

Bản án số: 675/2020/HC-PT  
Ngày: 29/10/2020  
V/v Khiếu kiện quyết định hành  
chính trong lĩnh vực quản  
lý đất đai.

**NHÂN DANH**

**NUỚC 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 **Đặng Văn Thành**

*Các thẩm phán:* Ông **Đỗ Đình Thanh**

Ông **Võ Văn Khoa**

*Thư ký phiên tòa:* Ông **Lê Văn Duẩn**, 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 Vi Dũng**, Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 10 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành  
phố Hồ Chí Minh tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án hành chính thụ lý số  
699/2019/TLPT-HC ngày 5/12/2019 về việc Khiếu kiện quyết định hành chính  
trong lĩnh vực quản lý đất đai. Do bản án hành chính sơ thẩm số 1172/2019/HCST  
ngày 17/9/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3577/2020/QĐPT-HC ngày  
21/9/2020 giữa:

*Người khởi kiện:* Ông **Trịnh Minh T**, sinh năm 1972

Địa chỉ: số 819 Quốc lộ 22, thị trấn C Ch, huyện C Ch, Thành phố Hồ Chí  
Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Bà **Đặng Thị Mỹ T**, sinh năm 1983 (có mặt)

Địa chỉ: số 376E Bình Đông, Phường 15, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh

(theo Giấy ủy quyền số công chứng 009273 ngày 18/7/2018 tại Văn phòng  
Công chứng Đất Việt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện: Luật sư **Trương  
Quốc Q** và luật sư **Lê Vũ T** thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

*Người bị kiện:* Ủy ban nhân dân huyện C Ch, Thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ: 77 đường Tỉnh lộ 8, thị trấn C Ch, huyện C Ch, Thành phố Hồ Chí

Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Việt D - Phó Chủ tịch ủy ban nhân dân huyện C Ch

(theo Giấy ủy quyền số 11798/UQ-UBND ngày 21/9/2018)

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

1/ Ông Nguyễn Văn Vân - Phó Trưởng Ban bồi thường giải phóng mặt bằng huyện C Ch.

2/ Ông Nguyễn Văn V - Phó Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C Ch.

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

2/ Bà Nguyễn Ngọc Ti, sinh năm 1973

Địa chỉ: 819 Quốc lộ 22, Tổ 2, Khu phố 5, thị trấn C Ch, huyện C Ch, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Chủ tịch ủy ban nhân dân huyện C Ch, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: 77 đường Tỉnh lộ 8, thị trấn C Ch, huyện C Ch, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Việt D - Phó Chủ tịch ủy ban nhân dân huyện C Ch.

(theo Giấy ủy quyền số 6968/UQ-UBND ngày 12/6/2019).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Người khởi kiện, ông Trịnh Minh T do đại diện theo ủy quyền là bà Đặng Thị Mỹ T trình bày:*

Phần diện tích đất ông T bị thu hồi là 709,7 m<sup>2</sup> (chiều ngang 19,74m, chiều dài 28m) thuộc thửa số 17, tờ bản đồ số 60, tọa lạc tại xã Tân A H, huyện C Ch, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung của ông Trịnh Minh T và vợ ông T là bà Nguyễn Ngọc Ti.

Phần diện tích đất trên có nguồn gốc do nhận chuyển nhượng hợp pháp từ bà Lê Thị Th và ông Huỳnh Văn B với giá chuyển nhượng thực tế tại thị trường vào thời điểm đó là: 2.000.000.000 đồng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 013048/HĐ-CNQSDĐ lập tại Văn phòng Công Chứng huyện C Ch vào ngày 28/12/2011. Ông T đã được ủy ban nhân dân huyện C Ch cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 02319 ngày 15/02/2012.

Ngày 07/02/2017, Ủy ban nhân dân huyện C Ch ban hành Quyết định số 1026/QĐ-UBND về việc thu hồi toàn bộ diện đất nêu trên của ông T để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Trụ sở làm việc của Ban Quản lý Khu đô thị Tây Bắc thành phố, tại xã Tân A H, huyện C Ch

Ngày 28/02/2017, ông T nhận được Quyết định số 1423/QĐ-UBND ngày 23/02/2017 của ủy ban nhân dân huyện C Ch về việc bồi thường, hỗ trợ thiệt hại trong dự án đầu tư xây dựng Trụ sở làm việc Khu đô thị Tây Bắc Thành phố, tại xã

Tân A H, huyện C Ch, Thành phố Hồ Chí Minh, đối với ông Trịnh Minh T.

