

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 928/2025/HC-ST
Ngày 10-12-2025
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 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Công Lực.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Quốc Dũng

Ông Nguyễn Thanh Tùng

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Tường - Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia
phiên tòa:** Bà Phạm Thị Ngọc Giàu - Kiểm sát viên.

Ngày 03 và ngày 10 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh - Cơ sở 2 xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính
thụ lý số 43/2025/TLST-HC ngày 24/6/2025 về việc “Khiếu kiện quyết định
hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử
số 6578/2025/QĐXXST-HC ngày 10/11/2025, giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Bà Huỳnh Thị Kim N, sinh năm 1958 – Chủ Doanh
nghiệp Tư nhân X; địa chỉ: số B, khu phố H, phường T, thành phố T, tỉnh Bình
Dương Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của người khởi kiện: Ông Phạm Minh T, sinh
năm 1980; thường trú tại: Số A, đường D, khu dân cư C, khu A, phường C,
thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), là
người đại diện theo ủy quyền (Hợp đồng ủy quyền ngày 03/6/2025), có mặt.

- Người bị kiện:

1. Chủ tịch Ủy ban nhân dân (UBND) Thành phố H; địa chỉ: số H đường
L, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Chủ tịch UBND Thành phố H: Ông Nguyễn
Văn T1 - Phó Chủ tịch UBND Thành phố H (theo Quyết định ủy quyền số
1318/QĐ-UBND ngày 08/9/2025). Có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt theo
Công văn số 2992/UBND-NCPC ngày 16/10/2025.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Chủ tịch UBND Thành phố

H:

1.1. Ông Trịnh Nguyên Đ – Trưởng Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. Có văn bản đề nghị được vắng mặt.

1.2. Ông Nguyễn Văn P – Công chức Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

2. Ủy ban nhân dân phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Cùng địa chỉ: đường T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. Chủ tịch UBND và UBND phường T có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt theo Công văn số 1146/UBND-NC ngày 05/11/2025.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Huỳnh Văn Đ1, sinh năm 1962; địa chỉ: số D, khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ban đầu và đơn khởi kiện bổ sung; và lời trình bày của người đại diện của người khởi kiện trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm, yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Kim N như sau:*

Doanh nghiệp Tư nhân (DNTN) Xăng dầu Tài Lộc đang đứng tên quyền sử dụng đất của khu đất thuộc thửa số: 172, tờ bản đồ C1 tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương có diện tích ghi trên giấy chứng nhận là 1.222,1m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) có số phát hành T313147, số vào sổ 15/QSD/2004 cấp cho DNTN Xăng dầu X ngày 15/01/2004. Diện tích ghi trong giấy chứng nhận nêu trên chưa bao gồm 504,8m² nằm trong hành lang bảo vệ đường bộ (HLBVĐB) mà DNTN Xăng dầu X đang quản lý, sử dụng (GCNQSDĐ ghi đã trừ 504,8m² nằm trong HLBVĐB mà DNTN Xăng dầu X đang quản lý, sử dụng).

Liên quan đến Dự án giải phóng mặt bằng Quốc lộ A (đoạn từ nút giao Tự do đến ngã tư L) đoạn qua thành phố T, một phần đất diện tích 369,4m² của DNTN Xăng dầu X thuộc phạm vi giải phóng mặt bằng. Tuy nhiên, DNTN Xăng dầu X chỉ nhận được văn bản sao chụp là Bảng áp giá số: 117/BAG đề ngày 21/6/2021 của Phòng Bồi thường và Giải phóng mặt bằng thuộc Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh B về Dự án giải phóng mặt bằng Quốc lộ A (đoạn từ nút giao Tự do đến ngã tư L) đoạn qua thành phố T với tổng giá trị bồi thường về đất và tài sản trên đất là 8.731.027.680 đồng.

Ngoài Bảng áp giá số: 117/BAG đề ngày 21/6/2021 sao chụp nêu trên thì DNTN Xăng dầu X không nhận được văn bản nào là bản chính và cũng không nhận được bất cứ quyết định thu hồi đất nào của cơ quan có thẩm quyền và các quyết định và văn bản liên quan đến việc thu hồi và áp giá đền bù của phần diện tích đất nêu trên.

Nội dung giải quyết khiếu nại:

Do đó, DNTN Xăng dầu X đã có đơn khiếu nại lần 1 đến UBND thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Ngày 18/10/2024, Chủ tịch UBND thành phố T ban hành Quyết định số 7193/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại DNTN Xăng dầu X (lần đầu) với nội dung bác đơn khiếu nại của DNTN Xăng dầu X. Chủ tịch UBND thành phố T nhận định rằng diện tích 369,4m² (bị thu hồi) nằm trong phần diện tích 504,8m² thuộc HLATĐB đã trừ trong GCNQSDĐ số 15 QSDĐ/2004 ngày 15/01/2004 do UBND tỉnh B cấp cho DNTN Xăng dầu X nên UBND thành phố T không ban hành quyết định thu hồi đất, mà chỉ ban hành Quyết định số 1385/QĐ-UBND ngày 25/4/2022 về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ (đợt 4) để thực hiện Giải phóng mặt bằng Quốc lộ A đoạn từ nút giao Tự do đến ngã tư L, phường T. Bên cạnh đó cũng cho rằng thửa đất số 172, tờ bản đồ 163 (C1) mà DNTN Xăng dầu X đang quản lý sử dụng đã hết thời hạn sử dụng đất nên không có cơ sở xem xét giải quyết khiếu nại.

Không đồng ý với Quyết định số 7193/QĐ-UBND ngày 18/10/2024 của Chủ tịch UBND thành phố T, DNTN Xăng dầu X đã khiếu nại (lần hai) đến Chủ tịch UBND tỉnh B.

Ngày 29/4/2025, Chủ tịch UBND tỉnh B ban hành Quyết định số: 1180/QĐ- UBND về việc giải quyết đơn khiếu nại của DNTN Xăng dầu X đối với Quyết định số 7193/QĐ-UBND ngày 18/10/2024 của Chủ tịch UBND thành phố T (lần hai) với nội dung công nhận và giữ nguyên Quyết định số 7193/QĐ-UBND ngày 18/10/2024 của Chủ tịch UBND thành phố T.

