản trên đất là chưa đúng với quy định của pháp luật, vì giá bồi thường chưa sát với giá thị trường, đơn giá quá thấp so với giá thực tế, từ đó đã gây thiệt hại đến quyền lợi hợp pháp, chính đáng của ông. Việc UBND thành phố B áp giá bồi thường đất của ông là hoàn toàn trái với Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày

16/06/2022 của Ban, theo đó bãi bỏ khung giá đất, áp dụng phương án tự thỏa thuận giá, giữa chủ sử dụng đất và chủ đầu tư dự án theo sát giá thị trường.

Ngày 31/05/2023, Thường trực Tỉnh ủy tỉnh Đ có Văn bản số 5275-CV/TU, theo đó yêu cầu Ban cán sự, Đảng ủy UBND tỉnh Đ rà soát Dự án khu dân cư thương mại đã được chấp thuận chủ trương đầu tư trên địa bàn tỉnh sau ngày 01/07/2014, nhưng chưa thực hiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất hoàn toàn, đề nghị Ban cán sự Đảng UBND tỉnh chỉ đạo triển khai thực hiện, điều chỉnh chủ trương đầu tư sang hình thức đấu thầu, lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án theo quy định.

Ngày 20/06/2023, Chủ tịch UBND tỉnh Đ đã có Văn bản số 5156/UBND-KTN chỉ đạo các Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp Sở T và các đơn vị liên quan nghiên cứu tham mưu UBND tỉnh thực hiện.

Tuy nhiên, ngày 01/06/2023 UBND tỉnh tổ chức đối thoại với ông, nhưng Chủ tịch UBND tỉnh Đ không thực hiện ý kiến chỉ đạo của thường trực Tỉnh ủy. Ngày 20/07/2023 Chủ tịch UBND tỉnh Đ ban hành Quyết định số 1727/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại lần 2 cho ông, vẫn giữ nguyên các Quyết định cũ, cố tình không điều chỉnh lại dự án Khu dân cư thương mại – Dịch vụ tại phường B, theo đó phải được triển khai từ giao đất sang hình thức đấu thầu quyền sử dụng đất, nhưng Chủ tịch UBND tỉnh cố tình không thực hiện ý kiến chỉ đạo của Thường trực Tỉnh ủy theo văn bản số 5275-CV/TU ngày 31/05/2023 nêu trên.

+ Ông yêu cầu được trực tiếp thỏa thuận với Chủ dự án, mức giá bồi thường mà ông yêu cầu là 15.000.000 đồng/1m<sup>2</sup>.

+ Ông yêu cầu mời Cơ quan thẩm định giá độc lập, để thẩm định giá lại đất và tài sản trên đất cho sát với giá thị trường, theo quy định của pháp luật, đồng thời chuyển từ giao đất sang đấu thầu quyền sử dụng đất, theo ý kiến Thường trực Tỉnh ủy.

+ Ông yêu cầu xác định lại vị trí đất bị thu hồi, theo ông là vị trí 3 chứ không phải là vị trí 4 như Quyết định.

+ Ông bị thu hồi với diện tích lớn, nhưng chưa thấy UBND thành phố B, UBND tỉnh Đ nói gì việc tái định cư, là chưa đúng quy định của pháp luật.

Từ phân tích trên, ông cho rằng các quyết định thu hồi đất, quyết định về bồi thường, các quyết định giải quyết khiếu nại mà ông khởi kiện nêu trên là chưa đúng quy định của pháp luật, đã trực tiếp xâm phạm đến quyền lợi hợp pháp, chính đáng của ông. Ông yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai tuyên hủy các Quyết định sau:

1/ Quyết định số 854/QĐ-UBND ngày 09/08/2022 của UBND thành phố B về việc thu hồi 9,2m<sup>2</sup> đất của ông để thực hiện dự án.

2/ Quyết định số 855/QĐ-UBND ngày 09/08/2022 của UBND thành phố B về việc thu hồi 1.716,1m<sup>2</sup> đất của ông để thực hiện dự án.

3/ Quyết định số 856/QĐ-UBND ngày 09/08/2022 của UBND thành phố B về việc thu hồi 1.097,2m<sup>2</sup> đất của ông để thực hiện dự án.

