

**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: 221/2022/HC-PT

Ngày: 05/5/2022

V/v Khiếu kiện quyết định hành  
chính về quản lý nhà nước trong  
lĩnh vực đất đai thuộc trường hợp  
thu hồi đất.

**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 phúc thẩm gồm có:***

***Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:*** Ông Trương Thế Trọng

***Các Thẩm phán:***

- Ông Trần Đức Nam

- Ông Nguyễn Vũ Trọng Đan

***Thư ký phiên tòa:*** Bà Ngô Thị Lệ Chiêu - Thư ký Tòa án nhân dân  
Thành phố H.

***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố H tham gia phiên tòa:***  
Bà Huỳnh Thị Kim Tuyền - Kiểm sát viên.

Trong ngày 05 tháng 5 năm 2022, tại phòng xử án của Tòa án nhân dân  
Thành phố H đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số  
59/2019/TLPT-HC ngày 24 tháng 12 năm 2019 về việc “Khiếu kiện quyết định  
hành chính về quản lý nhà nước trong lĩnh vực đất đai thuộc trường hợp thu hồi  
đất”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 26/2016/HC-ST ngày 22 tháng 6 năm  
2016 của Tòa án nhân dân Quận H bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1509/2022/QĐ-PT ngày  
19/4/2022, giữa các đương sự:

***1. Người khởi kiện:*** Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1942 (có mặt).

Địa chỉ: phường TĐ, thành phố TĐ, Thành phố H.

***2. Người bị kiện:*** Ủy ban nhân dân thành phố TĐ (Ủy ban nhân dân Quận  
H cũ), Thành phố H (có yêu cầu xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: phường TML, thành phố TĐ, Thành phố H.

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

- Ông Bùi Văn T1 – Phó Trưởng phòng Nghiệp vụ 1 – Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng thành phố TĐ (có mặt).

- Ông Trần Tuấn K – Phó Trưởng ban Bồi thường giải phóng mặt bằng thành phố TĐ (có mặt).

Cùng địa chỉ: 164 Trương Văn Bang, phường TML, thành phố TĐ, Thành phố H.

- Ông Nguyễn Văn U – Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường Thành phố TĐ (có yêu cầu xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: 168 Trương Văn Bang, phường TML, thành phố TĐ, Thành phố H.

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

3.1. Bà Trần Ngọc M, sinh năm 1970 (có mặt).

3.2. Bà Trần Thị A, sinh năm 1972 (có mặt).

3.3. Ông Trần Hữu P, sinh năm 1972 (có mặt).

3.4. Bà Trần Thị M1, sinh năm 1974 (vắng mặt).

3.5. Ông Trần Hữu T2, sinh năm 1975 (có mặt).

3.6. Ông Trần Văn Q, sinh năm 1977 (có mặt).

3.7. Bà Trần Thị Thu T3, sinh năm 1981 (vắng mặt).

Địa chỉ: phường TĐ, thành phố TĐ, Thành phố H.

3.8. Ông Trần Thành V, sinh năm 1963.

Người đại diện hợp pháp của ông Trần Thành Vinh: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1942 (có mặt).

Cùng địa chỉ: phường TĐ, thành phố TĐ, Thành phố H.

3.9. Ủy ban nhân dân phường TĐ, thành phố TĐ.

Địa chỉ: phường TĐ, Quận H, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân phường TĐ: Bà Lê Thị Kim T4 – Công chức Địa chính Xây dựng phường TĐ (có yêu cầu xét xử vắng mặt).

Theo Giấy ủy quyền số 01/UQ ngày 24/3/2022 của Ủy ban nhân dân phường TĐ.

3.10. Công ty cổ phần bất động sản SK.

Địa chỉ: Phường VTS, Quận B, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền của Công ty cổ phần bất động sản SK:

- Ông Nguyễn Ngọc T5, sinh năm 1984 (có mặt).

Địa chỉ: Phường VTS, Quận 3, Thành phố H.

Theo Giấy ủy quyền số 04/2022/GUQ-SKL ngày 03/3/2022 và Giấy ủy quyền số 06/2022/GUQ-SKL ngày 25/3/2022 của Công ty cổ phần bất động sản SK.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty cổ phần bất động sản SK: Ông Nguyễn Trần T6 – Công ty Luật TNHH MTVN.H.T và Cộng sự - Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt).

Địa chỉ: Phường 11, quận BT, Thành phố H.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa sơ thẩm, người khởi kiện bà Nguyễn Thị T có ý kiến trình bày:*

Diện tích đất 1.150,8m<sup>2</sup> có vị trí thuộc thửa đất số 507, tờ bản đồ số 64 tại phường TĐ, Quận H, Thành phố H được Ủy ban nhân dân Quận H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00696 ngày 09/01/2007 cho bà cùng 08 người con là Trần Ngọc M, Trần Thị A, Trần Hữu P, Trần Thị M1, Trần Hữu T2, Trần Văn Q, Trần Thị Thu T3, Trần Thành V sử dụng chung.

Ngày 29/03/2010, Ủy ban nhân dân Quận H ban hành Quyết định số 3907/QĐ-UBND-TNMT về việc thu hồi phần đất có diện tích 675,7m<sup>2</sup> thuộc 01 phần thửa 224, 225, tờ bản đồ số 2 (tài liệu 299/TTg) nay thuộc 01 phần thửa số 507, tờ bản đồ số 64, phường TĐ, Quận H của bà và 08 người con để tổ chức bồi thường, giải phóng mặt bằng thực hiện dự án Khu liên hợp cao ốc Trung tâm thương mại – Văn phòng và căn hộ tại phường TĐ Quận H, Thành phố H (*sau đây gọi là Dự án*) do Công ty cổ phần bất động sản SK (*sau đây gọi là Công ty SK*) làm chủ đầu tư. Bà không đồng ý nội dung quyết định nên đã khiếu nại.

Ngày 19/7/2010, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận H ban hành Quyết định số 10482/QĐ – UBND – TTr chấp nhận việc khiếu nại của bà với nội dung thu hồi và hủy bỏ Quyết định số 3907/QĐ-UBND-TNMT ngày 29/3/2010.

Ngày 15/10/2010, Ủy ban nhân dân Quận H ban hành Quyết định số 13672/QĐ – UBND (*sau đây gọi là Quyết định số 13672*) về việc thu hồi phần đất diện tích 675,7m<sup>2</sup> của bà để tổ chức, bồi thường giải phóng mặt bằng thực hiện Dự án do Công ty SK làm chủ đầu tư. Sau khi nhận được Quyết định số 13672, không đồng ý với nội dung quyết định, bà đã khiếu nại tại Ủy ban nhân dân Quận H.

Ngày 17/02/2011, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận H ban hành Quyết định số 1953/QĐ – UBND – TTr với nội dung giữ nguyên nội dung Quyết định số 13672, bác đơn khiếu nại của bà.

Vì vậy, bà đã làm đơn khiếu kiện hành chính tại Tòa án nhân dân Quận H yêu cầu hủy Quyết định số 13672 với lý do:

- Diện tích đất 1.150,8 m<sup>2</sup> được Ủy ban nhân dân Quận H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà cùng 08 người con. Quyết định số 13672

thu hồi 675,7 m<sup>2</sup> đất đối với một mình bà là không xem xét đến quyền lợi của 08 người con của bà là vi phạm pháp luật.

- Công ty SK là chủ đầu tư dự án nhưng khi tiến hành thủ tục giải tỏa, đền bù, Công ty SK đã không tiến hành thương lượng, thỏa thuận đền bù đối với bà và 08 người con là không đúng quy định của pháp luật về thủ tục thu hồi, bồi thường đất.