DNTN Xăng dầu X nhận thấy UBND thành phố T, tỉnh Bình Dương không ban hành Quyết định thu hồi đất, không bồi thường đối với diện tích đất 369,4m² đất HLATĐB của DNTN Xăng dầu X đang quản lý, sử dụng có cả tài sản trên đất; Chủ tịch UBND thành phố T, tỉnh Bình Dương; Chủ tịch UBND tỉnh B giải quyết khiếu nại là không đúng nguồn gốc đất, quá trình quản lý sử dụng đất của DNTN Xăng dầu X và quy định pháp luật đất đai, cụ thể:

Nguồn gốc phần diện tích đất 369,4m² bị thu hồi (nằm trong phần diện tích 504,8m² thuộc HLATĐB) là phần quyền sử dụng đất nằm trong tổng diện tích 1.726,9m² mà DNTN Xăng dầu X nhận chuyển nhượng của hộ ông Huỳnh Văn Đ1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/9/2003, có xác nhận kết quả thẩm tra của UBND huyện T ngày 04/11/2003 (hộ ông Huỳnh Văn Đ1 đã được cấp GCNQSDĐ số vào sổ 94 QSDĐ/CQ-TG ngày 14/8/1997).

Ngày 15/01/2004, Chủ tịch UBND tỉnh B ban hành Quyết định 596/QĐ-CT về việc thu hồi đất của hộ ông Huỳnh Văn Đ1, cho thuê và cấp GCNQSDĐ thuê cho DNTN Xăng dầu X. Như vậy, việc Chủ tịch UBND tỉnh B ban hành Quyết định 596/QĐ-CT về việc thu hồi đất của hộ ông Huỳnh Văn Đ1 là trên cơ sở DNTN Xăng dầu X nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ Huỳnh Văn Đ1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/9/2003, có xác nhận kết quả thẩm tra của UBND huyện T ngày 04/11/2003 và việc thu hồi này là để cấp lại GCNQSDĐ cho DNTN Xăng dầu X theo hình thức thuê (do tổ chức kinh tế sử dụng đất để sản xuất kinh doanh thuộc đối tượng nhà nước cho

thuê đất khoản 3 Điều 9 Nghị định 04/2000/NĐ-CP ngày 11/02/2000 của Chính phủ về thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai).

Vì vậy, diện tích quyền sử dụng đất của DNTN Xăng dầu X được xác lập quyền sử dụng là 1.726,9m² trong đó gồm phần diện tích đất 369,4m² bị thu hồi trên cơ sở là nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/9/2003 của hộ ông Huỳnh Văn Đ1. Sau khi nhận chuyển nhượng từ hộ ông Huỳnh Văn Đ1, DNTN Xăng dầu X trực tiếp quản lý sử dụng từ đó đến nay và có cả tài sản trên đất.

Hơn nữa, theo quy định tại mục I, phần 3 của Thông tư 346/1998/TT-TCĐC ngày 16/3/1998 của Tổng cục địa chính quy định về nội dung viết trong GCNQSDĐ (quy định có hiệu lực thời điểm cấp GCNQSDĐ cho DNTN Xăng dầu X) quy định về ghi chú những ràng buộc về QSDĐ, trong đó quy định phải ghi chú những ràng buộc trong hành lang an toàn giao thông, thủy lợi trên từng thửa đất. Như vậy, theo quy định viện dẫn nêu trên thì phần diện tích 504,8m² HLBVĐB phải được ghi chú tại GCNQSDĐ cấp cho DNTN Xăng dầu X thửa đất 172 là có diện tích 504,8m² đất HLBVĐB chứ không phải ghi đã trừ đã trừ 504,8m² HLBVĐB, Tuy nhiên, không biết vì lý do gì, căn cứ quy định pháp luật nào tại GCNQSDĐ cấp cho DNTN Xăng dầu X lại thể hiện thửa đất 172 đã trừ 504,8m² HLBVĐB. Như vậy việc ghi đã trừ 504,8m² HLBVĐB theo quy định nêu trên có thể hiểu là ghi chú những ràng buộc trong hành lang an toàn giao thông đối với thửa đất 172 và phần diện tích đất 504,8m² HLBVĐB đã được công nhận quyền sử dụng cho DNTN Xăng dầu X tại GCNQSDĐ (trên cơ sở là nhận chuyển nhượng như trình bày trên – thu hồi của người chuyển nhượng để cấp cho người nhận chuyển nhượng) chứ hoàn toàn không phải như Chủ tịch UBND thành phố T, tỉnh Bình Dương; Chủ tịch UBND tỉnh B xác định phần diện tích 504,8m² HLBVĐB (gồm 369,4m² đất bị thu hồi) đã trừ ra trong GCNQSDĐ của DNTN Xăng dầu X, đã bị UBND tỉnh B thu hồi của hộ ông Huỳnh Văn Đ1 tại Quyết định 596/QĐ-CT ngày 15/01/2004. Tại Quyết định 596/QĐ-CT ngày 15/01/2004 của Chủ tịch UBND tỉnh B cũng thể hiện rõ việc thu hồi đất của hộ Huỳnh Văn Đ1 là để cấp lại GCNQSDĐ thuê cho DNTN Xăng dầu X. Mặt khác, cũng không có quy định nào của pháp luật đất đai, UBND tỉnh B căn cứ vào diện tích nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của DNTN Xăng dầu X với hộ ông Huỳnh Văn Đ1 là 1.726,9m² để có Quyết định 596/QĐ-CT ngày 15/01/2004 thu hồi 1.726,9m² đất nhưng khi cấp lại cho bên nhận chuyển nhượng là DNTN Xăng dầu X chỉ cấp lại 1222,1m² chênh lệch giảm đi đúng phần đất 504,8m² có vị trí thuộc HLATĐB (hành lang an toàn đường bộ), trong khi phần đất 504,8m² có vị trí thuộc HLATĐB UBND tỉnh B không bồi thường cho DNTN Xăng dầu X hay hộ ông Huỳnh Văn Đ1 và DNTN Xăng dầu X là người trực tiếp sử dụng phần đất 504,8m² có vị trí thuộc HLATĐB có cả tài sản trên đất cho đến hiện nay.

Như vậy, rõ ràng từ nguồn gốc đất cũng như quá trình thu hồi đất và cấp GCNQSDĐ cho DNTN Xăng dầu X như trình bày trên thì có thể xác định chính xác rằng phần diện tích 504,8m² HLBVĐB (gồm 369,4m² đất bị thu hồi) đã được công nhận quyền sử dụng cho DNTN Xăng dầu X và thực tế DNTN Xăng dầu X đang sử dụng phần đất 504,8m² có vị trí thuộc HLATĐB có cả tài sản trên đất

cho đến hiện nay, do đó UBND thành phố T, tỉnh Bình Dương phải có Quyết định thu hồi đất và bồi thường đối với 369,4m² HLBVĐB bị thu hồi cho DNTN Xăng dầu X.