4/ Quyết định số 857/QĐ-UBND ngày 09/08/2022 của UBND thành phố B về việc thu hồi 88,7m<sup>2</sup> đất của ông để thực hiện dự án.

5/ Quyết định số 853/QĐ-UBND ngày 09/08/2022 của UBND thành phố B về việc phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ cho ông để thực hiện dự án.

6/ Quyết định giải quyết khiếu nại số 4198/QĐ-UBND ngày 30/11/2022 của Chủ tịch UBND thành phố B.

7/ Quyết định giải quyết khiếu nại số 1727/QĐ-UBND ngày 20/07/2023 của Chủ tịch UBND tỉnh Đ.

- Người bị kiện, Chủ tịch và Ủy ban nhân dân thành phố B trình bày:

1. Hồ sơ pháp lý dự án Khu dân cư – thương mại – dịch vụ phường B và phường T, thành phố B.

Căn cứ Nghị quyết số 144/NQ-HĐND ngày 11/12/2014 của Hội đồng N tỉnh Đồng Nai về dự án thu hồi đất và dự án có sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, rừng đặc dụng năm 2015 tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ Văn bản số 1942/UBND-ĐT ngày 18/03/2016 của UBND tỉnh Đ, về việc thỏa thuận địa điểm cho Công ty TNHH P – thương mại – dịch vụ, tại phường B và phường T, thành phố B.

Căn cứ kế hoạch số 12853/KH-UBND ngày 09/12/2016 của UBND thành phố B về việc Thu hồi đất, điều tra, khảo sát, kiểm đếm và Thông báo thu hồi đất, thực hiện dự án đầu tư dự án Khu dân cư - - dịch vụ, tại phường B và phường T, thành phố B.

Căn cứ Quyết định số 1231/QĐ-UBND ngày 10/4/2018 của Chủ tịch UBND tỉnh về quyết định chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư – thương mại dịch vụ, tại phường B và phường T, thành phố B.

Căn cứ Quyết định số 1356/QĐ-UBND ngày 23/4/2021 của UBND tỉnh Đ về việc, phê duyệt giá đất để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thuộc dự án Khu dân cư thương mại – dịch vụ, tại phường B và phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

2. Quá trình lập hồ sơ bồi thường của ông Nguyễn Phước H:

Tại dự án, ông Nguyễn Phước H bị thu hồi phần diện tích 2.911,2m<sup>2</sup>, đã được UBND thành phố B ban hành các Thông báo thu hồi đất số 1950/TB- UBND ngày 09/12/2016 (được điều chỉnh bởi Thông báo số 988/TB-UBND ngày 19/8/2019), Thông báo số 1949/TB-UBND ngày 09/12/2016 (được điều chỉnh bởi Thông báo số 2022/TB-UBND ngày 24/9/2020), Thông báo số 1948/TB-UBND ngày 09/12/2016 (được điều chỉnh bởi Thông báo số 989/TB-UBND ngày 19/8/2019), Thông báo số 1947/TB-UBND ngày 09/12/2016 (được điều chỉnh bởi Thông báo số 990/TB-UBND ngày 19/8/2019).

Ngày 01/10/2020, Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố B phối hợp cùng các ngành tiến hành kiểm đếm về đất đai, thống kê nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất, tại khu vực đất bị thu hồi của ông Nguyễn Phước H. Biên bản được ông Nguyễn Phước H ký xác nhận.

Ngày 15/3/2021, UBND phường B lập Giấy xác nhận nguồn gốc đất, nhà, vật kiến trúc và hộ dân được bồi thường bằng đất ở hoặc nhà ở tái định cư số 30/GXN, thể hiện:

Tổng diện tích đất của ông Nguyễn Phước H bị thu hồi là 2.911,2m<sup>2</sup>. Cụ thể:

Thửa đất số 133, tờ bản đồ địa chính số 34, bị thu hồi một phần diện tích 9,2m<sup>2</sup>;

Thửa đất số 134, tờ bản đồ địa chính số 34, bị thu hồi một phần diện tích 1716,1m<sup>2</sup>;

Thửa đất số 135, tờ bản đồ địa chính số 34, bị thu hồi một phần diện tích 1097,2m<sup>2</sup>;

Thửa đất số 136, tờ bản đồ địa chính số 34, bị thu hồi một phần diện tích 88,7m<sup>2</sup>.