*Nội dung quyết định như sau:*

“Điều 1. Nay bồi thường, hỗ trợ thiệt hại trong dự án đầu tư xây dựng Trụ sở làm việc của Ban Quản lý Khu đô thị Tây Bắc Thành phố, tại xã Tân A H, huyện C Ch, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông (bà) Trịnh Minh T, cư ngụ tại: số 819 Quốc lộ 22, Tổ 02, khu phố 5, thị trấn C Ch, huyện C Ch, Thành phố Hồ Chí Minh, với tổng số tiền: 738.130.582 đồng, gồm:

- Bồi thường đất nông nghiệp trồng cây hàng năm mặt tiền đường Tỉnh lộ 8 (đoạn từ kênh N46 đến cầu Thây Cai, ấp Tam Tân, xã Tân A H):

$$709,7\text{m}^2 \times 130.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 7,962 = 734.582.082 \text{ đồng}.$$

- Cây cối, hòa màu: 3.548.500 đồng”.

Ông T không đồng ý với mức bồi thường, hỗ trợ thiệt hại nêu trên nên ngày 12/4/2017 đã khiếu nại Quyết định số 1423/QĐ-UBND đến Chủ tịch ủy ban nhân dân huyện C Ch vì giá đất bồi thường, hỗ trợ quá thấp, không phù hợp với giá thực tế giao dịch tại địa phương.

Ngày 17/8/2017, ông T nhận được Quyết định số 9438/QĐ-UBND ngày 02/8/2018 của Chủ tịch ủy ban nhân dân huyện C Ch về việc giải quyết đơn khiếu nại của ông T. Nội dung Quyết định như sau:

“Điều 1: Giữ nguyên Quyết định số 1423/QĐ-UBND ngày 23/02/2017 của ủy ban nhân dân huyện C Ch về bồi thường, hỗ trợ thiệt hại trong dự án đầu tư xây dựng Trụ sở làm việc Khu đô thị Tây Bắc Thành phố tại xã Tân A H, huyện C Ch đối với ông Trịnh Minh T.

Bác nội dung ông Trịnh Minh T khiếu nại yêu cầu ủy ban nhân dân huyện C Ch bồi thường cho phần đất diện tích 709,7 m<sup>2</sup> với tổng số tiền là: 3.000.000.000 đồng”.

Ông T cho rằng việc ủy ban nhân dân huyện C Ch áp giá bồi thường, hỗ trợ đối với đất mặt tiền đường Tỉnh lộ 8 của ông T có tổng diện tích là 709,7 m<sup>2</sup> với giá là: 734.582.082 đồng là không phù hợp với quy định pháp luật đất đai về thu hồi đất để thực hiện dự án nhằm mục đích phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng, bởi các lẽ sau:

Thứ nhất, theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 74 Luật đất đai 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 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. Việc bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất phải bảo đảm dân chủ, khách quan, công bằng, công khai, kịp thời và đúng quy định pháp luật”*.

Thứ hai, việc xác định giá đất cụ thể phải bảo đảm các nguyên tắc:

Theo mục đích sử dụng đất hợp pháp tại thời điểm định giá;

Theo thời hạn sử dụng đất;

Phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường của loại đất có cùng mục đích sử dụng đã chuyển nhượng.

Thứ ba, ông T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Lê Thị Thanh và ông Huỳnh Văn Bích với giá chuyển nhượng thực tế là: 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng) thì lúc đó thửa đất của ông T chưa có thông tin quy hoạch và ngay cả khi có thông tin về quy hoạch đối với thửa đất nêu trên thì vẫn có người sẵn sàng mua với giá 2.100.000.000 đồng (đính kèm Hợp đồng chuyển nhượng số: 010414/HĐ-CNQSDĐ).

Hiện nay giá đất trên địa bàn huyện C Ch biến động theo chiều hướng tăng và không có dấu hiệu giảm nhiệt thì không có lý do gì thửa đất ông T mua vào năm 2011 đã là 2.000.000.000 (hai tỷ đồng) thì sau 05 năm lại được Nhà nước bồi thường với giá chỉ 734.582.082 đồng.