Đối với thời hạn sử dụng đất đối với phần diện tích 504,8m² vị trí HLBVĐB (gồm 369,4m² đất bị thu hồi) thì theo GCNQSDĐ số vào sổ 94 QSDĐ/CQ-TG ngày 14/8/1997 cấp cho hộ Huỳnh Văn Đ1 trước khi chuyển nhượng cho DNTN Xăng dầu X được ghi nhận không có thời hạn sử dụng và theo GCNQSDĐ có số phát hành T313147, số vào sổ 15/QSD/2004 cấp cho DNTN Xăng dầu X ngày 15/01/2004 cũng được ghi nhận không có thời hạn sử dụng. Do đó, Chủ tịch UBND thành phố T, tỉnh Bình Dương kết luận tại Quyết định số: 7193/QĐ-UBND ngày 18/10/2024 của Chủ tịch UBND thành phố T, tỉnh Bình Dương về việc giải quyết khiếu nại DNTN Xăng dầu X (lần đầu) đã hết thời hạn sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 126 Luật Đất đai 2013; khoản 2 Điều 74 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ là không có căn cứ. Đồng thời, DNTN bản chất là cá nhân kinh doanh vì không có tư cách pháp nhân, chịu trách nhiệm bằng toàn bộ tài sản của cá nhân đối với mọi hoạt động của doanh nghiệp do đó trong trường hợp này thời hạn sử dụng đất của DNTN hết hạn có thể hiểu được áp dụng cho quy định trường hợp của cá nhân sử dụng đất khi hết thời hạn sử dụng đất thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 126 và khoản 3 Điều 210 của Luật Đất đai mà không phải làm thủ tục điều chỉnh thời hạn sử dụng đất. Mặt khác kết luận tại Quyết định số: 7193/QĐ-UBND ngày 18/10/2024 của Chủ tịch UBND thành phố T, tỉnh Bình Dương về việc giải quyết khiếu nại DNTN Xăng dầu X (lần đầu) mâu thuẫn với chính mình vì đã có kết luận phần đất đã trừ ra khỏi giấy chứng nhận thì làm gì có thời hạn sử dụng. Hơn nữa, Điều 83 Nghị định 43/2014/NĐ-CP cũng quy định: khi hết thời hạn sử dụng theo mục đích đã chuyển thì đất này trở về mục đích ban đầu và trả về cho cá nhân bà Huỳnh Thị Kim N mà không hề mất đi.

Theo quy định tại khoản 11 Điều 3 Luật Đất đai 2013 quy định: “Nhà nước thu hồi đất là việc Nhà nước quyết định thu lại quyền sử dụng đất của người được Nhà nước trao quyền sử dụng đất hoặc thu lại đất của người sử dụng đất vi phạm pháp luật về đất đai và quy định này đã được nêu rõ hơn theo khoản 35 Điều 3 Luật Đất đai năm 2024 (đã có hiệu lực từ ngày 01/8/2024): “Nhà nước thu hồi đất là việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định thu lại quyền sử dụng đất của người sử dụng đất hoặc thu lại đất của người đang sử dụng đất hoặc thu lại đất đang được Nhà nước giao quản lý”, bên cạnh đó trình tự, thủ tục thu hồi đất được quy định tại Điều 69 Luật Đất đai 2013 thì “Thông báo thu hồi đất được gửi đến từng người có đất thu hồi, họp phổ biến đến người dân trong khu vực có đất thu hồi và thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng, niêm yết tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi” - theo quy định tại điểm a khoản 1 và “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” - theo quy định tại điểm a khoản 2. Ngoài ra khoản 3 Điều 69 Luật Đất đai 2013 cũng quy định: “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” và “Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã phổ biến và niêm yết công khai quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã và địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi; gửi quyết định bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đến từng người có đất thu hồi, trong đó ghi rõ về mức bồi thường, hỗ trợ, bố trí nhà hoặc đất tái định cư (nếu có), thời gian, địa điểm chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ; thời gian bố trí nhà hoặc đất tái định cư (nếu có) và thời gian bàn giao đất đã thu hồi cho tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng”.

Như vậy, rất rõ ràng hiện DNTN Xăng dầu X đang sử dụng phần đất 504,8m² HLBVĐB (gồm 369,4m² đất bị thu hồi) và có cả tài sản trên đất. Do đó, căn cứ các quy định nêu trên có thể thấy rõ quyết định thu hồi đất, quyết định phê duyệt phương án bồi thường, bản áp giá, mảnh trích lục thửa đất bị giải tỏa, Biên bản kiểm kê là giấy tờ bắt buộc phải có khi Nhà nước tiến hành thu hồi đất, giải phóng mặt bằng và theo quy định pháp luật nêu trên DNTN Xăng dầu X phải được nhận các quyết định, giấy tờ có liên quan. Tuy nhiên Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Bình Dương không giao hồ sơ bồi thường cho DNTN Xăng dầu X mà giao cho ông Huỳnh Văn Đ1 không phải đại diện của DNTN Xăng dầu X gồm Bảng áp giá số 117/BAG ngày 14/02/2022, mảnh trích đo, Biên bản kiểm kê; Đối với Quyết định số 1385/QĐ-UBND ngày 25/4/2022 của UBND thành phố Thuận An về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư (đợt 4) trong đó có DNTN Xăng dầu Tài Lộc được bồi thường, hỗ trợ số tiền: 236.955.176 đồng cũng không giao cho DNTN Xăng dầu X mà thực hiện niêm yết tại UBND phường T, thời gian niêm yết 20 ngày trong khi đó DNTN Xăng dầu X đến hiện nay vẫn hoạt động bình thường nhưng việc này rõ ràng là không đúng pháp luật nhưng tại các quyết định giải quyết khiếu nại cho DNTN Xăng dầu X vẫn xác định là đúng là hoàn toàn trái pháp luật.

(Một trường hợp tương tự bị giải tỏa bồi thường thì trên GCNQSDĐ được cấp có ghi nhận đã trừ diện tích HLABĐB nhưng vẫn có Quyết định thu hồi đất và bồi thường về đất - đính kèm GCNQSDĐ, quyết định thu hồi đất, quyết định phê duyệt phương án bồi thường).