- Quyết định thu hồi đất không tuân thủ theo quy trình thu hồi đất, giao đất, áp giá đền bù, công khai dự án,... mà pháp luật đã quy định.

- Ngoài ra ngày 07/6/2013, Văn phòng Chính phủ có Văn bản số 4633/VPCP-V.I (sau đây gọi là Văn bản số 4633) về việc khiếu nại của ông Trần Hữu P gửi Bộ Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân Thành phố H: “Xét báo cáo của Bộ Tài nguyên và Môi trường tại văn bản số 4585/BTNMT-TTr ngày 29/11/2012 và ý kiến của Thanh tra Chính phủ tại Văn bản số 624/TTCP-C.III ngày 25/3/2013 về việc giải quyết khiếu nại của ông Trần Hữu P, trú tại 175 Xa lộ HN, phường TĐ, Quận H, Thành phố H đối với dự án của Công ty Cổ phần Bất động sản SK, Phó Thủ tướng Nguyễn Xuân Phúc có ý kiến chỉ đạo như sau: Đồng ý kiến nghị của Bộ Tài nguyên và Môi trường tại văn bản số 4585/TNMT-TTr ngày 29/11/2012 về việc giải quyết khiếu nại của ông Trần Hữu P. Ủy ban nhân dân Thành phố H chỉ đạo thực hiện và kiểm tra việc sử dụng đất của Công ty Cổ phần Bất động sản SK, nếu chiếm dụng đất đường giao thông thì phải xử lý theo quy định của pháp luật; báo cáo Thủ tướng Chính phủ kết quả trong quý III năm 2013”.

Tại Văn bản số 4585/BTNMT-TTr ngày 29/11/2012 của Bộ Tài nguyên và Môi trường (sau đây gọi là Văn bản số 4585) về việc giải quyết khiếu nại của ông Trần Hữu P đã kiến nghị: “Bộ Tài Nguyên và Môi trường đề nghị Thủ Tướng Chính phủ chỉ đạo Ủy ban nhân dân Thành phố H giải quyết vụ việc theo hướng: Giao Ủy ban nhân dân Quận H thu hồi Quyết định 13672/QĐ – UBND – TNMT nêu trên; Công ty SK có trách nhiệm thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng 675,7 m<sup>2</sup> đất với gia đình bà T để thực hiện dự án theo quy định pháp luật”.

Cả hai văn bản nói trên vẫn có hiệu lực thi hành.

Người bị kiện Ủy ban nhân dân Quận H ủy quyền ông Phạm Đình T7, ông Trần Tuấn K, ông Nguyễn Văn U đại diện trình bày:

1. Về cơ sở pháp lý để Ủy ban nhân dân Quận H thực hiện Dự án do Công ty SK làm chủ đầu tư:

- Công văn số 199/UBND-ĐTMT ngày 15/01/2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố H (sau đây gọi là Công văn số 199) về việc cho phép Công ty SK đầu tư Dự án.

- Quyết định số 147/QĐ-SXD-PTN ngày 01/9/2009 của Sở Xây dựng Thành phố H (sau đây gọi là Quyết định số 147) về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng Dự án.

- Công văn số 3225/TNMT-QSHĐĐ ngày 01/6/2010 của Sở Tài nguyên và Môi trường về dự án của Công ty SK: “*Theo quy định tại khoản 2 Điều 34 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ thì dự án trên thuộc diện Nhà nước thu hồi đất*”. Đồng thời kiến nghị “*Ủy ban nhân dân thành phố cho phép thu hồi đất đối với phần diện tích còn lại Công ty SK chưa thỏa thuận bồi thường được với các hộ dân, giao Ủy ban nhân dân Quận H căn cứ quy định tại Điều 29, Điều 30 và Điều 31 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 của Chính phủ để thông báo thu hồi đất, lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và lập lại thủ tục ban hành quyết định thu hồi đất với hộ gia đình, cá nhân theo thẩm quyền*”.

- Công văn số 2763/UBND-ĐTMT ngày 14/6/2010 và Công văn số 4489/UBND-ĐTMT ngày 13/9/2010 của Ủy ban nhân dân Thành phố H về việc chấp thuận gia hạn thực hiện dự án của Công ty SK.

- Công văn số 5984/UBND-TNMT ngày 23/11/2010 của Ủy ban nhân dân Thành phố H về đơn giá đất để tính hỗ trợ trong Dự án.

- Quyết định số 6015/QĐ-UBND ngày 31/12/2010 của Ủy ban nhân dân Thành phố H về việc chấp thuận giao Công ty SK đầu tư xây dựng Khu liên hợp cao ốc Trung tâm thương mại – văn phòng và căn hộ. Quyết định nêu giao Ủy ban nhân dân Quận H tổ chức thực hiện việc bồi thường, tái định cư và giải phóng mặt bằng đối với các thửa đất do bà Nguyễn Thị T sử dụng theo Quyết định số 13672.

2. Trong quá trình thực hiện thu hồi đất để thực hiện dự án, Ủy ban nhân dân Quận H đã ban hành:

- Quyết định số 13346/QĐ-UBND ngày 05/01/2010 (*sau đây gọi là Quyết định số 13346*) về duyệt Phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư. Ngày 06/10/2010, Ủy ban nhân dân phường TĐ đã công bố Quyết định số 13346.

- Thông báo số 1827/TB-UBND-TNMT ngày 30/7/2010 về thu hồi đất. Ngày 06/8/2010, Ủy ban nhân dân phường TĐ đã công bố và niêm yết thông báo số 1827/TB-UBND-TNMT ngày 30/7/2010;

- Quyết định số 16559/QĐ-UBND ngày 24/12/2010 về duyệt Phương án về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án. Ngày 29/12/2010, Ủy ban nhân dân phường TĐ đã tiến hành công bố Quyết định 16559/QĐ-UBND ngày 24/12/2010.

3. Về quy trình thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư:

- Ngày 13/11/2009, Ủy ban nhân dân phường TĐ đã tiến hành thông báo chủ trương thỏa thuận bồi thường giữa Công ty SK và hộ bà T. Qua buổi làm việc, hộ bà T không đồng ý giao đất có diện tích 1.150,8 m<sup>2</sup> (trong đó có 675,7m<sup>2</sup> trong ranh dự án và 475,1m<sup>2</sup> thuộc đường theo quy hoạch) để Công ty SK thực hiện dự án.

- Ngày 24/3/2010, Ủy ban nhân dân phường TĐ tiếp xúc vận động gia đình bà T để đo đạc, kiểm kê hoa màu phần đất trong ranh dự án nhưng hộ bà T không đồng ý cho đo vẽ, kiểm kê hoa màu.

- Ngày 15/10/2010, Ủy ban nhân dân Quận H ban hành Quyết định số 13672 về thu hồi đất của bà T để tổ chức bồi thường, giải phóng mặt bằng để thực hiện Dự án.

- Ngày 18/10/2010, Ủy ban nhân dân phường TĐ niêm yết công khai Quyết định số 13672.

- Ngày 19/10/2010, Ủy ban nhân dân phường TĐ công bố Quyết định số 13672.

- Ngày 27/10/2010, Ủy ban nhân dân phường TĐ ban hành công văn số 310/UBND về đề nghị thực hiện kiểm kê bắt buộc đối với hộ bà T.

- Ngày 23/12/2010, Ủy ban nhân dân Quận H ban hành Thông báo số 2633/TB-UBND về việc kiểm kê bắt buộc, đo vẽ hiện trạng khuôn viên nhà, đất và tài sản gắn liền với đất để phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư. Ngày 24/12/2010, Ủy ban nhân dân phường TĐ đã công bố Thông báo 2633/TB-UBND ngày 23/12/2010.