Ông T cho rằng việc ủy ban nhân dân huyện C Ch xác định đơn giá bồi thường, hỗ trợ nêu trên đối với thửa đất mặt tiền Tỉnh lộ 8 là chưa sát với giá giao dịch trên thị trường tại thời điểm thu hồi đất cho nên ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T. Do vậy, ông T yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xem xét, giải quyết như sau:

Hủy Quyết định số 1423/QĐ-UBND ngày 23/02/2017 của ủy ban nhân dân huyện C Ch về bồi thường, hỗ trợ thiệt hại trong dự án đầu tư xây dựng Trụ sở làm việc Khu đô thị Tây Bắc thành phố tại xã Tân A H, huyện C Ch đối với ông Trịnh Minh T.

Yêu cầu ủy ban nhân dân huyện C Ch phải nâng giá bồi thường, hỗ trợ thiệt hại đối với diện tích đất 709,7m<sup>2</sup> với giá bồi thường là 9.000.000đ/m<sup>2</sup>. Tổng giá trị yêu cầu bồi thường, hỗ trợ thiệt hại đối với việc thu hồi toàn bộ diện tích 709,7 m<sup>2</sup> là: 6.387.300.000 đồng.

*Người bị kiện Ủy ban nhân dân huyện C Ch do đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Việt Dũng trình bày:*

Dự án đầu tư xây dựng Trụ sở làm việc Khu đô thị Tây Bắc Thành phố tại xã Tân A H, huyện C Ch, thành phố Hồ Chí Minh được sử dụng nguồn vốn đầu tư từ ngân sách thành phố do Ban Quản lý đầu tư xây dựng Khu đô thị Tây Bắc Thành phố làm Chủ đầu tư.

Để thực hiện công tác bồi thường, ngày 07/02/2017, Hội đồng bồi thường dự án đầu tư xây dựng Trụ sở làm việc Khu đô thị Tây Bắc Thành phố đã xây dựng Phương án bồi thường số 1275/PA-HĐBT. Phương án này đã được ủy ban nhân dân huyện C Ch phê duyệt tại Quyết định số 1027/QĐ-UBND ngày 07/02/2017.

Trong dự án, ông Trịnh Minh T bị ảnh hưởng phần đất diện tích 709,7m<sup>2</sup> thuộc thửa số 17, tờ bản đồ số 60, bộ địa chính xã Tân A H, loại đất: Đất trồng cây hàng năm khác (theo tài liệu bản đồ năm 2003) đã được Ủy ban nhân dân huyện C Ch cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02319 ngày 15/02/2012. Việc thu hồi đất được thực hiện theo Quyết định số 1026/QĐ-UBND ngày 07/02/2017 của ủy ban nhân dân huyện C Ch.

Ngày 23/02/2017, ủy ban nhân dân huyện C Ch ban hành Quyết định số 1423/QĐ-UBND về việc bồi thường, hỗ trợ thiệt hại trong dự án đối với ông Trịnh Minh T, với tổng số tiền: 738.130.582 đồng gồm:

- Bồi thường đất nông nghiệp trồng cây hàng năm mặt tiền đường Tỉnh lộ 8 (đoạn từ Kênh N46 đến cầu Thầy Cai ấp Tam Tân xã Tân A H):  $709,7\text{m}^2 \times 130.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 7,962 = 734.582.082$  đồng.

- Cây cối, hoa màu: 3.548.500 đồng.

Không đồng ý, ngày 12/4/2017 ông Trịnh Minh T có đơn khiếu nại Quyết định bồi thường số 1423/QĐ-UBND ngày 23/02/2017 của Ủy ban nhân dân huyện C Ch, nội dung khiếu nại yêu cầu Ủy ban nhân dân huyện C Ch nâng giá bồi thường cho phần diện tích  $709,7\text{m}^2$  đất với tổng số tiền là 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng) tương đương với đơn giá bồi thường là  $4.277.138$  đồng/ $\text{m}^2$  vì ông T cho rằng phần đất này ông T nhận chuyển nhượng từ ông Huỳnh Văn Bích và bà Lê Thị Thanh vào năm 2011 với số tiền là 2 tỷ đồng.