Từ những nội dung trình bày trên, bà Huỳnh Thị Kim N – Chủ DNTN Xăng dầu X khởi kiện UBND thành phố T, tỉnh Bình Dương, Chủ tịch UBND thành phố T, tỉnh Bình Dương, Chủ tịch UBND tỉnh B đến Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương với yêu cầu Tòa án xét xử:

- Tuyên hành vi hành chính không ban hành quyết định thu hồi đất đối với diện tích 369,4m² đất vị trí HLABĐB bị giải tỏa cho bà Huỳnh Thị Kim N – Chủ

Doanh nghiệp tư nhân X của UBND thành phố T, tỉnh Bình Dương là trái pháp luật.

- Tuyên hành vi hành chính không ban hành quyết định phê duyệt phương án bồi thường đối với diện tích 369,4m² đất bị giải tỏa cho bà Huỳnh Thị Kim N – Chủ Doanh nghiệp tư nhân X của UBND thành phố T, tỉnh Bình Dương là trái pháp luật.

- Hủy Quyết định số 7193/QĐ-UBND ngày 18/10/2024 của Chủ tịch UBND thành phố T, tỉnh Bình Dương về việc giải quyết khiếu nại DTNT Xăng dầu T2, địa chỉ: 2, khu phố H, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (lần đầu).

- Hủy Quyết định số 1180/QĐ-UBND ngày 29/4/2025 của Chủ tịch UBND tỉnh B về việc giải quyết đơn khiếu nại của DNTN Xăng dầu X đối với Quyết định số 7193/QĐ-UBND ngày 18/10/2024 của Chủ tịch UBND thành phố T (lần hai).

- Buộc UBND thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là UBND và Chủ tịch UBND phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) thực hiện nhiệm vụ công vụ:

+ Ban hành quyết định thu hồi đất đối với diện tích 369,4m² đất vị trí HLATĐB thuộc thửa 172, tờ bản đồ C1, tọa lạc phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) bị giải tỏa cho bà Huỳnh Thị Kim N – chủ DNTN Xăng dầu X.

+ Ban hành quyết định phê duyệt phương án bồi thường đối với diện tích 369,4m² đất vị trí HLATĐB thuộc thửa số 172, tờ bản đồ C1 tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) bị giải tỏa cho bà Huỳnh Thị Kim N – chủ DNTN Xăng dầu X; đơn giá bằng 100% đơn giá đất nông nghiệp của dự án (22.260.000 đồng/m²).

** Theo Văn bản số 608//UBND-KT ngày 17/9/2025, người bị kiện UBND và Chủ tịch UBND phường T, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày như sau:*

Qua rà soát hồ sơ do UBND thành phố T trước đây giải quyết, phần đất DNTN Xăng dầu X quản lý sử dụng là do bà Huỳnh Thị Kim N nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Huỳnh Văn Đ1 và được nhà nước giao đất theo GCNQSDĐ số 15 QSDĐ/2004 do UBND tỉnh B cấp ngày 15/01/2004, diện tích 1726,9m² trong đó diện tích xây dựng công trình 1.222,1m² (mục đích sử dụng là đất xây dựng công trình) và đã trừ 504,8 m² đất HLBVĐB. Phần đất bị ảnh hưởng giải tỏa để thực hiện dự án giải phóng mặt bằng Quốc lộ A (đoạn từ nút giao lộ tự do đến ngã tư L) diện tích 369,4m² nằm trong phần diện tích 504,8m² đất thuộc HLBVĐB đã trừ trong GCNQSDĐ của DNTN Xăng dầu X.

Liên quan nội dung vụ việc của bà Huỳnh Thị Kim N khởi kiện không có tình tiết mới làm thay đổi nội dung giải quyết khiếu nại tại Quyết định số 7193/QĐ- UBND ngày 18 tháng 10 năm 2024 của Chủ tịch UBND thành phố T (lần đầu) và Quyết định số 1180/QĐ-UBND ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Chủ tịch UBND tỉnh B (lần 2). Nên, UBND phường T có ý kiến đề nghị Tòa án giữ

nguyên Quyết định số 1180/QĐ-UBND ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Chủ tịch UBND tỉnh B (lần 2) và Quyết định số 7193/QĐ-UBND ngày 18/10/2024 của Chủ tịch UBND thành phố T.

** Theo Văn bản số 2991//UBND-NCPC ngày 16/10/2025, người bị kiện Chủ tịch UBND Thành phố H trình bày như sau:*

I. Nội dung khởi kiện của bà Huỳnh Thị Kim N - chủ DNTN xăng dầu X:

Theo nội dung Thông báo số 43/TB-TLVA ngày 24 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân Thành phố, bà Huỳnh Thị Kim N khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố giải quyết hủy Quyết định số 7193/QĐ-UBND ngày 18 tháng 10 năm 2024 của Chủ tịch UBND thành phố T về việc giải quyết khiếu nại của DNTN Xăng dầu X (lần đầu), Quyết định số 1180/QĐ-UBND ngày 29 tháng 04 năm 2025 của Chủ tịch UBND tỉnh B về việc giải quyết khiếu nại của DNTN Xăng dầu X đối với Quyết định số 7193/QĐ-UBND ngày 18 tháng 10 năm 2024 của Chủ tịch UBND thành phố T (lần hai).

II. Việc giải quyết khiếu nại của DNTN xăng dầu X:

Thực hiện Dự án giải phóng mặt bằng Quốc lộ A đoạn từ nút giao Tự Do đến ngã tư Lê Hồng P1 (viết tắt là Dự án Quốc lộ A), UBND thành phố T ban hành Thông báo số 609/TB-UBND ngày 10 tháng 12 năm 2020 về việc thu hồi đất để thực hiện Dự án Quốc lộ A, trong đó có trường hợp của DNTN Xăng dầu X.

Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh Bình Dương lập Biên bản đo đạc, kiểm đếm số 117/BBĐKĐ ngày 10 tháng 12 năm 2020 và Bảng áp giá đền bù số 117/BAG ngày 14 tháng 02 năm 2022 đối với công trình xây dựng, cây trồng trên đất của DNTN Xăng dầu X.

Ngày 25 tháng 4 năm 2022, UBND thành phố T ban hành Quyết định số 1385/QĐ-UBND về phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ (đợt 4) để thực hiện Dự án Quốc lộ A. Theo đó, DNTN Xăng dầu X được bồi thường, hỗ trợ số tiền 236.955.176 đồng.

Ngày 02 tháng 5 năm 2022, Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh Bình Dương phối hợp với UBND phường T, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam phường T niêm yết công khai Quyết định số 1385/QĐ-UBND ngày 25 tháng 4 năm 2022 của UBND thành phố T tại trụ sở UBND phường T trong thời gian 20 ngày.