- Ngày 11/02/2011, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận H ban hành Quyết định số 1817/QĐ-UBND về việc kiểm kê bắt buộc, đo vẽ hiện trạng khuôn viên nhà, đất và tài sản gắn liền với đất đối với căn nhà (thửa đất) một phần thửa đất số 507, tờ bản đồ số 64, phường TĐ, Quận H. Ngày 14/02/2011, Ủy ban nhân dân phường TĐ tiến hành niêm yết Quyết định 1817/QĐ-UBND và ngày 15/02/2011, công bố Quyết định 1817/QĐ-UBND.

- Ngày 24/02/2011, Tổ kiểm kê bắt buộc đã tiến hành khảo sát đất đai, hoa màu, vật kiến trúc đối với căn nhà (thửa đất) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc một phần thửa 507, tờ bản đồ số 64, phường TĐ, Quận H.

- Ngày 09/3/2011, Ủy ban nhân dân phường TĐ có giấy xác nhận pháp lý số 78/GXN-UBND đối với căn nhà (thửa đất) trên với nguồn gốc đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 341604 với diện tích là 675,7 m<sup>2</sup> do các ông (bà) Nguyễn Thị T, Trần Ngọc M, Trần Thị A, Trần Hữu P, Trần Thị M1, Trần Hữu T2, Trần Văn Q, Trần Thị Thu T3, Trần Thành V (có bà T là người giám hộ) là chủ sử dụng.

- Ngày 09/3/2011, Ban bồi thường giải phóng mặt bằng đã lập bảng chiết tính số 01/TĐ, cụ thể như sau:

Về đất: Đất nông nghiệp trồng cây lâu năm:  $675,7\text{m}^2 \times 190.000 \text{ đồng/m}^2 \times 100\% = 128.383.000 \text{ đồng}$ ; hỗ trợ đất nông nghiệp trong địa giới hành chính phường:  $675,7\text{m}^2 \times 6.022.000 \text{ đồng/m}^2 \times 50\% = 2.034.607.703 \text{ đồng}$ .

Về vật kiến trúc: 77.757.608 đồng.

Về hoa màu: 752.000 đồng.

Tổng giá trị bồi thường, hỗ trợ là: 2.241.500.383 đồng.

- Ngày 10/3/2011, Ủy ban nhân dân, Tổ Công tác phường TĐ đã tiếp xúc, hiệp thương với bà T (đại diện các đồng sở hữu) thì bà T không đồng ý tiếp xúc. Bà T có nhận Bảng chiết tính, Phương án bồi thường về tham khảo, hẹn tuần sau trả lời và không đồng ý ký tên vào biên bản tiếp xúc.

- Ngày 14/3/2011 và ngày 17/3/2011, đại diện Ủy ban nhân dân phường phối hợp với đại diện khu phố đến hộ bà T gửi thư mời tiếp xúc, hiệp thương về bồi thường, hỗ trợ thiệt hại và tái định cư nhưng hộ bà T không nhận thư mời. Do vậy, Ủy ban nhân dân, Tổ công tác phường TĐ đã lập biên bản tiếp xúc, hiệp thương vắng mặt theo quy định.

- Ngày 23/3/2011, Ủy ban nhân dân Quận H ban hành Quyết định số 3645/QĐ-UBND-TNMT (sau đây gọi là *Quyết định số 3645*) về điều chỉnh và bổ sung một phần nội dung Quyết định số 13672 đối với các ông (bà) Nguyễn Thị T, Trần Ngọc M, Trần Thị A, Trần Hữu P, Trần Thị M1, Trần Hữu T2, Trần Văn Q, Trần Thị Thu T3, Trần Thành V (bị tâm thần có bà T là người giám hộ).

- Ngày 26/3/2011, Ủy ban nhân dân Quận H ban hành Quyết định 3731/QĐ-UBND về việc bồi thường, hỗ trợ thiệt hại và tái định cư đối với bà T và 08 người con.

- Ngày 26/3/2011, Ủy ban nhân dân Quận H ban hành Thông báo số 399/TB-UBND về việc bồi thường, hỗ trợ thiệt hại và tái định cư để thu hồi đất đối với bà T và 08 người con.

- Ngày 31/3/2011, Ủy ban nhân dân phường TĐ đã công bố Quyết định số 3645, Quyết định 3731/QĐ-UBND ngày 26/3/2011 của Ủy ban nhân dân Quận H, Bảng chiết tính số 01/TĐ ngày 09/3/2011, Thông báo số 399/TB-UBND ngày 26/3/2011 của Ủy ban nhân dân cho bà T và 08 người con.

- Ngày 04/4/2011, Công ty SK có Công văn số 10/2011/CV-BĐSSK về việc xác nhận kinh phí bồi thường theo Phương án được duyệt và mức Công ty SK hỗ trợ ngoài phương án đền bù cho bà T và 08 người con với số tiền hỗ trợ ngoài phương án là 3.378.500.000 đồng (hỗ trợ 5.000.000 đồng/m<sup>2</sup>).

- Ngày 22/4/2011, Ban bồi thường giải phóng mặt bằng đã gửi số tiền bồi thường, hỗ trợ thiệt hại và tiền hỗ trợ ngoài phương án của bà T và 08 người con là 5.620.000.000 đồng vào Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn Công thương (Saigonbank).

- Ngày 24/5/2011, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận H ban hành Quyết định số 6651/QĐ-UBND về việc cưỡng chế, thu hồi đất đối với bà T và 08 người con.

- Ngày 26/5/2011, Thanh tra xây dựng Quận H đã công bố Quyết định 6651/QĐ-UBND ngày 24/5/2011 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận H và đã tiến hành cưỡng chế thu hồi đất vào ngày 01/7/2011.

4. Về giải quyết khiếu nại của gia đình bà T:

Ngày 29/11/2012, Bộ Tài nguyên và Môi trường có Văn bản số 4585 về giải quyết khiếu nại của ông Trần Hữu P đối với dự án của Công ty SK nêu “*Dự án Khu liên hợp cao ốc trung tâm thương mại, văn phòng và căn hộ tuy được Ủy ban nhân dân Thành phố H phê duyệt chủ trương đầu tư năm 2009 nhưng chưa được xét duyệt bổ sung vào quy hoạch sử dụng đất đến năm 2010 của phường TĐ Quận H. Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Bắc Xa lộ HN cũng chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt (mới có nhiệm vụ quy hoạch được duyệt). Do vậy, Khu liên hợp cao ốc Trung tâm thương mại – văn phòng và căn hộ tại phường TĐ Quận H do Công ty SK làm chủ đầu tư không thuộc trường hợp Nhà Nước thu hồi đất theo quy định tại khoản 2 Điều 34 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ. Việc Ủy ban nhân dân Quận H thu hồi 675,7 m<sup>2</sup> đất tại phường TĐ, Quận H của bà T và 08 người con là chưa phù hợp*”. Do đó, Bộ Tài nguyên và Môi trường có kiến nghị Thủ tướng Chính phủ chỉ đạo Ủy ban nhân dân Thành phố H giải quyết vụ việc theo hướng: Giao Ủy ban nhân dân Quận H thu hồi Quyết định số 13672/QĐ-UBND-TNMT ngày 15/10/2010; Công ty SK có trách nhiệm thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với gia đình bà T để thực hiện dự án.