Đối với dự án này, giá đất để tính bồi thường, hỗ trợ là giá đất cụ thể của loại đất bị thu hồi được ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt tại Quyết định số 440/QĐ-UBND ngày 25/01/2017 với hệ số điều chỉnh K tương ứng với từng vị trí đất.

Tại phần V của Phương án bồi thường số 1275/PA-HĐBT quy định về đơn giá bồi thường đất nông nghiệp trồng cây hàng năm vị trí 1 (khu đất, thửa đất có vị trí mặt tiền đường được xác định số thửa trong bản đồ địa chính là phần có ít nhất một mặt tiếp giáp với lề đường) Tỉnh lộ 8 đoạn từ kênh N46 đến cầu Thầy Cai, xã Tân A H:  $130.000$  đồng/ $\text{m}^2 \times 7,962 = 1.035.000$  đồng/ $\text{m}^2$ .

Do phần diện tích  $709,7\text{m}^2$  đất bị ảnh hưởng dự án của ông Trịnh Minh T có mục đích sử dụng là đất trồng cây hàng năm khác, vị trí 1, mặt tiền đường Tỉnh lộ 8 đoạn từ kênh N46 đến cầu Thầy Cai nên ủy ban nhân dân huyện C Ch đã chiết tính bồi thường phần đất này với đơn giá:  $130.000$  đồng/ $\text{m}^2 \times 7,962 = 1.035.000$  đồng/ $\text{m}^2$  là đúng quy định.

Do đó, nội dung ông Trịnh Minh T khiếu nại yêu cầu nâng đơn giá đất bồi thường, đối với phần đất bị ảnh hưởng trong dự án của ông là không có cơ sở xem xét giải quyết.

Ngày 02/8/2017 Chủ tịch ủy ban nhân dân huyện C Ch ban hành Quyết định số 9438/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại của ông Trịnh Minh T có nội dung: “Giữ nguyên Quyết định số 1423/QĐ-UBND ngày 23/02/2017 của ủy ban nhân dân huyện C Ch về việc bồi thường, hỗ trợ thiệt hại trong dự án đầu tư xây dựng Trụ sở làm việc Khu đô thị Tây Bắc Thành phố, tại xã Tân A H, huyện C Ch, Thành phố Hồ Chí Minh đối với Ông Trịnh Minh T”.

Xét thấy, việc ủy ban nhân dân huyện C Ch ban hành Quyết định số 1423/QĐ-UBND ngày 23/02/2017 về việc bồi thường, hỗ trợ thiệt hại trong dự án đầu tư xây dựng Trụ sở làm việc Khu đô thị Tây Bắc Thành phố, tại xã Tân A H, huyện C Ch là đúng quy định. Do đó, đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí

Minh giữ nguyên Quyết định số 1423/QĐ-UBND ngày 23/02/2017 của ủy ban nhân dân huyện C Ch.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Ngọc Ti trình bày:*

Bà là vợ của ông Trịnh Minh T. Vợ chồng bà mua thửa số 17 (tờ bản đồ số 60) diện tích 709,7 m<sup>2</sup> nằm trên mặt tiền đường Tỉnh lộ 8, Thị trấn C Ch, huyện C Ch, Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 28/12/2011. Ông T đã được ủy ban nhân dân huyện C Ch cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 02319 ngày 15/02/2012.

Thửa đất trên là tài sản chung của vợ chồng bà. Bà hoàn toàn đồng ý với ông T về yêu cầu trong đơn khởi kiện. Cụ thể:

- Yêu cầu Tòa án tuyên hủy Quyết định số 1423/QĐ-UBND ngày 3/02/2017 của ủy ban nhân dân huyện C Ch, đồng thời yêu cầu ủy ban nhân dân huyện C Ch phải nâng giá bồi thường, hỗ trợ thiệt hại đối với diện tích đất 709,7m<sup>2</sup> với giá bồi thường là 9.000.000 đ/m<sup>2</sup>. Tổng giá trị yêu cầu bồi thường, hỗ trợ thiệt hại đối với việc thu hồi toàn bộ diện tích 709,7 m<sup>2</sup> là 6.387.300.000 đồng.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Chủ tịch ủy ban nhân dân huyện Củ Chi trình bày:*

Đối với dự án đầu tư xây dựng Trụ sở làm việc Khu đô thị Tây Bắc Thành phố, tại xã Tân A H, huyện C Ch, thành phố Hồ Chí Minh, giá đất để tính bồi thường, hỗ trợ là giá đất cụ thể của loại đất bị thu hồi được ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt tại Quyết định số 440/QĐ-UBND ngày 25/01/2017 với hệ số điều chỉnh K tương ứng với từng vị trí đất.