Các thửa đất này, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB924884 ngày 28/10/2015, số CC913792 ngày 11/01/2016, số CC913793 ngày 11/01/2016, số CC913794 ngày 11/01/2016.

Ngày 15/6/2022, Trung tâm P lập Bảng chiết tính giá trị bồi thường cho ông Nguyễn Phước H, thể hiện: Tổng giá trị tính toán bồi thường, hỗ trợ là 7.659.985.000 đồng. Cụ thể:

- + Giá trị bồi thường về đất: 7.455.583.000 đồng;
- + Giá trị bồi thường về nhà, vật kiến trúc: 191.154.000 đồng;
- + Giá trị bồi thường về tài sản khác: 1.248.000 đồng;
- + Giá trị thưởng di dời: 12.000.000 đồng.

Ngày 15/6/2022, Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thành phố B lập Tờ trình số 284/TTr-HĐBT ngày 15/06/2022, về việc thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ dự án Khu dân cư – thương mại – dịch vụ, tại phường B và phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Trên cơ sở hồ sơ và nội dung tờ trình nêu trên của Hội đồng bồi thường dự án, Phòng T3 đã chủ trì cùng các ngành thẩm định, qua đó có Tờ trình số 3557/TTr-TNMT ngày 03/8/2022 gửi UBND thành phố B về việc, đề nghị phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ cho các hộ dân có đất bị thu hồi, để thực hiện dự án Khu dân cư – thương mại – dịch vụ, tại phường B và phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (đợt 7).

Ngày 09/8/2022, UBND thành phố B ban hành Quyết định số 853/QĐ-UBND về việc bồi thường, hỗ trợ cho ông (bà) Nguyễn Phước H do thu hồi đất, để thực hiện dự án Khu dân cư – thương mại – dịch vụ, tại phường B và phường T, thành phố B (đợt 7). Tổng kinh phí là 7.659.985.000 đồng.

Đồng thời, UBND thành phố B ban hành các Quyết định số 854/QĐ-UBND, Quyết định số 855/QĐ-UBND, Quyết định số 856/QĐ-UBND, Quyết định số 857/QĐ-UBND ngày 09/8/2022 về việc thu hồi một phần các thửa đất của ông Nguyễn Phước H như đã nêu trên.

### 3. Quá trình giải quyết đơn khiếu nại của ông Nguyễn Phước H:

Ngày 27/9/2022, ông Nguyễn Phước H có đơn khiếu nại với nội dung: Yêu cầu thu hồi và hủy bỏ quyết định bồi thường, hỗ trợ và các quyết định thu hồi đất với lý do: Dự án Khu dân cư – thương mại – dịch vụ, tại phường B và phường T, thành phố B là dự án kinh doanh bất động sản, chủ đầu tư thực hiện dự án phải thỏa thuận với người có đất nằm trong dự án.

- Theo Báo cáo số 166/BC-TTTP ngày 25/10/2022 của Thanh tra thành phố về kết quả xác minh nội dung khiếu nại của ông Nguyễn Phước H, thể hiện việc UBND thành phố B ban hành các Quyết định số 854/QĐ-UBND, Quyết định số 855/QĐ-UBND, Quyết định số 856/QĐ-UBND, Quyết định số 857/QĐ-UBND ngày 09/8/2022 về việc thu hồi đất của ông Nguyễn Phước H, tại các thửa đất số 133, thửa đất số 134, thửa đất số 135, thửa đất số 136, tờ bản đồ địa chính số C, phường B và Quyết định số 853/QĐ-UBND về việc bồi thường, hỗ trợ cho ông (bà) Nguyễn Phước H do thu hồi đất, để thực hiện dự án Khu dân cư – thương mại – dịch vụ, tại phường B và phường T, thành phố B (đợt 7) là đúng quy định.