Ngày 04 tháng 9 năm 2023, Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh Bình Dương, UBND phường T lập Biên bản bàn giao cho bà Huỳnh Thị Kim N các tài liệu, gồm: Bảng áp giá số 117/BAG ngày 14 tháng 02 năm 2022, Mảnh trích lục, Biên bản kiểm kê.

Ngày 10 tháng 7 năm 2024, DNTN Xăng dầu X có đơn gửi Chủ tịch UBND thành phố T, khiếu nại việc thu hồi, bồi thường đất do ảnh hưởng giải tỏa để thực hiện Dự án Quốc lộ A chưa đúng trình tự theo quy định; yêu cầu bàn

giao Quyết định thu hồi đất, các văn bản áp giá bồi thường cho DNTN Xăng dầu X.

Ngày 18 tháng 10 năm 2024, Chủ tịch UBND thành phố T ban hành Quyết định số 7193/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại của DNTN Xăng dầu X (lần đầu), với nội dung: “Bác nội dung khiếu nại việc thu hồi, bồi thường đất do ảnh hưởng giải tỏa để thực hiện Dự án Quốc lộ A chưa đúng trình tự theo quy định; yêu cầu ban giao Quyết định thu hồi đất, các văn bản áp giá bồi thường cho Doanh nghiệp tư nhân X”.

Không đồng ý với nội dung giải quyết tại Quyết định số 7193/QĐ-UBND ngày 18 tháng 10 năm 2024 của Chủ tịch UBND thành phố T, DNTN Xăng dầu X tiếp tục khiếu nại lần hai đến Chủ tịch UBND tỉnh B.

Ngày 29 tháng 4 năm 2025, Chủ tịch UBND tỉnh B ban hành Quyết định số 1180/QĐ-UBND về việc giải quyết đơn khiếu nại của DNTN Xăng dầu X đối với Quyết định số 7193/QĐ-UBND ngày 18 tháng 10 năm 2024 của Chủ tịch UBND thành phố T (lần hai), với nội dung: “Công nhận và giữ nguyên Quyết định số 7193/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại của Doanh nghiệp tư nhân X (lần đầu)”.

III. Cơ sở pháp lý để ban hành Quyết định số 1180/QĐ-UBND ngày 29 tháng 04 năm 2025:

1. Nguồn gốc và quá trình sử dụng nhà đất

Phần diện tích 369,4m² đất mà DNTN Xăng dầu X yêu cầu ban hành quyết định thu hồi đất là đất hành lang an toàn đường bộ (HLATĐB), có nguồn gốc thuộc thửa số 172, tờ bản đồ C1, diện tích 4.342m² (gồm 300m² đất thổ cư, 2.458m² đất vườn, 1.580m² đất HLATĐB) do hộ ông Huỳnh Văn Đ1 sử dụng và đã được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ số 94 QSDĐ/CQ-TG ngày 14 tháng 8 năm 1997, tọa lạc khu phố H, phường T, huyện T.

Ngày 03 tháng 9 năm 2003, UBND tỉnh B ban hành Văn bản số 3762/UB.KTTH chấp thuận cho DNTN Xăng dầu X đầu tư và lập thủ tục xây dựng tại ấp H, xã T, huyện T; giao Sở Địa chính lập thủ tục cấp đất cho DNTN Xăng dầu X.

Ngày 26 tháng 9 năm 2003, DNTN Xăng dầu X ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 1.500m² đất từ ông Huỳnh Văn Đ1 (Hợp đồng chuyển nhượng có xác nhận của UBND xã T ngày 26 tháng 9 năm 2003 và xác nhận kết quả thẩm tra của UBND huyện T ngày 04 tháng 11 năm 2003).

Ngày 06 tháng 01 năm 2004, Sở T3 ban hành Tờ trình số 09/TT.TNMT về việc thu hồi đất của hộ ông Huỳnh Văn Đ1, cho thuê và cấp GCNQSDĐ thuê cho DNTN xăng dầu X. Theo đó, Sở T3 đề nghị UBND tỉnh B thu hồi 1.726,9m² đất của hộ ông Huỳnh Văn Đ1; đồng thời cho DNTN Xăng dầu X thuê đất và cấp GCNQSDĐ thuê đối với diện tích 1.222,1m² (đã trừ diện tích HLATĐB: 504,8m²).

Ngày 15 tháng 01 năm 2004, UBND tỉnh B ban hành Quyết định số 596/QĐ-CT về việc thu hồi đất của hộ ông Huỳnh Văn Đ1, cho thuê và cấp GCNQSDĐ thuê cho DNTN Xăng dầu X, với nội dung:

“Điều 1: Thu hồi đất của hộ ông Huỳnh Văn Đ1 với diện tích thu hồi là 1.726,9m² tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K-155109 ngày 14 tháng 8 năm 1997 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp.

Điều II. Cho Doanh nghiệp tư nhân X thuê đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuê khu đất có đặc điểm như sau:

- Diện tích sử dụng: 1.222,1m²(đã trừ diện tích hành lang lộ giới: 504,8 m). - Để sử dụng vào mục đích: xây dựng công trình công nghiệp (theo Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh số 4601000381 ngày 23 tháng 6 năm 2003 do Phòng Đăng ký Kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh B cấp).

Địa điểm khu đất: tại thửa 172 tờ bản đồ số C1 - xã T, huyện T, tỉnh Bình Dương. ”.

Ngày 12 tháng 02 năm 2004, Sở T3 ký Hợp đồng thuê đất số 166/HĐ.TĐ với DNTN Xăng dầu X. Theo Hợp đồng, DNTN Xăng dầu X được thuê diện tích 1.222,1m² đất, thời hạn thuê đất là 20 năm, kể từ ngày 16 tháng 6 năm 2003.

Ngày 15 tháng 02 năm 2004, UBND tỉnh B cấp GCNQSDĐ số 15/QSDĐ/2004 cho DNTN Xăng dầu X. Theo đó, DNTN Xăng dầu X được quyền sử dụng 1.222,1m² đất, mục đích sử dụng: xây dựng công trình công nghiệp; thời hạn thuê đất là 20 năm, kể từ ngày 16 tháng 6 năm 2003.