Do phần diện tích 709,7m<sup>2</sup> đất bị ảnh hưởng dự án của ông Trịnh Minh T có mục đích sử dụng là đất trồng cây hàng năm khác, vị trí 1, mặt tiền đường Tỉnh lộ 8 đoạn từ kênh N46 đến cầu Thầy Cai nên ủy ban nhân dân huyện C Ch căn cứ phần V của Phương án bồi thường số 1275/PA-HĐBT đã chiết tính bồi thường phần đất này với đơn giá: 130.000 đồng/m<sup>2</sup> x 7,962 = 1.035.000 đồng/m<sup>2</sup> là đúng quy định.

Do ông Trịnh Minh T khiếu nại yêu cầu nâng đơn giá đất bồi thường đối với phần đất bị ảnh hưởng trong dự án của ông là không có cơ sở xem xét giải quyết nên ngày 02/8/2017, Chủ tịch ủy ban nhân dân huyện C Ch ban hành Quyết định số 9438/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại của ông Trịnh Minh T có nội dung: “Giữ nguyên Quyết định số 1423/QĐ-UBND ngày 23/02/2017 của ủy ban nhân dân huyện Củ Chi về việc bồi thường, hỗ trợ thiệt hại trong dự án đầu tư xây dựng Trụ sở làm việc Khu đô thị Tây Bắc Thành phố, tại xã Tân A H, huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh đối với ông Trịnh Minh T” là đúng quy định.

Tại bản án hành chính sơ thẩm số 1172/2019/HCST ngày 17/9/2019, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trịnh Minh T yêu cầu hủy Quyết định số 1423/QĐ-UBND ngày 23/02/2017 của ủy ban nhân dân huyện C Ch về bồi thường, hỗ trợ thiệt hại trong dự án đầu tư xây dựng Trụ sở làm việc Khu đô

thị Tây Bắc Thành phố tại xã Tân A H, huyện C Ch đối với ông Trịnh Minh T

- Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông Trịnh Minh T yêu cầu ủy ban nhân dân huyện C Ch phải nâng giá bồi thường, hỗ trợ thiệt hại đối với diện tích 709,7 m<sup>2</sup> với giá bồi thường là 9.000.000đ/m<sup>2</sup>. Tổng giá trị yêu cầu bồi thường, hỗ trợ thiệt hại đối với việc thu hồi toàn bộ diện tích 709,7 m<sup>2</sup> là: 6.387.300.000 đồng.

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

Ngày 1/10/2019 người khởi kiện, ông Trịnh Minh T kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện.

Ngày 2/10/2019 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Ngọc Ti yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu độc lập.

Tại phiên tòa phúc thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Ngọc Ti xin xét xử vắng mặt theo quy định tại các Điều 225 Luật Tố tụng hành chính.

Người khởi kiện ông Trịnh Minh T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Ngọc Ti giữ nguyên kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện, hủy Quyết định số 1423/QĐ-UBND ngày 23/02/2017 của Ủy ban nhân dân huyện C Ch về bồi thường, hỗ trợ thiệt hại trong dự án đầu tư xây dựng Trụ sở làm việc Khu đô thị Tây Bắc Thành phố tại xã Tân A H, huyện C Ch với lý do giá đất bồi thường là không phù hợp với thực tế.