- Ngày 18/11/2022, UBND thành phố B đã tổ chức đối thoại giải quyết đơn khiếu nại của ông Nguyễn Phước H (ông Nguyễn Khánh Thanh H2 là người được ủy quyền tham dự đối thoại thay cho ông Nguyễn Phước H). Tại buổi đối thoại, ông Nguyễn Khánh Thanh H2 có ý kiến: Không đồng ý với báo cáo của Thanh tra vì cho rằng, đây là dự án kinh doanh thuần túy. Mong được tạo điều kiện cho người dân được thỏa thuận trực tiếp với chủ đầu tư. Nội dung này đã được các ban, ngành thành phố tham dự giải thích các quy định của pháp luật để thực hiện thu hồi, bồi thường và ý kiến kết luận của người chủ trì cuộc đối thoại: Ghi nhận ý kiến của người khiếu nại; đồng thời cũng đã giải thích cho hộ dân được thông hiểu việc UBND thành phố căn cứ các quy định pháp luật có liên quan để ban hành Quyết định là đảm bảo theo đúng quy định pháp luật.

Trên cơ sở kết quả xác minh của Thanh tra thành phố, kết quả buổi đối thoại, ngày 30/11/2022 Chủ tịch UBND thành phố B ban hành Quyết định số 4198/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Phước H (lần đầu). Theo đó bác các nội dung khiếu nại của ông H.

### 4. Ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện:

Căn cứ điểm d Khoản 3 Điều 62 Luật Đất đai năm 2013, quy định về: “3. Thực hiện các dự án do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh chấp thuận mà phải thu hồi đất bao gồm: d) Dự án xây dựng khu đô thị mới, khu dân cư nông thôn mới; chỉnh

trang đô thị, khu dân cư nông thôn; cụm công nghiệp; khu sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản tập trung; dự án phát triển rừng phòng hộ, rừng đặc dụng”.

Căn cứ Quyết định số 5383/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh Đ về việc, phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2022 của thành phố B.

Căn cứ Quyết định số 41/2019/QĐ-UBND ngày 16/10/2019 của UBND tỉnh Đ, quy định về việc phối hợp thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Trên cơ sở nguồn gốc và hiện trạng sử dụng đất tại các thửa đất do ông Nguyễn Phước H sử dụng như nêu trên, thì việc UBND thành phố B ban hành các Quyết định số 854/QĐ-UBND, Quyết định số 855/QĐ-UBND, Quyết định số 856/QĐ-UBND, Quyết định số 857/QĐ-UBND ngày 09/8/2022 về việc thu hồi đất của ông Nguyễn Phước H tại các thửa đất số 133, thửa đất số 134, thửa đất số 135, thửa đất số 136, tờ bản đồ địa chính số C, phường B và Quyết định số 853/QĐ-UBND về việc bồi thường, hỗ trợ cho ông (bà) Nguyễn Phước H do thu hồi đất để thực hiện dự án Khu dân cư – thương mại – dịch vụ tại phường B và phường T, thành phố B với tổng kinh phí 7.659.985.000 đồng là đảm bảo đúng đối tượng, loại đất và đúng trình tự pháp luật quy định.

Căn cứ Luật Khiếu nại số 02/2011/QH13 ngày 11/11/2011; Nghị định số 124/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ, quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Khiếu nại; Căn cứ kết quả xác minh của Thanh tra thành phố, việc Chủ tịch UBND thành phố B ban hành Quyết định số 4198/QĐ-UBND ngày 30/11/2022 về việc giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Phước H (lần đầu) là đảm bảo đúng quy định.

Từ những nội dung nêu trên, việc ông Nguyễn Phước H khởi kiện yêu cầu hủy các quyết định về thu hồi đất, quyết định về bồi thường của UBND thành phố B và quyết định giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND thành phố B là không có căn cứ.

Đề nghị Tòa án xem xét bác yêu cầu khởi kiện của ông H.

- Người bị kiện Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đ trình bày:

+ Không đồng ý với các quyết định về thu hồi đất, quyết định về bồi thường, hỗ trợ của UBND thành phố B và quyết định giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND thành phố B, ông Nguyễn Phước H tiếp tục khiếu nại lần hai lên Chủ tịch UBND tỉnh Đ với nội dung: Yêu cầu thu hồi, hủy bỏ các Quyết định thu hồi đất số 854/QĐ-UBND, số 855/QĐ-UBND, số 856/QĐ-UBND, số 857/QĐ-UBND và Quyết định bồi thường, hỗ trợ số 853/QĐ-UBND cùng ngày 09/8/2022 của UBND thành phố B vì ông H cho rằng, dự án Khu dân cư - thương mại - dịch vụ, tại phường B và phường T, thành phố B là dự án kinh doanh bất động sản, nên Chủ đầu tư thực hiện dự án phải thỏa thuận bồi thường với người có đất bị thu hồi.