Sau đó, ngày 07/6/2013, Văn phòng Chính phủ có Văn bản số 4633/VPCP-V1 truyền đạt ý kiến chỉ đạo của Phó Thủ tướng Nguyễn Xuân Phúc: “*Đồng ý kiến nghị của Bộ Tài nguyên và Môi trường tại Công văn số 4585/BTNMT-TTr ngày 29/11/2012 về việc giải quyết khiếu nại của ông Trần Hữu Phú*”. Do vậy, ngày 16/7/2013, Ủy ban nhân dân Thành phố H có Văn bản số 3598/UBND-PCNC chỉ đạo: “*Giao Ủy ban nhân dân Quận H thu hồi Quyết định số 13672/QĐ-UBND-TNMT ngày 15/10/2010; tiếp xúc gia đình bà Nguyễn Thị T để ghi nhận ý kiến cụ thể đối với phần đất 675,7 m<sup>2</sup> bị thu hồi để xem xét hướng dẫn Công ty Cổ phần Bất động sản SK thực hiện theo ý kiến của Bộ Tài nguyên và Môi trường tại Công văn số 4585/BTNMT-TTr ngày 29/11/2012*”.

Đối với vấn đề này, ngày 05/9/2013, Ủy ban nhân dân Quận H có Công văn số 109/UBND-BBT báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố H như sau:

- Căn cứ vào Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 về quy hoạch xây dựng và mục 7 phần I Thông tư số 07/2008/TT-BXD ngày 07/4/2008 của Bộ Xây dựng; điểm a khoản 1 Điều 1 Nghị quyết số 33/2008/NQ-CP ngày 31/12/2008 của Chính Phủ thì trong trường hợp đã có chủ trương đầu tư nhưng chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 được duyệt thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được phép giao cho nhà đầu tư lập quy hoạch và trình duyệt theo quy định; căn cứ vào điều kiện thực tế, nhà đầu tư có thể đề xuất với chính quyền địa phương chấp thuận chỉ lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 phù hợp với quy mô diện tích khu đất, không nhất thiết phải lập cả quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 và quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500. Do vậy, dự án Khu liên hợp cao ốc Trung tâm thương mại – văn phòng và căn hộ tại phường TĐ Quận H do Công ty SK làm chủ đầu tư có quy mô diện tích nhỏ hơn 2ha nên không phải lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 mà chỉ lập bản



vẽ tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500, phương án kiến trúc công trình và giải pháp về hạ tầng kỹ thuật nằm trong hồ sơ thiết kế cơ sở khi trình duyệt dự án nhà ở.

- Dự án nhà ở (là dự án đầu tư xây dựng dự án Khu liên hợp cao ốc Trung tâm thương mại – văn phòng và căn hộ tại phường TĐ Quận H) được duyệt tại Quyết định số 147/QĐ–SXD–PTN phù hợp với thông tin quy hoạch kiến trúc của Sở Quy hoạch – Kiến trúc trên cơ sở Nhiệm vụ quy hoạch 1/2000 khu dân cư Bắc Xa lộ HN được Ủy ban nhân dân Thành phố H phê duyệt. Căn cứ vào khoản 2 Điều 3 Thông tư liên tịch số 30/2009/TTLT-BXD-BKH ngày 27/8/2009 của Bộ Xây dựng và Bộ Kế hoạch Đầu tư quy định văn bản chấp thuận hoặc Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được coi là văn bản điều chỉnh cục bộ của đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 đã được duyệt trước đó.

Công văn số 199/UBND-ĐTMT ngày 15/01/2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố H về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án, là cơ sở để các thông tin quy hoạch – kiến trúc nêu trên trở thành pháp lý và được cập nhật vào đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 về sau, đồng thời cập nhật dự án vào quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất của phường TĐ. Ngày 01/9/2009, Sở Xây dựng ban hành Quyết định số 147/QĐ–SXD–PTN về phê duyệt dự án, việc phê duyệt trên cơ sở thừa ủy quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố H đồng thời cũng là phê duyệt thiết kế cơ sở của dự án (thay thế Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500). Như vậy, 10.943,7 m<sup>2</sup> đất dự án do Công ty SK làm chủ đầu tư tại phường TĐ Quận H là thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất, phù hợp với điểm a khoản 2 Điều 34 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ, Ủy ban nhân dân Quận H ban hành Quyết định 13672 là đúng quy định, không có cơ sở để thu hồi, hủy Quyết định 13672.

Bên cạnh đó, ngày 23/8/2014, Ủy ban nhân dân Thành phố H có Văn bản số 4167/UBND-PCNC gửi Phó Thủ tướng Nguyễn Xuân Phúc như sau: Về pháp lý, các cơ quan có sự khác nhau trong việc hiểu và áp dụng quy định pháp luật liên quan đến việc thu hồi đất tại thời điểm ban hành Quyết định thu hồi đất. Bộ Tài nguyên và Môi trường cho rằng quy hoạch chi tiết đô thị đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt để làm căn cứ thu hồi đất có tỷ lệ 1/2000, trong khi Ủy ban nhân dân Quận H cho rằng quy hoạch chi tiết đô thị đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt có tỷ lệ 1/500 (là thiết kế cơ sở được phê duyệt do quy mô dự án nhỏ hơn 2ha) và được xem là tài liệu điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 nên đủ điều kiện thu hồi đất. Nếu các bên không thỏa thuận được được giá thì cho phép thuê đơn vị tư vấn độc lập xác định giá thị trường khu đất 675,7m<sup>2</sup> và vận động thêm chủ đầu tư có hỗ trợ thêm cho phù hợp. Theo Văn bản số 7379/VPCP-V.I ngày 22/9/2014 của Văn phòng Chính phủ thì Phó Thủ tướng Nguyễn Xuân Phúc đã đồng ý và chỉ đạo thực hiện theo đề xuất của Ủy ban nhân dân Thành phố H về việc cho phép thuê đơn vị tư vấn độc lập để xác định giá trị khu đất. Theo đó, Ủy ban nhân dân Quận H đã gửi thư mời gia đình bà T và Công ty SK đến để tiếp xúc, thỏa thuận nhưng gia đình bà T từ

chối tiếp xúc. Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Tư vấn đầu tư Việt Nam thẩm định giá thị trường quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ bà T là 5.077.188 (năm triệu không trăm bảy mươi bảy ngàn một trăm tám mươi tám) đồng/m<sup>2</sup>, tổng giá trị là 3.430.655.932 (ba tỷ bốn trăm ba mươi triệu sáu trăm năm mươi lăm ngàn chín trăm ba mươi hai) đồng. Công ty SK đề nghị mức hỗ trợ thêm ngoài phương án là 9.922.812 (chín triệu chín trăm hai mươi hai ngàn tám trăm mười hai) đồng/m<sup>2</sup>, tổng mức hỗ trợ là 6.704.844.068 (sáu tỷ bảy trăm lẻ bốn triệu tám trăm bốn mươi bốn ngàn không trăm sáu mươi tám) đồng. Ngày 01/02/2016, Công ty SK có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân Quận H cho Công ty thực hiện trước nghĩa vụ đền bù là 38.000.000 (ba mươi tám triệu) đồng/m<sup>2</sup>, tổng cộng là 25.676.600.000 (hai mươi lăm tỷ sáu trăm bảy mươi sáu triệu sáu trăm ngàn) đồng. Ngày 03/02/2016, Công ty SK đã chuyển số tiền 25.676.600.000 (hai mươi lăm tỷ sáu trăm bảy mươi sáu triệu sáu trăm ngàn) đồng vào tài khoản của Ban bồi thường giải phóng mặt bằng Quận H. Ban bồi thường đã chuyển số tiền bồi thường, hỗ trợ 25.676.600.000 (hai mươi lăm tỷ sáu trăm bảy mươi sáu triệu sáu trăm ngàn) đồng (bao gồm số tiền gốc 5.620.000.383 đồng đã gửi trước đây và lãi suất phát sinh từ số tiền 5.620.000.383 đồng) cho gia đình bà T vào Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công thương.