Trong phần tranh luận, Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T trình bày, giá đất bồi thường hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất được xác định theo phương pháp tính giá đất cụ thể được phê duyệt theo quy định của pháp luật. Theo đó, giá đất cụ thể phải căn cứ vào giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại nơi thực hiện dự án tại thời điểm thu hồi nhưng theo hợp đồng chuyển nhượng từ năm 2011 thì ông Trịnh Minh T đã chuyển nhượng phần đất này với giá 2.000.000.000 đồng nhưng giá trị bồi thường chỉ có 738.130.582 đồng là không đúng với thực tế. Ngoài việc bồi thường thiệt hại về đất thì việc không hỗ trợ sản xuất, ổn định đời sống và chuyển đổi nghề cho ông Trịnh Minh T là không đúng vì thực tế ông T có sản xuất nông nghiệp và khi thu hồi đất đã kiểm đếm và bồi thường hoa màu trên đất. Do vậy cần phải hỗ trợ các khoản như ổn định sản xuất, đào tạo chuyển đổi nghề, tiền thưởng với tổng số tiền 247.908.500 đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện trình bày, dự án đã được phê duyệt, quá trình triển khai dự án đã khảo sát và phê duyệt phương án đền bù theo quy định của Luật đất đai nên phần đất của ông T bị ảnh hưởng của dự án đã được thu hồi và bồi thường theo loại đất và hệ số được duyệt. Nhưng ông T không thuộc trường hợp hỗ trợ vì ông T không trực tiếp sản xuất nông nghiệp và không được thưởng do ông T không bàn giao đất trong thời hạn mà ông T không đồng ý nhận tiền đền bù và khiếu nại.

Luật sư bảo vệ cho người khởi kiện tranh luận bổ sung, việc khảo sát và xác định giá đất cụ thể không có tài liệu trong hồ sơ, còn quyền khiếu nại được thực

hiện theo quy định của Luật Khiếu nại, việc khiếu nại không phải là căn cứ để cho rằng chấp hành hay không chấp hành việc thu hồi đất.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu: Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ các quy định của Luật tố tụng hành chính. Về nội dung: Dự án đã được phê duyệt, việc thu hồi đất và bồi thường, hỗ trợ theo đúng quy định của Luật Đất đai. Do đó kháng cáo của người khởi kiện ông Trịnh Minh T là không có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của ông Trịnh Minh T và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

## **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

*1/ Về trình tự thủ tục và thẩm quyền ban hành Quyết định số 1423/QĐ-UBND ngày 23/02/2017:*

Thực dự án đầu tư xây dựng Trụ sở làm việc Khu đô thị Tây Bắc tại xã Tân A H, huyện C Ch, Thành phố Hồ Chí Minh đã được phê duyệt.

Tại Quyết định số 1026/QĐ-UBND ngày 07/02/2017 của Ủy ban nhân dân huyện C Ch thu hồi 709,7m<sup>2</sup> đất thửa số 17, tờ bản đồ số 60, tọa lạc tại xã Tân A H, huyện C Ch, Thành phố Hồ Chí Minh do chủ sử dụng đất là ông Trịnh Minh T, đã được Ủy ban nhân dân huyện C Ch cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 02319 ngày 15/02/2012 nên được bồi thường, hỗ trợ theo quy định.

Tại Quyết định số 1423/QĐ-UBND ngày 23/02/2017 của Ủy ban nhân dân huyện C Ch về bồi thường, hỗ trợ thiệt hại với tổng số tiền 738.130.582 đồng.

Tuy nhiên ông T không đồng ý giá đất bồi thường đã khiếu nại và đã được các cơ quan có thẩm quyền giải quyết theo trình tự thủ tục khiếu nại.

Tại Quyết định số 9438/QĐ-UBND về giải quyết đơn khiếu nại, không chấp nhận đơn khiếu nại của ông Trịnh Minh T

Do đó, các Quyết định số 1026/QĐ-UBND ngày 07/02/2017 của Ủy ban nhân dân huyện C Ch thu hồi 709,7m<sup>2</sup> đất; Quyết định số 1423/QĐ-UBND ngày 23/02/2017 của Ủy ban nhân dân huyện C Ch về bồi thường, hỗ trợ thiệt hại với tổng số tiền 738.130.582 đồng; Quyết định số 9438/QĐ-UBND về giải quyết đơn khiếu nại của ông Trịnh Minh T, là các quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai, là đối tượng khởi kiện hành chính theo quy định của Luật tố tụng hành chính.

*2/ Về nội dung Quyết định số 1423/QĐ-UBND ngày 23/02/2017:*

Về giá đất bồi thường:

Theo quy định tại Khoản 2, Khoản 3 Điều 74 Luật đất đai 2013 thì giá đất bồi thường là 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.