+ Ý kiến về nội dung khởi kiện.

Căn cứ điểm d khoản 3 Điều 62; điểm a khoản 2 Điều 66 và khoản 2 Điều 74 Luật Đất đai năm 2013, việc UBND thành phố B ban hành các Quyết định thu hồi đất: Số 854/QĐ-UBND, số 855/QĐ-UBND, số 856/QĐ-UBND, số 857/QĐ-UBND và Quyết định bồi thường, hỗ trợ số 853/QĐ-UBND cùng ngày 09/8/2022 đối với ông Nguyễn Phước H là đúng quy định pháp luật.

Nội dung ông Nguyễn Phước H khiếu nại yêu cầu thu hồi và hủy bỏ các quyết định thu hồi đất, quyết định bồi thường nêu trên vì cho rằng, Dự án kinh doanh bất động sản nên chủ đầu tư phải thỏa thuận bồi thường với người có đất bị thu hồi là không có cơ sở.

Chủ tịch UBND thành phố B ban hành Quyết định số 4198/QĐ- UBND ngày 30/11/2022, giải quyết nội dung khiếu nại lần đầu của ông Nguyễn Phước H là đúng quy định của pháp luật.

Việc Chủ tịch UBND tỉnh Đ ban hành Quyết định số 1727/QĐ- UBND ngày 20/7/2023 về việc giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Phước H (lần 2) là đúng quy định pháp luật. Do vậy, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Phước H, giữ nguyên Quyết định số 1727/QĐ-UBND ngày 20/7/2023 của Chủ tịch UBND tỉnh Đ về việc giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Phước H (lần 2).

Tại Bản án hành chính sơ thẩm 23/2024/HC-ST ngày 22 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã quyết định:

- Áp dụng Điều 30, Điều 32, khoản 1 Điều 157, Điều 158, Điều 193, Điều 194 của Luật tố tụng hành chính.

- Căn cứ Điều 62, 66, 69, 74,75,76, 114 Luật đất đai năm 2013; Điều 17 Nghị định 43/2014/NĐ-CP; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của Nguyễn Phước H về việc: Yêu cầu hủy các Quyết định hành chính của UBND thành phố B và Quyết định giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND thành phố B; Quyết định giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND tỉnh Đ, gồm:

+ Quyết định số 854/QĐ-UBND ngày 09/08/2022 của UBND thành phố B về việc thu hồi đất.

+ Quyết định số 855/QĐ-UBND ngày 09/08/2022 của UBND thành phố B về việc thu hồi đất.

+ Quyết định số 856/QĐ-UBND ngày 09/08/2022 của UBND thành phố B về việc thu hồi đất.

+ Quyết định số 857/QĐ-UBND ngày 09/08/2022 của UBND thành phố B về việc thu hồi đất.

+ Quyết định số 853/QĐ-UBND ngày 09/08/2022 của UBND thành phố B về việc phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất.



+ Quyết định giải quyết khiếu nại số 4198/QĐ-UBND ngày 30/11/2022 của Chủ tịch UBND thành phố B.

+ Quyết định giải quyết khiếu nại số 1727/QĐ-UBND ngày 20/07/2023 của Chủ tịch UBND tỉnh Đ.

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

Ngày 31/5/2024, người khởi kiện là ông Nguyễn Phước H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Trọng T trình bày: Ông H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận 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 tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng quy định của Luật Tố tụng hành chính.