2. Cơ sở để Chủ tịch UBND tỉnh B giải quyết khiếu nại lần hai:

2.1. Về việc bà Huỳnh Thị Kim N - Chủ DNTN Xăng dầu X yêu cầu ban hành quyết định thu hồi đất:

Phần diện tích 369,4m² mà DNTN Xăng dầu X yêu cầu ban hành quyết định thu hồi đất nằm trong tổng diện tích 504,8m² đất HLATĐB thuộc Dự án Quốc lộ A, đã được UBND tỉnh B thu hồi của hộ ông Huỳnh Văn Đ1 tại Quyết định số 596/QĐ-CT ngày 15 tháng 01 năm 2004 (đã có hiệu lực thi hành). Đồng thời, theo GCNQSDĐ số 15/QSDĐ/2004 ngày 15 tháng 02 năm 2004 cấp cho DNTN Xăng dầu X, phần diện tích 369,4m² không thuộc phạm vi đất DNTN Xăng dầu X được giao hoặc thuê.

Vì vậy, việc UBND thành phố T không ban hành quyết định thu hồi đất đối với DNTN xăng dầu X là phù hợp với quy định pháp luật.

2.2. Về việc ban hành, bàn giao các văn bản liên quan đến công tác giải phóng mặt bằng và bồi thường giải tỏa

Ngày 02 tháng 5 năm 2022, Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh Bình Dương phối hợp với UBND phường T, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam phường T tổ chức niêm yết công khai Quyết định số 1385/QĐ- UBND ngày 25 tháng 4 năm 2022 của UBND thành phố T về phê duyệt phương án bồi thường,

hỗ trợ (đợt 4) để thực hiện Dự án Quốc lộ A tại trụ sở UBND phường T trong thời gian 20 ngày.

Ngày 04 tháng 9 năm 2023, Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh Bình Dương, UBND phường T đã lập Biên bản bàn giao cho bà Huỳnh Thị Kim N các tài liệu, gồm: Bảng áp giá số 117/BAG ngày 14 tháng 02 năm 2022, Mảnh trích lục, Biên bản kiểm kê.

Như vậy, các văn bản, tài liệu liên quan đến công tác bồi thường, áp giá đối với phần diện tích 369,4m² đất đã được công khai và bàn giao cho DNTN Xăng dầu X theo đúng quy định.

IV. Ý kiến của Chủ tịch UBND Thành phố H:

Trên cơ sở kết quả kiểm tra, rà soát hồ sơ, Chủ tịch UBND Thành phố đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố xét xử theo hướng giữ nguyên Quyết định số 1180/QĐ-UBND ngày 29 tháng 04 năm 2025 của Chủ tịch UBND tỉnh B về việc giải quyết đơn khiếu nại của DNTN xăng dầu X đối với Quyết định số 7193/QĐ-UBND ngày 18 tháng 10 năm 2024 của Chủ tịch UBND thành phố T

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn Đ1 trình bày:*

Ngày 26/9/2003, ông Đ1 có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Huỳnh Thị Kim N với diện tích 1.500m² (đo đạc thực tế 1.726,9 m², trong đó có 504,8m² đất hành lang đường bộ). Ông Đ1 đã giao toàn bộ diện tích đất này cho bà N ngay sau khi chuyển nhượng, hiện ông Đ1 không quản lý sử dụng, không còn quyền lợi gì đối với phần đất này, hiện bà N đang yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giải quyết bồi thường giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích đất bị giải tỏa để thực hiện dự án mở rộng Quốc lộ A thì ông Đ1 đồng ý yêu cầu cơ quan Nhà nước bồi thường cho bà N, ông Đ1 không có yêu cầu gì đối với phần đất đã chuyển nhượng cho bà N nêu trên, đồng thời ông Đ1 có yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện của người khởi kiện bà Huỳnh Thị Kim N trình bày vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện Chủ tịch UBND Thành phố H là ông Nguyễn Văn P trình bày vẫn giữ nguyên ý kiến của Chủ tịch UBND Thành phố H và không tranh luận với người khởi kiện.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm: Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Luật Tố tụng hành chính và những người tham gia tố tụng đã chấp hành các quy định của Luật Tố tụng hành chính. Viện Kiểm sát không có kiến nghị về thủ tục tố tụng. Về nội dung: Yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Kim N là có cơ sở chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của người khởi kiện.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét ý kiến của người khởi kiện, văn bản trình bày ý kiến của người bị kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và

quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc giải quyết vụ án,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thẩm quyền: Bà Huỳnh Thị Kim N khởi kiện yêu cầu hủy Quyết định số 7193/QĐ-UBND ngày 18/10/2024 của Chủ tịch UBND thành phố T, tỉnh Bình Dương và hủy Quyết định số 1180/QĐ-UBND ngày 29/4/2025 của Chủ tịch UBND tỉnh B là quyết định hành chính thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương theo quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 32 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015. Từ ngày 01/7/2025, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương sáp nhập vào Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ khoản 1 Điều 4 Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của các Tòa án nhân dân thì Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tiếp tục giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[2] Về thời hiệu khởi kiện: Bà Huỳnh Thị Kim N nộp đơn khởi kiện các quyết định hành chính tại Tòa án vào ngày 04/6/2025. Căn cứ khoản 3 Điều 116 Luật Tổ tụng hành chính, bà N đã nộp đơn khởi kiện trong thời hiệu khởi kiện.

[3] Về việc vắng mặt của các đương sự: người bị kiện và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt và có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 157 Luật Tổ tụng hành chính, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

[4] Xét tính hợp pháp của các quyết định giải quyết khiếu nại về thẩm quyền và trình tự thủ tục: Chủ tịch UBND thành phố T và Chủ tịch UBND tỉnh B đã thụ lý đơn khiếu nại, tiến hành xác minh, đối thoại với người khiếu nại và ban hành các quyết định giải quyết khiếu nại là đúng thẩm quyền, đúng trình tự, thủ tục và hình thức quyết định giải quyết khiếu nại theo quy định tại các Điều 18, 21, 27, 28, 29, 30, 31, 36, 37, 38, 39 và 40 của Luật Khiếu nại năm 2011; khoản 10 Điều 22 và khoản 8 Điều 29 Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2019).