Ủy ban nhân dân Quận H xin bổ sung thêm chứng cứ: ngày 26/3/2016, Ủy ban nhân dân Thành phố H đã có Quyết định số 1444/QĐ-UBND về duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Bắc Xa lộ HN, phường TĐ và một phần phường AP, Quận H (quy hoạch sử dụng đất – kiến trúc – giao thông); ngày 16/5/2014, Ủy ban nhân dân Thành phố H ban hành Quyết định số 2356/QĐ-UBND về duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất 5 năm (2011-2015) Quận H và 08 phường.

Quá trình thương lượng của Công ty SK và tổng đạt Quyết định số 13672 thể hiện:

- Biên bản do Ủy ban nhân dân phường TĐ lập ngày 13/11/2009 về việc thông báo chủ trương thỏa thuận bồi thường giữa Công ty SK và bà T.

- Biên bản do Ủy ban nhân dân phường TĐ lập ngày 19/10/2010 về việc công bố Quyết định số 13672.

- Biên bản do Ủy ban nhân dân phường TĐ lập ngày 18/10/2010 về việc niêm yết công khai Quyết định thu hồi đất của Ủy ban nhân dân đối với hộ bà T.

- Biên bản do Ủy ban nhân dân phường TĐ lập ngày 31/3/2011 về việc công bố và bàn giao Quyết định số 3645 cho bà Nguyễn Thị T, Trần Ngọc M, Trần Thị A, Trần Hữu P, Trần Thị M1, Trần Hữu T2, Trần Văn Q, Trần Thị Thu T3, Trần Thành V.

- Biên bản do Ủy ban nhân dân phường TĐ lập ngày 31/3/2011 về việc công bố và bàn giao Quyết định số 3731/QĐ-UBND ngày 26/3/2011; Bảng chiết tính số 01/TĐ; Thông báo số 399/TB-UBND ngày 26/3/2011 của Ủy ban nhân

dân Quận H cho bà Nguyễn Thị T, Trần Ngọc M, Trần Thị A, Trần Hữu P, Trần Thị M1, Trần Hữu T2, Trần Văn Q, Trần Thị Thu T3, Trần Thành V.

- Biên bản do Ủy ban nhân dân phường TĐ lập ngày 25/3/2011 về việc niêm yết Quyết định điều chỉnh về thu hồi đất trong Dự án do Công ty SK làm chủ đầu tư và 01 (một) danh sách có 01 trang niêm yết Quyết định điều chỉnh về thu hồi đất kèm theo biên bản.

- Biên bản do Ủy ban nhân dân phường TĐ lập ngày 28/3/2011 về việc niêm yết Thông báo về bồi thường, hỗ trợ thiệt hại và tái định cư trong dự án do Công ty SK làm chủ đầu tư và 01 (một) danh sách có 01 trang niêm yết thông báo về việc hỗ trợ thiệt hại dự án do Công ty SK làm chủ đầu tư kèm theo biên bản.

Với quá trình thực hiện và các tài liệu chứng cứ như đã viện dẫn trên, Ủy ban nhân dân Quận H xác định đã ban hành Quyết định số 13672 là đúng quy định pháp luật.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Ngọc M, bà Trần Thị A, ông Trần Hữu P, bà Trần Thị MM ủy quyền ông Nguyễn Vũ Đ đại diện, ông Trần Hữu T2, ông Trần Văn Q, bà Trần Thị Thu T3, ông Trần Thành V có người giám hộ là bà Nguyễn Thị T cùng trình bày: Đồng ý với đơn khiếu kiện của bà Nguyễn Thị T đối với Quyết định 13672. Đồng thời cam đoan không còn khiếu nại tại bất kỳ cơ quan nào khác.*

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân phường TĐ ủy quyền ông Lê Quốc T8 đại diện trình bày:*

Về nguồn gốc pháp lý của khu đất bị thu hồi: Theo giấy xác nhận pháp lý số 78/GXN-UBND ngày 09/3/2011 thì phần đất có diện tích 675,7 m<sup>2</sup> có nguồn gốc do ông Trần Hữu Hạnh và bà Nguyễn Thị T sử dụng từ trước năm 1975. Đến năm 2004, ông Hạnh và bà T ly hôn, bà T và 08 người con được phân chia sử dụng và được Ủy ban nhân dân Quận H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ủy ban nhân dân phường TĐ có tham gia buổi thông báo chủ trương bồi thường có lập biên bản. Đề nghị Tòa giải quyết theo quy định của pháp luật.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông Phạm Minh T9 và bà Nguyễn Thụy B đại diện theo ủy quyền Công ty SK trình bày:*

Dự án do Công ty SK làm chủ đầu tư được Ủy ban nhân dân Quận H cho phép từ năm 2008. Công ty SK đã thương lượng và đền bù được 95% các hộ dân. Đối với hộ bà T thì Công ty SK có tiến hành thương lượng nhưng không đạt được kết quả. Công ty SK đã có Công văn đề nghị Ủy ban nhân dân Quận H, Ban bồi thường giải phóng mặt bằng Quận H và Ủy ban nhân dân phường TĐ hỗ trợ cho Công ty SK cùng đến hiệp thương nhưng gia đình bà không chấp nhận.

Đơn giá bồi thường, hỗ trợ của nhà nước là 3.317.301 đồng/m<sup>2</sup>. Công ty SK đã tự nguyện hỗ trợ thêm 5.000.000 đồng/m<sup>2</sup>, muốn hiệp thương nhiều lần nhưng bà T từ chối.

Thực hiện Văn bản số 7379/VPCP-V.I ngày 22/9/2014 của Văn phòng Chính phủ, Công ty SK và Ủy ban nhân dân Quận H yêu cầu Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Tư vấn Đầu tư Việt Nam thẩm định giá thị trường quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ bà T, cho kết quả giá là 5.077.188 đồng/m<sup>2</sup>. Công ty SK tiếp tục hỗ trợ thêm 9.000.000 đồng/m<sup>2</sup>. Ngày 07 và 11 tháng 7 năm 2015, Công ty SK tổ chức thương lượng nhưng gia đình bà T không đồng ý. Đến ngày 11/12/2015, Công ty SK tiếp tục thương lượng, đề nghị hoán đổi 05 căn hộ có tổng giá trị hơn 25.000.000.000 (hai mươi lăm tỷ) đồng. Ngày 01/02/2016, Công ty SK có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân Quận H cho Công ty thực hiện trước nghĩa vụ đền bù là 38.000.000 (ba mươi tám triệu) đồng/m<sup>2</sup> và chuyển toàn bộ số tiền 25.676.600.000 (hai mươi lăm tỷ sáu trăm bảy mươi sáu triệu sáu trăm ngàn) đồng vào tài khoản đền bù của bà T và 08 người con. Nay công ty SK đề nghị Tòa giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 26/2016/HC-ST ngày 22 tháng 6 năm 2016 của Tòa án nhân dân Quận H, tuyên xử:

*“1. Chấp nhận yêu cầu của người khởi kiện bà Nguyễn Thị T: Hủy Quyết định 13672/QĐ-UBND-TNMT ngày 15/10/2010 của Ủy ban nhân dân Quận H về việc thu hồi đất giải phóng mặt bằng thực hiện dự án Khu liên hiệp cao ốc Trung tâm Thương mại, Văn phòng và Căn hộ cao cấp tại phường TĐ, Quận H.”*

Ngoài ra án sơ thẩm còn giải quyết các vấn đề liên quan đến án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, Ủy ban nhân dân Quận H và Công ty SK có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại Bản án phúc thẩm số 836/2017/HC-PT ngày 14/9/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố H đã tuyên xử chấp nhận kháng cáo của Ủy ban nhân dân Quận H và Công ty SK, sửa Bản án sơ thẩm số 26/2016/HC-ST ngày 22 tháng 6 năm 2016 của Tòa án nhân dân Quận H.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 14/2019/HC-GĐT ngày 06/8/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố H đã xử hủy toàn bộ Bản án phúc thẩm số 836/2017/HC-PT ngày 14/9/2017, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố H xét xử phúc thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người khởi kiện là bà Nguyễn Thị T xác định vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ủy ban nhân dân Quận H và Công ty SK, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người đại diện theo ủy quyền của Công ty SK có ý kiến trình bày: Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu kháng cáo của công ty, sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T.