Về nội dung: Về yêu cầu hủy các quyết định thu hồi đất dự án Khu dân cư T tại phường B, phường T, thành phố B được Hội đồng nhân dân tỉnh Đ được Hội đồng nhân dân tỉnh Đ thông qua tại Nghị quyết 38/NQ-CP ngày 09/12/2016. Như vậy, căn cứ điểm d khoản 3 Điều 62 Luật Đất đai năm 2013 quy định “3. Thực hiện các dự án do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh chấp thuận mà phải thu hồi đất bao gồm: d) Dự án xây dựng khu đô thị mới, khu dân cư nông thôn mới; chỉnh trang đô thị, khu dân cư nông thôn; cụm công nghiệp; khu sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản tập trung; dự án phát triển rừng phòng hộ, rừng đặc dụng” thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng do đó Ủy ban nhân dân thành phố B ban hành các quyết định: Quyết định số 853/QĐ-UBND về việc bồi thường, hỗ trợ cho ông Nguyễn Phước H và các Quyết định số 854/QĐ-UBND, Quyết định số 855/QĐ-UBND, Quyết định số 856/QĐ-UBND, Quyết định số 857/QĐ-UBND về việc thu hồi đất của ông Nguyễn Phước H là đúng quy định của pháp luật. Ông H khởi kiện và cho rằng đây là dự án thuần túy kinh doanh, thương mại và yêu cầu hủy các quyết định thu hồi đất này là không có cơ sở. Về yêu cầu hủy quyết định bồi thường theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 69 Luật Đất đai năm 2013, khoản 2 Điều 74 Luật Đất đai năm 2013 thì 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 bồi thường bằng tiền theo giá đất cụ thể của loại đất thu hồi do UBND cấp tỉnh quyết định tại thời điểm quyết định thu hồi đất. Theo xác định của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ thì vị trí thửa đất thu hồi của ông H nằm ở vị trí 4 do đó căn cứ mục IV khoản 2 Điều 1 của Quyết định số 1356/QĐ-UBND ngày 23/4/2021 thì đất nông nghiệp vị trí 4 được định giá là 2.561.000 đồng/m<sup>2</sup>. Đất của ông H bị thu hồi là đất trồng lúa nên Ủy ban nhân dân thành phố B bồi thường

theo giá đất nông nghiệp, vị trí đất là vị trí số 4 là đúng quy định. Ông H cho rằng đất của ông ở vị trí số 3 là không có cơ sở. Bên cạnh đó theo Giấy xác nhận nguồn gốc đất, nhà, vật kiến trúc và hộ dân được bồi thường bằng đất ở hoặc nhà ở tái định cư thể hiện ông H không thuộc trường hợp bố trí tái định cư do gia đình có chỗ ở khác nên yêu cầu bố trí tái định cư là không có căn cứ. Từ những phân tích nêu trên xét thấy Ủy ban nhân dân thành phố B đã thu hồi, bồi thường đối với ông H đúng theo quy định của pháp luật nên ông H yêu cầu hủy các quyết định trên là không có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật Tố tụng hành chính năm 2015 bác kháng cáo của ông Nguyễn Phước H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ các tài liệu có tại hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện ý kiến tranh luận của các bên đương sự, ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát:

#### **[1] Về tố tụng:**

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. Do đó, Hội đồng xét xử áp dụng Điều 225 Luật Tố tụng hành chính xét xử vắng mặt người bị kiện.

Ngày 15/8/2023, ông Nguyễn Phước H nộp đơn khởi kiện đối với các Quyết định hành chính về thu hồi đất, phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ do thu hồi đất của UBND thành phố B; Quyết định giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND thành phố B; Quyết định giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND tỉnh Đ. Quan hệ pháp luật được xác định là "*Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai và quyết định giải quyết khiếu nại*". Các Quyết định hành chính nêu trên là đối tượng khởi kiện của vụ án hành chính, còn thời hiệu khởi kiện và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai theo quy định tại Điều 3, 30, 32, 116 của Luật Tố tụng hành chính năm 2015.

#### **[2] Về nội dung:**

[2.1] Tại dự án Khu dân cư - - dịch vụ tại phường B và phường T, thành phố B tổng diện tích đất của ông Nguyễn Phước H bị thu hồi là 2.911,2m<sup>2</sup>. Cụ thể: Thửa đất số 133, tờ bản đồ địa chính số 34, bị thu hồi một phần diện tích 9,2m<sup>2</sup>; Thửa đất số 134, tờ bản đồ địa chính số 34, bị thu hồi một phần diện tích 1.716,1m<sup>2</sup>; Thửa đất số 135, tờ bản đồ địa chính số 34, bị thu hồi một phần diện tích 1.097,2m<sup>2</sup>; Thửa đất số 136, tờ bản đồ địa chính số 34, bị thu hồi một phần diện tích 88,7m<sup>2</sup>.