Phần đất diện tích 709,7m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 17, tờ bản đồ số 60, bộ địa chính xã Tân A H, có mục đích sử dụng là đất trồng cây hàng năm khác, vị trí 1, mặt tiền đường Tỉnh lộ 8 đoạn từ kênh N46 đến cầu Thầy Cai.

Căn cứ Quyết định số 51/2014/QĐ-UBND ngày 31/12/2014 của ủy ban nhân



dân Thành Phố Hồ Chí Minh về ban hành quy định về giá các loại đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh áp dụng từ ngày 01/01/2015 đến ngày 31/12/2019 thì giá đất trồng cây hàng năm khác tại khu vực II, vị trí 1 là 130.000 đồng/m<sup>2</sup>.

Quyết định số 440/QĐ-UBND ngày 25/01/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh hệ số điều chỉnh K tương ứng với đất nông nghiệp trồng cây hàng năm vị trí 1 (thửa đất tiếp giáp mặt tiền đường Tỉnh lộ 8) là 7,962.

Về đơn giá bồi thường đất nông nghiệp trồng cây hàng năm vị trí 1 (khu đất, thửa đất có vị trí mặt tiền đường được xác định số thửa trong bản đồ địa chính là phần có ít nhất một mặt tiếp giáp với lề đường) Tỉnh lộ 8 đoạn từ kênh N46 đến cầu Thầy Cai, xã Tân A H: 130.000 đồng/m<sup>2</sup> x 7,962 = 1.035.000 đồng/m<sup>2</sup>.

Là phù hợp với quy định về giá đất bồi thường khi nhà nước thu hồi đất theo quy định tại theo quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 114 Luật Đất đai năm 2013; điểm b khoản 2 Điều 18 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất.

Về ổn định đời sống và sản xuất: Tại phiếu kê khai nhà đất bị ảnh hưởng của dự án ngày 01/7/2016 (BL.156-157) là đất được nhà nước công nhận, loại đất trồng cây hàng năm.

Theo công văn số 426/UBND ngày 15/5/2017 của ủy ban nhân dân xã Tân A H huyện C Ch xác nhận ông Trịnh Minh T có đất nông nghiệp, hiện trạng trên thửa đất này không có sản xuất nông nghiệp, cỏ mọc tự nhiên.(BL.183)

Theo công văn số 723/UBND ngày 26/7/2016 thì ông Trịnh Minh T hiện là Giám đốc Công ty Xây dựng Phương Nam, có thu nhập chính từ việc kinh doanh này, gia đình ông T cũng không sinh sống trên phần diện tích đất trên. (BL.185)

Do hộ ông Trịnh Minh T trực tiếp sản xuất nông nghiệp theo quy định tại Điều 19 Nghị định 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, nên không được hỗ trợ ổn định đời sống, sản xuất.

Ngoài ra, việc thu hồi đất đối với chủ sử dụng đất là phù hợp với quy định của pháp luật vì đất do ông Trịnh Minh T đứng tên nhận chuyển nhượng hợp đồng và đứng tên kê khai đăng ký quyền sử dụng đất.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh Tý và yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Ngọc Ti là có cơ sở. Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Tý, bà Tiên và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người kháng cáo, ông Trịnh Minh T và bà Nguyễn Ngọc Ti phải phải chịu án phí hành chính phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

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

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Không chấp nhận kháng cáo của người khởi kiện, ông Trịnh Minh T và kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc Ti, giữ

nguyên bản án sơ thẩm.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trịnh Minh T yêu cầu hủy Quyết định số 1423/QĐ-UBND ngày 23/02/2017 của ủy ban nhân dân huyện C Ch về bồi thường, hỗ trợ thiệt hại trong dự án đầu tư xây dựng Trụ sở làm việc Khu đô thị Tây Bắc Thành phố tại xã Tân A H, huyện C Ch đối với ông Trịnh Minh T.

- Ông Trịnh Minh T phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính phúc thẩm, đã nộp theo biên lai thu số 0024699 ngày 11/10/2019 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Nguyễn Ngọc Ti phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính phúc thẩm, đã nộp theo biên lai thu số 0024700 ngày 11/10/2019 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

- Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- Tòa án nhân dân Tp Hồ Chí Minh;
- VKSND Tp Hồ Chí Minh;
- Cục THADS Tp Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

**Đặng Văn Thành**