Những người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ủy ban nhân dân thành phố TĐ (Quận H cũ) là ông Trần Tuấn K, ông Bùi Văn T1 có ý kiến tranh

luận: Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ủy ban nhân dân thành phố TĐ, sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty SK là ông Nguyễn Trần T6 có ý kiến tranh luận: Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu kháng cáo của công ty, sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Ngọc M, bà Trần Thị A, ông Trần Hữu P, ông Trần Hữu T2, ông Trần Văn Q và ông Trần Thành V (có người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị T) xác định không kháng cáo bản án sơ thẩm, thống nhất với phần trình bày của người khởi kiện, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T, không chấp nhận kháng cáo của Ủy ban nhân dân Thành phố TĐ và Công ty Cổ phần Bất động sản SK, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về thủ tục: Tòa án hai cấp xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Luật Tố tụng hành chính năm 2015.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ủy ban nhân dân thành phố TĐ và Công ty Cổ phần Bất động sản SK, sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Bác yêu cầu của người khởi kiện của bà Nguyễn Thị T về việc hủy Quyết định số 13672/QĐ – UBND ngày 15/10/2010 của Ủy ban nhân dân Quận H về việc thu hồi phần đất diện tích 675,7m<sup>2</sup> của bà T để tổ chức, bồi thường giải phóng mặt bằng thực hiện Dự án do Công ty SK làm chủ đầu tư.

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; Căn cứ kết quả tranh luận giữa các bên đương sự; Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự; Xét đề nghị của Đại diện Viện Kiểm sát,*

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thủ tục tố tụng:

Tại thời điểm xét xử phúc thẩm lần này, áp dụng Luật Tố tụng hành chính năm 2015.

- Đơn kháng cáo của Ủy ban nhân dân Quận H (nay là thành phố TĐ) và Công ty SK làm trong thời hạn luật định nên chấp nhận để xem xét.

- Về việc xét xử vắng mặt các đương sự thì xét thấy:

Người bị kiện là Ủy ban nhân dân thành phố TĐ, người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân phường TĐ là bà Lê Thị Kim T4, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện là ông Nguyễn Văn Ut đã có các đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị M, bà Trần Thị Thu T3 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa, Do đó, theo quy định tại Điều 225 Luật

Tổ tụng hành chính năm 2015, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt những người nói trên là có căn cứ.

[2] Về nội dung: Xét quyết định bị kiện:

[2.1] Về trình tự, thủ tục, thẩm quyền ban hành Quyết định 13672/QĐ-UBND-TNMT của Ủy ban nhân dân Quận H thấy rằng Ủy ban nhân dân Quận H đã ban hành đúng thẩm quyền và trình tự quy định tại Điều 42, Khoản 2 Điều 44 Luật Đất đai năm 2003, Điều 56 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ.

Phía người khởi kiện cho rằng Quyết định số 13672/QĐ-UBND-TNMT không có tên 08 người con của bà T đã làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của 08 người con bà T. Hội đồng xét xử thấy sai sót này đã được Ủy ban nhân dân Quận H điều chỉnh bởi Quyết định số 3645/QĐ-UBND ngày 23/3/2011. Xét thấy sai sót đã được khắc phục và chưa ảnh hưởng gì đến quyền và lợi ích hợp pháp của các con bà T trong việc được hưởng các chính sách về bồi thường nên không cần thiết phải hủy quyết định hành chính. Người bị kiện cần rút kinh nghiệm về vấn đề này trong việc tiến hành các thủ tục ban hành khi thực hiện chức năng quản lý nhà nước.

[2.2] Về căn cứ thu hồi đất, Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo quy định tại Điều a Khoản 2 Điều 34 Nghị định 84/2007/NĐ-CP của Chính phủ thì:

*“ Điều 34. Thu hồi đất để thực hiện các dự án phát triển kinh tế quan trọng, khu dân cư, phát triển kinh tế trong khu đô thị, khu dân cư nông thôn*

*...*

*2. Nhà nước thu hồi đất để thực hiện các dự án khu dân cư (bao gồm dự án hạ tầng khu dân cư và dự án nhà ở), trung tâm thương mại, khách sạn cao cấp trong các trường hợp sau đây:*

*a) Các dự án trong khu đô thị hiện có được thể hiện trong quy hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và được Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt chủ trương đầu tư đối với từng dự án;*

*... ”*

Đối chiếu với quy định trên, thấy rằng:

Về quy hoạch sử dụng đất của dự án xây dựng Khu liên hợp cao ốc Trung tâm thương mại - Văn phòng và căn hộ tại phường TĐ, Quận H được xác định như sau:

Ngày 15/01/2009, Ủy ban nhân dân Thành phố H có Công văn số 199/UBND-ĐTMT, theo đó đã chấp thuận cho Công ty Cổ phần Bất động sản SK thực hiện dự án nói trên. Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo Bản đồ hiện trạng – vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ lập số 102844/ĐĐBĐ-VPTT ngày 01/7/2008.

Tại thời điểm chấp thuận chủ trương thực hiện dự án thì Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2010 và Kế hoạch sử dụng đất 05 năm (2006-2010) của Quận H được Ủy ban nhân dân Thành phố H phê duyệt tại Quyết định số 603/QĐ-UBND ngày 16/02/2009 không có dự án của Công ty SK. Tuy nhiên, ngay sau đó, trong Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và Kế hoạch sử dụng đất 05 năm (2011 – 2015) của Quận H và 08 phường trên địa bàn Quận H được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt theo Quyết định số 2356/QĐ-UBND ngày 16/5/2014 thì quy hoạch sử dụng đất của Thành phố đã cập nhật dự án do Công ty SK làm chủ đầu tư với quy mô diện tích 1,09 ha tại phường TĐ.

Mặt khác, về quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị trong trường hợp này cũng được xác định như sau:

Theo quy định tại Mục 7 Phần I Thông tư 07/2008/TT-BXD ngày 07/4/2008 của Bộ Xây dựng thì:

*“Đối với dự án đầu tư xây dựng do một chủ đầu tư tổ chức thực hiện có quy mô nhỏ hơn 5ha (nhỏ hơn 2ha đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở chung cư) thì có thể lập dự án đầu tư xây dựng mà không phải lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500. Bản vẽ tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình, giải pháp về hạ tầng kỹ thuật trong nội dung thiết kế cơ sở phải phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000; đảm bảo sự đấu nối hạ tầng kỹ thuật và phù hợp về không gian kiến trúc với khu vực xung quanh”.*

Theo quy định tại Điều 5 Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06/9/2006 của Chính phủ thì:

*“Điều 5. Lập dự án phát triển nhà ở*

*1. Khi đầu tư phát triển nhà ở theo dự án, chủ đầu tư phải tổ chức lập dự án phát triển nhà ở theo nội dung quy định tại Điều 6 và Điều 7 Nghị định này và các yêu cầu quy định tại các Điều 24, 25, 26 và Điều 30 của Luật Nhà ở.*

*2. Chủ đầu tư tổ chức lập và trình duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đồng thời với hồ sơ dự án phát triển nhà ở”.*