[5] Về nội dung: Quan điểm của các cơ quan hành chính về việc không ban hành quyết định thu hồi đất và bồi thường đối với phần diện tích 369,4m² HLBVĐB là do căn cứ vào GCNQSDĐ số 15/QSDĐ/2004 ngày 15 tháng 02 năm 2004 cấp cho DNTN Xăng dầu X, phần diện tích 369,4m² không thuộc phạm vi đất DNTN Xăng dầu X được giao hoặc thuê mà thuộc một phần trong tổng diện tích 504,8m² đất HLBVĐB đã trừ ra trong GCNQSDĐ và không cấp cho DNTN Xăng dầu X. Ngoài ra, cơ quan hành chính còn cho rằng về thủ tục, do đã có quyết định thu hồi đất của ông Huỳnh Văn Đ1 khi ông Đ1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N nên không thể tiếp tục ra quyết định thu hồi đất nữa. Luật đất đai năm 2013 và các văn bản của UBND tỉnh B (cũ) có hiệu lực vào thời điểm ban hành và thi hành quyết định chủ trương đầu tư dự án, phê

duyet kế hoạch thu hồi đất, phê duyệt đơn giá đất để bồi thường và các thông báo thu hồi đất (từ tháng 11-12 năm 2020).

[6] Xét nguồn gốc, thủ tục chuyển nhượng và cấp quyền sử dụng đất thì thấy rằng: Thửa đất số 172, tờ bản đồ C1, diện tích 4.342m², gồm có 300m² thổ cư, 2.458m² đất vườn, 1.580m² đất hành lang lộ giới hay còn gọi là hành lang bảo vệ đường bộ (HLBVĐB) do hộ ông Huỳnh Văn Đ1 sử dụng và đã được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ số 94 QSDĐ/CQ-TG ngày 14 tháng 8 năm 1997, tọa lạc khu phố H, phường T, huyện T, tỉnh Bình Dương (cũ). Ngày 26/9/2003, ông Huỳnh Văn Đ1 ký Hợp đồng chuyển nhượng một phần trong tổng số quyền sử dụng đất được cấp cho bà Huỳnh Thị Kim N với diện tích đất: 1.500 m², loại đất vườn, giá chuyển nhượng: em ruột giao cho chị ruột nên không tính tiền; có chứng thực của UBND xã T với 1.500m² thổ vườn chuyển nhượng. Sau khi đo đạc theo hiện trạng, diện tích chuyển nhượng được xác định thực tế là 1.726,9m². Trên cơ sở Tờ trình số 09/TT.TNMT ngày 06/01/2004 của Sở T3, Chủ tịch UBND tỉnh B ban hành Quyết định số 596/QĐ-CT ngày 15/01/2004 về việc thu hồi đất của hộ ông Huỳnh Văn Đ1 với diện tích thu hồi: 1.726,9m², cho DNTN Xăng dầu X thuê đất và được cấp GCNQSDĐ thuê với diện tích 1.222,1m² (đã trừ diện tích HLLG: 504,8m²). Tương ứng, GCNQSDĐ số 15/QSDĐ/2004 ngày 15 tháng 02 năm 2004 cấp cho DNTN Xăng dầu X cũng ghi nhận được quyền sử dụng 1.222,1m² đất xây dựng công trình công nghiệp và đã trừ 504,8m² HLBVĐB. Năm 2020, trong quá trình thực hiện Dự án nâng cấp mở rộng đường Q, có 369,4m² đất thuộc một phần trong tổng diện tích 504,8m² đất HLBVĐB, không nằm trong diện tích 1.222,1m² đất thuê xây dựng công trình công nghiệp. Như vậy, vấn đề pháp lý đặt ra là 504,8m² HLBVĐB có thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Huỳnh Thị Kim N và bà Huỳnh Thị Kim N có đủ điều kiện để được bồi thường khi Nhà nước sử dụng một phần đất này (369,4m²) thực hiện công trình giao thông hay không.

[7] Như phân tích nêu trên, 504,8m² HLBVĐB có nguồn gốc thuộc quyền sử dụng của ông Huỳnh Văn Đ1 theo GCNQSDĐ số 94 QSDĐ/CQ-TG do UBND huyện T cấp ngày 14 tháng 8 năm 1997 và nằm trong tổng diện tích đất 1.726,9m² theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/9/2003, có chứng thực của UBND xã T. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp pháp về hình thức và nội dung theo quy định pháp luật tại thời điểm chuyển nhượng và đã được các cơ quan có thẩm quyền kiểm tra, chấp thuận. Mặc dù bà N chưa được cấp GCNQSDĐ đối với phần đất 504,8m² HLBVĐB, nhưng thuộc trường hợp sử dụng đất hợp pháp thông qua hợp đồng chuyển nhượng và đủ điều kiện được cấp GCNQSDĐ theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 99 Luật Đất đai năm 2013. Căn cứ khoản 1 Điều 75 Luật đất đai năm 2013 và khoản 1 Điều 6 Quyết định số 51/QĐ-UBND ngày 18/12/2014 của UBND tỉnh B ban hành Quy định về chính sách, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương, bà Huỳnh Thị Kim N có đủ điều kiện được bồi thường về đất.

[8] Việc cơ quan hành chính không cấp GCNQSDĐ đất đối với phần đất 504,8m² HLBVĐB cho bà Huỳnh Thị Kim N hoặc DNTN Xăng dầu X, không

đồng ý bồi thường nhưng cũng không khẳng định được phần đất 504,8m² HLBVĐB là đất công, thuộc quyền quản lý, sử dụng của cơ quan Nhà nước nào. Bởi lẽ, phần đất 504,8m² HLBVĐB bị trừ không cấp cho DNTN Xăng dầu X thuê nhưng cũng không thuộc quỹ đất công do UBND cấp xã quản lý theo quyết định của UBND có thẩm quyền mà vẫn thuộc quyền sử dụng của bà Huỳnh Thị Kim N theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp. Cơ quan hành chính có thẩm quyền chưa có quyết định trưng dụng đất để sử dụng vào mục đích công. Cơ quan hành chính có thẩm quyền đã có quyết định thu hồi đất nhưng cũng chưa bồi thường giá trị quyền sử dụng phần đất 504,8m² cho ông Huỳnh Văn Đ1 hay cá nhân bà Huỳnh Thị Kim N để thực hiện công trình có mục đích phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng nên khi thực hiện Dự án nâng cấp mở rộng đường Q vẫn phải bồi thường mới bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất. Trên thực tế, ông Huỳnh Văn Đ1 đã chuyển giao quyền sử dụng đất cho bà Huỳnh Thị Kim N theo hợp đồng đã ký kết, không còn quyền và lợi ích liên quan; bà Huỳnh Thị Kim N là người sử dụng đất hợp pháp và thực tế, có tài sản gắn liền đất.