Ngày 09/8/2022, UBND thành phố B ban hành Quyết định số 853/QĐ-UBND về việc bồi thường, hỗ trợ cho ông Nguyễn Phước H và các Quyết định số 854/QĐ-UBND, Quyết định số 855/QĐ-UBND, Quyết định số 856/QĐ-UBND, Quyết định số 857/QĐ-UBND về việc thu hồi đất của ông Nguyễn Phước H tại các thửa đất số 133, thửa đất số 134, thửa đất số 135, thửa đất số 136, tờ bản đồ địa chính số C, phường B, với tổng diện tích là 2.911,2m<sup>2</sup>, loại đất LUK, vị trí 4. Với tổng giá trị bồi thường hỗ trợ là 7.659.985.000 đồng. Tại phiên tòa đại diện

của người khởi kiện thừa nhận Ủy ban nhân dân thành phố B ban hành các quyết định thu hồi đất là đúng, chỉ khiếu nại về giá bồi thường và vị trí đất để xác định bồi thường. Do đó Hội đồng xét xử không xem xét nhận định về tính có căn cứ của các quyết định thu hồi đất.

Ông H khởi kiện và cho rằng đây là dự án thuần túy kinh doanh, thương mại, nên UBND thành phố B thu hồi đất và áp giá bồi thường là không đúng quy định pháp luật mà phải để chủ đầu tư thỏa thuận về giá với chủ sử dụng đất.

Xét thấy đối với quyết định bồi thường:

Xét thấy, dự án Khu dân cư - tại phường B - phường T, thành phố B do Công ty TNHH P làm chủ đầu tư được UBND tỉnh chấp thuận tại Công văn số 1942/UBND-ĐT ngày 18/3/2016, được Hội đồng nhân dân tỉnh Đ thông qua tại Nghị quyết 38/NQ-CP ngày 9/12/2016, được Chủ tịch UBND tỉnh ban hành Quyết định số 1231/QĐ-UBND ngày 10/4/2018 quyết định chủ trương đầu tư dự án.

Theo quy định tại điểm d khoản 3 Điều 62 Luật Đất đai năm 2013 Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng trong trường hợp:

*“3. Thực hiện các dự án do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh chấp thuận mà phải thu hồi đất bao gồm:*

*d) Dự án xây dựng khu đô thị mới, khu dân cư nông thôn mới; chỉnh trang đô thị, khu dân cư nông thôn; cụm công nghiệp; khu sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản tập trung; dự án phát triển rừng phòng hộ, rừng đặc dụng”.*

Như vậy, dự án Khu dân cư - và phường T do Hội đồng nhân dân tỉnh chấp thuận thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế- xã hội vì lợi ích quốc gia công cộng. Ông H yêu cầu thu hồi và hủy bỏ các quyết định bồi thường, hỗ trợ trên vì cho rằng Dự án kinh doanh bất động sản nên chủ đầu tư phải thỏa thuận với người có đất bị thu hồi là không có cơ sở xem xét.

Theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 69 Luật Đất đai năm 2013, khoản 2 Điều 74 Luật Đất đai thì 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 bồi thường bằng tiền theo giá đất cụ thể của loại đất thu hồi do UBND cấp tỉnh quyết định tại thời điểm quyết định thu hồi đất.

Tại Văn bản số 2420/VPĐKBH-ĐKTK ngày 24/4/2020 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh B xác định: vị trí thửa đất, kết cấu đường tiếp giáp đối với các thửa đất thuộc Dự án thể hiện các thửa đất số 133, 134, 135, 136 tờ bản đồ số 34 có vị trí 4, đường B, đoạn từ giáp ranh giới tỉnh Bình Dương đến đường N.

Căn cứ vào việc xác định ranh giới, vị trí các thửa đất số 133, 134, 135, 136, tờ bản đồ số 34 đến các trục đường chính thì có cơ sở xác định các thửa trên đất trên có vị trí 4.