Theo quy định tại Điểm c, Mục 1, Điều 1, Nghị quyết số 33/2008/NQ-CP ngày 31/12/2008 của Chính phủ thì: *“Đối với khu vực đã có quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2.000 nhưng khi lập quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 của dự án, nhà đầu tư có những đề xuất mới khác với quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2.000 được duyệt thì cơ quan có thẩm quyền xem xét, thẩm định những đề xuất đó, nếu thấy phù hợp thì ra văn bản chấp thuận hoặc quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500. Văn bản chấp thuận hoặc quyết định phê duyệt được coi là văn bản điều chỉnh cục bộ và không phải làm thủ tục điều chỉnh lại toàn bộ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2.000 đã được phê duyệt trước đó. Thời gian chấp thuận về quy hoạch không quá 15 ngày làm việc.”.*

Theo quy định tại Khoản 2, Điều 3 Thông tư liên tịch số 30/2009/TTLT-BXD-BKH ngày 27/8/2009 của Bộ Xây dựng và Bộ Kế hoạch Đầu tư thì:

*“1. Trường hợp quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của dự án do nhà đầu tư lập khác với quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt nhưng phù hợp với quy chuẩn hiện hành về quy hoạch xây dựng và đảm bảo sự đồng bộ với hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, cảnh quan, môi trường thì cơ quan có thẩm quyền xem xét, chấp thuận những đề xuất đó để thẩm định và phê duyệt quy hoạch. Thời gian chấp thuận về quy hoạch không quá 15 ngày làm việc.*

*2. Văn bản chấp thuận hoặc quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được coi là văn bản điều chỉnh cục bộ của đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 đã được duyệt trước đó.”.*

Theo Quyết định số 8402/QĐ-UB-QLĐT ngày 28/12/2004 của Ủy ban nhân dân Quận H về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất, xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 khu dân cư AP, phường TĐ và một phần phường AP thì dự án của Công ty SK, thuộc mục II - quy hoạch trường mầm non.

Theo Quyết định số 3319/QĐ-UBND ngày 1/8/2008 của Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/2000 thì dự án của Công ty SK có chức năng quy hoạch đất ở kết hợp thương mại dịch vụ - văn phòng.

Ngày 01/9/2009, Sở Xây dựng Thành phố H đã có Quyết định số 147/QĐ-SXD-PTN về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng Dự án của Công ty SK. Xét giá trị pháp lý của Quyết định phê duyệt số 147/QĐ-SXD-PTN nói trên thì Hội đồng xét xử thấy rằng: Dự án Khu liên hợp cao ốc Trung tâm Thương mại - Văn phòng và căn hộ tại phường TĐ, Quận H có quy mô diện tích nhỏ hơn 02 ha nên không cần lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, mà chỉ lập Bản vẽ tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500, phương án kiến trúc công trình và giải pháp về hạ tầng kỹ thuật nằm trong hồ sơ thiết kế cơ sở khi trình duyệt dự án nhà ở. Theo Công văn số 4464/SQHKT-QHKTT ngày 19/12/2008 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc thì dự án của Công ty SK phù hợp với thông tin quy hoạch kiến trúc. Do đó, Quyết định số 147/QĐ-SXD-PTN được xem là văn bản điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt trước đó tại Quyết định số 8402/QĐ-UBND ngày 28/12/2004 của Ủy ban nhân dân Quận H (điều chỉnh cục bộ tại khu vực thực hiện Dự án từ quy hoạch **“chức năng đất trường mầm non”** thành quy hoạch **“chức năng đất ở kết hợp thương mại dịch vụ - văn phòng”**). Về mặt thẩm quyền, Sở Xây dựng Thành phố H đã ban hành Quyết định số 147/QĐ-SXD-PTN trên cơ sở thừa ủy quyền của Ủy ban nhân dân Thành phố H phê duyệt thiết kế cơ sở (thay thế việc lập quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500) là phù hợp với quy định của pháp luật. Về mặt pháp lý đây là văn bản của Ủy ban nhân dân Thành phố chứ không phải của Sở Xây dựng.

Mặt khác, ngày 26/3/2016, Ủy ban nhân dân Thành phố đã có Quyết định số 1444/QĐ-UBND về duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Bắc Xa lộ HN, phường TĐ và một phần phường AP, Quận H (quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông), vị trí Dự án của Công ty SK thuộc khu vực II.19 đất ở cao tầng.



Với các quy định được viện dẫn nói trên, Hội đồng xét xử thấy rằng việc Ủy ban nhân dân Quận H ban hành quyết định thu hồi đất để thực hiện dự án được thể hiện trong quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt là phù hợp với quy định Khoản 2 Điều 34 Nghị định 84/2007/NĐ-CP, Quyết định thu hồi đất số 13672/QĐ-UBND-TNMT của Ủy ban nhân dân Quận H là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

Trên thực tế tại thời điểm xét xử phúc thẩm lần này thì hiện nay, theo Văn bản số 1811/STNMT-QLĐ ngày 14/3/2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H gửi Công ty Cổ phần Bất động sản SK có nội dung: “Giao Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố căn cứ Công văn số 7319/STNMT-QLĐ ngày 09/11/2021 của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H để giải quyết việc cấp giấy chứng nhận về nhà, đất cho người mua căn hộ chung cư tại Khu liên hợp Cao ốc Trung tâm thương mại – Văn phòng và căn hộ tại phường TĐ, thành phố TĐ do Công ty Cổ phần Bất động sản SK làm chủ đầu tư; Đề nghị Công ty Cổ phần Bất động sản SK nộp hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận cho người mua nhà ở chung cư...”. Như vậy, có thể thấy rằng, trên phần diện tích đất bị thu hồi 675,7m<sup>2</sup> của gia đình bà T trước đây đã được Công ty SK thực hiện xong dự án Khu liên hợp cao ốc Trung tâm thương mại - Văn phòng và căn hộ và hiện nay các hộ dân là chủ sở hữu các căn hộ chung cư khu vực này đã bảo đảm các điều kiện được công nhận quyền sở hữu nhà ở, trong số đó là các điều kiện về quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng chi tiết. Thực tế này cho thấy Quyết định thu hồi đất số 13672/QĐ-UBND-TNMT của Ủy ban nhân dân Quận H là không thể hủy bỏ được với bất kỳ lý do gì để đảm bảo ổn định trong quản lý nhà nước. Vấn đề quyền lợi hợp pháp của người bị thu hồi vẫn được đảm bảo đúng pháp luật.

[2.4] Về lập luận của người khởi kiện cho rằng dự án thuộc trường hợp chủ đầu tư phải thương lượng bồi thường cho người bị thu hồi đất, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Như đã phân tích trên, dự án xây dựng Khu liên hợp cao ốc Trung tâm thương mại - Văn phòng và căn hộ tại phường TĐ, Quận H thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 34 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ. Cho nên việc bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất được thực hiện theo đúng trình tự thủ tục quy định tại Điều 42 Luật Đất đai năm 2003; Điều 56 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ. Thủ tục chủ đầu tư thương lượng, bồi thường với người bị thu hồi đất không phải là một thủ tục bắt buộc trong trường hợp này. Việc thương lượng không thành công không làm ảnh hưởng đến tính hợp pháp của Quyết định thu hồi đất của Ủy ban nhân dân Quận H. Việc cấp sơ thẩm nhận định Dự án của Công ty SK thuộc trường hợp thu hồi đất theo quy định tại khoản 1 Điều 40 Nghị định số 84/2007 ngày 25/5/2007 của Chính phủ là không có căn cứ.