[9] Xét yêu cầu của bà Huỳnh Thị Kim N được bồi thường theo giá đất nông nghiệp: Ông Huỳnh Văn Đ1 là người được cấp GCNQSDĐ số 94 QSDĐ/CQ-TG do UBND huyện T cấp ngày 14 tháng 8 năm 1997 đối với phần đất 1.580 m² HLLG, sau này một phần 504,8m² HLLG được chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thị Kim N. Do đó, loại đất được thu hồi để giải phóng mặt bằng thi công đường Q có diện tích 369,4m² (trong 504,8m² HLLG đã chuyển nhượng cho bà N) được xác định là đất HLBVĐB. Căn cứ Công văn số 3634/UBND-KTN ngày 07/8/2018 của UBND tỉnh B về việc xử lý vấn đề liên quan đến bồi thường đất HLBVĐB cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh, thì *“Trường hợp sử dụng đất sau khi hành lang an toàn đường bộ tuyến đường đó được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định thì loại đất được bồi thường là đất nông nghiệp”*. Vì vậy, việc bà Huỳnh Thị Kim N yêu cầu được bồi thường theo giá đất nông nghiệp (có đơn giá thấp nhất) là phù hợp với Quyết định số 4095/QĐ-UBND ngày 31/12/2020 của UBND tỉnh B về việc phê duyệt đơn giá đất để bồi thường thực hiện Dự án Giải phóng mặt bằng Quốc lộ A, Công văn số 3634/UBND-KTN ngày 07/8/2018 của UBND tỉnh B và Bảng áp giá số 117/BAG ngày 14/02/2022 của Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh B (cũ), không làm thiệt hại đến tài sản Nhà nước và lợi ích công.

[10] Xét yêu cầu của bà Huỳnh Thị Kim N về việc tuyên hành vi hành chính không ban hành quyết định thu hồi đất và hành vi hành chính không ban hành quyết định phê duyệt phương án bồi thường đối với diện tích 369,4m² đất bị giải tỏa cho bà Huỳnh Thị Kim N là trái pháp luật thì thấy rằng: Các hành vi hành chính này thực tế là một phần trong nội dung khiếu nại và đã được giải quyết bằng các quyết định giải quyết khiếu nại nên khi Tòa án thụ lý yêu cầu khởi kiện đối với các quyết định giải quyết khiếu nại thì đã xem xét, giải quyết các hành vi hành chính này. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy không nhất thiết phải xác định thêm đối tượng khởi kiện hành vi hành chính và giải quyết chung trong yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Kim N.

[11] Quy định chuyển tiếp của pháp luật: Quá trình chủ tịch UBND tỉnh B (cũ) giải quyết khiếu nại, Luật đất đai năm 2024 có hiệu lực từ ngày 01/01/2025. Căn cứ điểm d khoản 2 Điều 95 Luật đất đai năm 2024, bà Huỳnh Thị Kim N đủ điều kiện được bồi thường về đất 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 vì bà N là cá nhân đang sử dụng đất không phải là đất thuê trả tiền thuê đất hằng năm và nhận chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật từ người có quyền sử dụng đất hợp pháp (chưa hoàn thành thủ tục đăng ký đất đai). Về thẩm quyền của UBND cấp huyện chuyển giao cho Chủ tịch UBND cấp xã thực hiện, theo quy định tại điểm b và điểm d khoản 1 Điều 5 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai thì Chủ tịch UBND phường T, Thành phố Hồ Chí Minh hiện nay là người có thẩm quyền ra quyết định thu hồi đất và quyết định phê duyệt phương án bồi thường khi thu hồi đất theo quy định của pháp luật.

[12] Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Kim N là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[13] Về án phí: Bà Huỳnh Thị Kim N không phải chịu án phí. Người bị kiện phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 và khoản 4 Điều 32, khoản 3 Điều 116, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, Điều 164, khoản 1 và điểm b khoản 2 Điều 193, Điều 194, Điều 204, Điều 206 và khoản 1 Điều 348 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015; 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; và khoản 1 Điều 4 Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.

Căn cứ vào các Điều 18, 21, 27, 28, 29, 30, 31, 36, 37, 38, 39 và 40 của Luật Khiếu nại năm 2011; khoản 10 Điều 22 và khoản 8 Điều 29 Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2019).

Căn cứ vào khoản 1 Điều 75, điểm c khoản 1 Điều 99 Luật Đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 6 Quyết định số 51/QĐ-UBND ngày 18/12/2014 của UBND tỉnh B ban hành Quy định về chính sách, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương

Căn cứ vào điểm d khoản 2 Điều 95 Luật đất đai năm 2024 và điểm b, điểm d khoản 1 Điều 5 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Kim N.

- Hủy Quyết định số 7193/QĐ-UBND ngày 18/10/2024 của Chủ tịch UBND thành phố T, tỉnh Bình Dương về việc giải quyết khiếu nại DTNT Xăng dầu T2, địa chỉ: 2, khu phố H, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (lần đầu).

- Hủy Quyết định số 1180/QĐ-UBND ngày 29/4/2025 của Chủ tịch UBND tỉnh B về việc giải quyết đơn khiếu nại của DNTN Xăng dầu X đối với Quyết định số 7193/QĐ-UBND ngày 18/10/2024 của Chủ tịch UBND thành phố T (lần hai).

- Buộc Chủ tịch UBND phường T, Thành phố Hồ Chí Minh thực hiện nhiệm vụ công vụ: Ban hành quyết định thu hồi đất và quyết định phê duyệt phương án bồi thường đối với diện tích 369,4m² đất vị trí HLBVĐB thuộc thửa 172, tờ bản đồ C1, tọa lạc phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) bị giải tỏa cho bà Huỳnh Thị Kim N – chủ DNTN Xăng dầu X theo đơn giá đất nông nghiệp được quy định tại Quyết định số 4095/QĐ-UBND ngày 31/12/2020 của UBND tỉnh B về việc phê duyệt đơn giá đất để bồi thường thực hiện Dự án Giải phóng mặt bằng Quốc lộ A.

2. Về án phí hành chính sơ thẩm:

- Bà Huỳnh Thị Kim N không phải chịu án phí và được nhận lại 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai số 0003722 ngày 12/6/2025 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bình Dương (nay là Thi hành án dân sự Thành phố H)

- Chủ tịch UBND phường T, Thành phố Hồ Chí Minh phải chịu án phí 300.000 đồng.

- Chủ tịch UBND Thành phố H phải chịu án phí 300.000 đồng.

3. Về quyền kháng cáo: đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được giao cho họ hoặc được niêm yết./.

Nơi nhận:

- Đương sự (5);
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh cơ sở 2;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Lưu: HSVA, tổ HCTP (20). (58)

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

Nguyễn Công Lực