UBND tỉnh Đ căn cứ mục IV khoản 2 Điều 1 của Quyết định số 1356/QĐ-UBND ngày 23/4/2021 về việc phê duyệt giá đất để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án: Đất nông nghiệp vị trí 4 được định giá là 2.561.000 đồng/m<sup>2</sup>. Ngày 09/8/2022, UBND thành phố B ban hành Quyết định số 853/QĐ-UBND về việc bồi thường, hỗ trợ cho ông (bà) Nguyễn Phước H do thu hồi đất để thực hiện với tổng số tiền bồi thường hỗ trợ đất là 7.455.583.000 đồng là đúng quy định. Ông H yêu cầu hủy bỏ Quyết định số 853/QĐ-UBND về việc bồi thường, hỗ trợ cho ông Nguyễn Phước H và bồi thường cho ông vị trí 3 là không có cơ sở xem xét.

[2.2] Về quyết định giải quyết khiếu nại:

Về thủ tục: Sau khi có kết quả xác minh của cơ quan Thanh tra tỉnh Đồng Nai và tiến hành đối thoại, Chủ tịch UBND tỉnh Đ ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại số 1727/QĐ-UBND ngày 20/7/2023 là đúng trình tự, thẩm quyền quy định tại các Điều 36, 38, 39, 40 Luật Khiếu nại.

Về nội dung: Như đã phân tích do Quyết định thu hồi đất, Quyết định về bồi thường khi thu hồi đất, Quyết định giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND thành phố B được ban hành đúng quy định pháp luật, nên Chủ tịch UBND tỉnh Đ không chấp nhận khiếu nại là có căn cứ.

[3] Tòa án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Phước H là có căn cứ, Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất quan điểm đại diện Viện kiểm sát cấp cao, bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo của người khởi kiện, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí hành chính phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Phước H không được chấp nhận, nên ông H phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 241 Luật Tố tụng hành chính;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người khởi kiện ông Nguyễn Phước H. Giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 23/2024/HC-ST ngày 22/5/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Áp dụng Điều 30, Điều 32, khoản 1 Điều 157, Điều 158, Điều 193, Điều 194 của Luật tố tụng hành chính.

Căn cứ Điều 62, 66, 69, 74,75,76, 114 Luật đất đai năm 2013; Điều 17 Nghị định 43/2014/NĐ-CP; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của Nguyễn Phước H về việc: Yêu cầu hủy các Quyết định hành chính của UBND thành phố B và Quyết định giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND thành phố B; Quyết định giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND tỉnh Đ, gồm:

+ Quyết định số 854/QĐ-UBND ngày 09/08/2022 của UBND thành phố B về việc thu hồi đất.

+ Quyết định số 855/QĐ-UBND ngày 09/08/2022 của UBND thành phố B về việc thu hồi đất.

+ Quyết định số 856/QĐ-UBND ngày 09/08/2022 của UBND thành phố B về việc thu hồi đất.

+ Quyết định số 857/QĐ-UBND ngày 09/08/2022 của UBND thành phố B về việc thu hồi đất.

+ Quyết định số 853/QĐ-UBND ngày 09/08/2022 của UBND thành phố B về việc phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất.

+ Quyết định giải quyết khiếu nại số 4198/QĐ-UBND ngày 30/11/2022 của Chủ tịch UBND thành phố B.

+ Quyết định giải quyết khiếu nại số 1727/QĐ-UBND ngày 20/07/2023 của Chủ tịch UBND tỉnh Đ.

## 2. Về án phí:

2.1. Án phí hành chính sơ thẩm: Ông Nguyễn Phước H phải chịu 300.000 đồng án phí án phí hành chính sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào 300.000 đồng ông H đã nộp tại Biên lai thu số 0002004 ngày 18/9/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

2.2. Án phí hành chính phúc thẩm: Ông Nguyễn Phước H phải chịu 300.000 đồng; được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000354 ngày 11/6/2014 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

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

### **Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao; (1)
- VKSNDCC tại TP.Hồ Chí Minh; (1)
- TAND tỉnh Đồng Nai; (1)
- VKSND tỉnh Đồng Nai; (1)
- Cục THADS tỉnh Đồng Nai; (1)
- Người khởi kiện; (1)
- Người bị kiện; (3)
- Lưu VT (5), HS (2) (BA- Tâm).

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

**Huỳnh Thanh Duyên**