Mặc dù vậy trên thực tế, Ủy ban nhân dân Quận H đã tổ chức nhiều buổi tiếp xúc, làm việc để Công ty SK và gia đình bà T thương lượng, thỏa thuận về

việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất 675,7m<sup>2</sup>. Qua quá trình thương lượng, thỏa thuận bồi thường, Công ty SK đã nâng mức giá bồi thường, hỗ trợ lên 46.690.000 đồng/m<sup>2</sup> (cao hơn 09 lần so với đơn giá mà Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Tư vấn đầu tư Việt Nam đã thẩm định theo ý kiến của Thủ tướng Chính phủ). Tuy nhiên với mức giá trên thì chỉ có 02 người con của bà T là bà Trần Thị M và bà Trần Thị Thu T3 đồng ý và nhận tiền ngày 25/6/2016. Điều này thể hiện qua các Biên bản ngày 22/01/2014, Biên bản ngày 21/02/2014, Biên bản ngày 07/3/2014, Biên bản ngày 07/11/2015, Biên bản ngày 10/11/2015, Biên bản thỏa thuận ngày 25/6/2016 giữa Công ty SK với bà Trần Thị Thu T3 và Trần Thị M, Biên bản ngày 04/7/2018, Biên bản ngày 09/5/2019, Văn bản số 62/2019/SKL-PLDA ngày 11/5/2019 của Công ty SK. Tại phiên tòa phúc thẩm, Công ty SK xác định vẫn sẽ giữ nguyên mức giá bồi thường 46.690.000 đồng/m<sup>2</sup> nhưng bà T và 06 người con đều không đồng ý.

Hội đồng xét xử thấy rằng, trong suốt quá trình giải quyết vụ án cho tới phiên tòa phúc thẩm lần này, Tòa án đã tạo điều kiện cho các bên là người khởi kiện và Công ty SK thương lượng như yêu cầu của quyết định giám đốc thẩm khi hủy bản án phúc thẩm lần 1 nhưng việc thương lượng cũng không thành công, người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về việc hủy quyết định hành chính mà không chấp nhận một mức giá hỗ trợ nào của phía Công ty SK. Do đó, Tòa án căn cứ vào các quy định của pháp luật, xem xét tính hợp pháp của quyết định bị khởi kiện là có căn cứ, đúng pháp luật. Lập luận cho rằng dự án thuộc trường hợp chủ đầu tư phải thương lượng bồi thường cho người bị thu hồi đất là không có cơ sở để chấp nhận.

[2.5] Xét tính hợp pháp của Quyết định giải quyết khiếu nại số 1953/QĐ-UBND-TTr ngày 17/02/2011 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận H; Quyết định số 3645/QĐ-UBND-TNMT ngày 23/3/2011 của Ủy ban nhân dân Quận H; Quyết định số 6651/QĐ-UBND ngày 24/5/2011 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận H về việc cưỡng chế thu hồi đất, Hội đồng xét xử thấy rằng đây là các quyết định hành chính liên quan đến Quyết định hành chính bị khởi kiện, thuộc thẩm quyền xem xét của Hội đồng xét xử theo quy định tại Khoản 2 Điều 193 Luật Tổ tụng hành chính.

Và như đã phân tích trên, Quyết định 13672/QĐ-UBND-TNMT ngày 15/10/2010 của Ủy ban nhân dân Quận H đã được ban hành đúng thẩm quyền, đúng trình tự thủ tục, có căn cứ thu hồi đất nên việc Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận H ban hành Quyết định số 1953/QĐ-UBND-TTr ngày 17/02/2011 không chấp nhận khiếu nại của bà Nguyễn Thị T là có căn cứ đúng pháp luật.

Đồng thời, đây là trường hợp thu hồi đất theo quy định tại Điểm a Khoản 2 Điều 34 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ, không thuộc trường hợp bắt buộc chủ đầu tư thương lượng bồi thường với người bị thu hồi đất nên việc Ủy ban nhân dân Quận H ban hành Quyết định số 3645/QĐ-UBND-TNMT ngày 23/3/2011 về việc bồi thường, hỗ trợ cho bà T và 08 người con là có căn cứ, đúng thẩm quyền. Đồng thời, đối với việc cam kết của Chủ đầu tư về việc hỗ trợ cho những người bị thu hồi đất với đơn giá 46.690.000 đồng/m<sup>2</sup>

thì thấy đây là sự tự nguyện của chủ đầu tư, không trái quy định của pháp luật nên được chấp nhận. Phía người bị kiện là Ủy ban nhân dân Thành phố TP Cần tạo điều kiện cho chủ đầu tư thực hiện cam kết với người khởi kiện.

Do bà T và 08 người con không tự nguyện chấp hành Quyết định thu hồi đất số 13672/QĐ-UBND-TNMT nên ngày 24/5/2011, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận H đã ban hành Quyết định số 6651/QĐ-UBND cưỡng chế thu hồi đất là đúng pháp luật.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy các yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T là không có căn cứ, có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ủy ban nhân dân Quận H và Công ty cổ phần bất động sản SK, sửa Bản án hành chính sơ thẩm số 26/2016/HC-ST ngày 22 tháng 6 năm 2016 của Tòa án nhân dân Quận H, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T về việc hủy Quyết định 13672/QĐ-UBND-TNMT ngày 15/10/2010 của Ủy ban nhân dân Quận H.

Về án phí hành chính sơ thẩm, bà Nguyễn Thị T phải chịu án phí hành chính sơ thẩm theo quy định.

Về án phí hành chính phúc thẩm, Ủy ban nhân dân thành phố TP, Công ty cổ phần bất động sản SK không phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ Luật Tổ tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06/9/2006 của Chính phủ;

Căn cứ Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ;

Căn cứ Nghị quyết số 33/2008/NQ-CP ngày 31/12/2008 của Chính phủ;

Căn cứ Thông tư 07/2008/TT-BXD ngày 07/4/2008 của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 30/2009/TTLT-BXD-BKH ngày 27/8/2009 của Bộ Xây dựng và Bộ Kế hoạch Đầu tư;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Chấp nhận kháng cáo của Ủy ban nhân dân thành phố TP và Công ty cổ phần bất động sản SK. Sửa Bản án hành chính sơ thẩm số 26/2016/HC-ST ngày 22 tháng 6 năm 2016 của Tòa án nhân dân Quận H (nay là Tòa án nhân dân thành phố TP).

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T yêu cầu hủy Quyết định 13672/QĐ-UBND-TNMT ngày 15/10/2010 của Ủy ban nhân dân Quận H về việc thu hồi đất giải phóng mặt bằng thực hiện dự án Khu liên hiệp

cao ốc Trung tâm thương mại - Văn phòng và căn hộ cao cấp tại phường TĐ, Quận H, Thành phố H.

2. Về án phí hành chính sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị T phải chịu 200.000 (hai trăm nghìn) đồng án phí hành chính sơ thẩm được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà bà T đã nộp là 200.000 (hai trăm ngàn) đồng theo Biên lai số 07256 do Chi cục Thi hành án dân sự Quận H (nay là Chi cục Thi hành án dân sự thành phố TĐ) lập ngày 18/3/2011. Bà T đã nộp đủ án phí hành chính sơ thẩm.

Về án phí hành chính phúc thẩm: Ủy ban nhân dân thành phố TĐ và Công ty cổ phần bất động sản SK không phải chịu.

- Hoàn trả cho Ủy ban nhân dân thành phố TĐ 200.000 (hai trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số AC/2012/04628 ngày 30/6/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận H (nay là Chi cục Thi hành án dân sự thành phố TĐ).

- Hoàn trả cho Công ty cổ phần bất động sản SK 200.000 (hai trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số AC/2012/04650 ngày 06/7/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận H (nay là Chi cục Thi hành án dân sự thành phố TĐ).

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

**Nơi nhận:**

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TP. H;
- VKSND TP.H;
- Tòa án nhân dân Quận H (nay là TP.TĐ);
- Chi cục Thi hành án dân sự Quận H (nay là TP.TĐ);
- Đường sự;
- Lưu.

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

**Trương Thế Trọng**

