

**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: 2519/2023/HC-ST
Ngày: 30-11-2023
V/v Khiếu kiện quyết định
hành chính.

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: Bà Đặng Mạnh Đoan Trang
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Bà Trần Thị Bích Vân
2. Ông Trần Ngọc Thực
- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Tuyết – 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 Thân Trọng Minh Phương - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 21 và 30 tháng 11 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số
262/2016/TLST-HC ngày 01 tháng 12 năm 2016 về việc “Khiếu kiện quyết định
hành chính”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 5043/2023/QĐXXST-HC ngày 31
tháng 10 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 15016/2023/QĐST-HC ngày
10 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

1. **Người khởi kiện:** Bà Lê Thị T, sinh năm 1925.
Địa chỉ: Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị T: Bà Nguyễn Thị Tuyết P,
sinh năm 1961. Địa chỉ: Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)
2. **Người bị kiện:**
2.1. Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (có yêu cầu xét
xử vắng mặt).
Địa chỉ: phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Phan Ngọc H –Trưởng Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng quận B (có yêu cầu xét xử vắng mặt).

2.2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.3. Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Cùng địa chỉ: Phường D, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B và Ủy ban nhân dân quận B: Ông Hồ P - Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B (có yêu cầu xét xử vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B và Ủy ban nhân dân quận B:

- Ông Phan Ngọc H –Trưởng Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng quận B (có yêu cầu xét xử vắng mặt).

- Ông Nguyễn Văn D – Chuyên viên Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng quận B (có mặt).

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

3.1. Bà Nguyễn Tuyết M, sinh năm 1957.

Địa chỉ: Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Bà Nguyễn Thị Tuyết P, sinh năm 1961.

Địa chỉ: Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Bà Nguyễn Thị Tuyết H, sinh năm 1965.

Địa chỉ: Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Bà Nguyễn Thị Tuyết V, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5. Ông Nguyễn Anh V, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.6. Ông Nguyễn Anh T, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.7. Ông Nguyễn Anh T1, sinh năm 1967.

Địa chỉ: Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà M, bà H, bà V, ông V, ông T, ông Tài: Bà Nguyễn Thị Tuyết P, sinh năm 1961. Địa chỉ: Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

3.8. Công ty Cổ phần V.

Địa chỉ: phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của Công ty Cổ phần V: Bà Phan Thị Thu T là nhân viên Công ty Cổ phần V (có mặt)

3.9. Công ty Cổ phần D (trước đây là Công ty Cổ phần K) (có yêu cầu xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: phường T, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.10. Công ty TNHH Đ (có yêu cầu xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: phường V, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người khởi kiện bà Lê Thị T trình bày:

Người khởi kiện bà Lê Thị T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Hủy Quyết định hành chính số 9165/QĐ-UBND ngày 27/10/2016 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B về việc cưỡng chế thu hồi đất;

+ Hủy Quyết định hành chính số 9903/QĐ-UBND ngày 30/11/2016 về điều chỉnh Điều 1 Quyết định số 9165/QĐ-UBND ngày 27/10/2016 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B;

+ Hủy Quyết định hành chính số 7832/QĐ-UBND ngày 21/10/2014 của Ủy ban nhân dân quận B về bồi thường, hỗ trợ của bà Lê Thị T và các đồng thừa kế;

+ Hủy Quyết định hành chính số 1448/QĐ-UBND ngày 28/02/2017 của Ủy ban nhân dân quận B về điều chỉnh và bổ sung Điều 1 Quyết định số 7832/QĐ-UBND ngày 21/10/2014 của Ủy ban nhân dân quận B;

+ Hủy Quyết định hành chính số 1805/QĐ-UBND ngày 18/4/2017 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc giải quyết khiếu nại của bà Lê Thị T;

+ Hủy Quyết định hành chính số 6808/QĐ-UBND ngày 17/7/2019 của Ủy ban nhân dân quận B về việc bổ sung Điều 1 Quyết định số 7832/QĐ-UBND ngày 21/10/2014 của Ủy ban nhân dân quận B;

+ Hủy Quyết định hành chính số 2151/QĐ-UBND ngày 16/4/2021 của Ủy ban nhân dân quận B về việc thu hồi hủy bỏ Quyết định số 6808/QĐ-UBND ngày 17/7/2019 của Ủy ban nhân dân quận B;

+ Buộc Ủy ban nhân dân quận B phải bồi thường bổ sung phần diện tích 160 m² cho gia đình bà T và các đồng thừa kế của ông Ba theo đơn giá đất ở;

+ Buộc Ủy ban nhân dân quận B phải tính tiền lãi suất chậm trả theo quy định tại Điều 93 Luật Đất đai 2013 tính từ ngày 18/7/2003 (20 ngày kể từ ngày

có Quyết định thu hồi đất số 2720/QĐ-UB ngày 18/6/2003 cho đến ngày Ủy ban nhân dân quận B thực hiện chi trả tiền bồi thường hỗ trợ cho bà T và các đồng thừa kế của ông Ba theo quy định.

Ngày 03/7/2023, bà T có đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với Quyết định hành chính số 9165/QĐ-UBND ngày 21/10/2016 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B và Quyết định hành chính số 9903/QĐ-UBND ngày 30/11/2016 về điều chỉnh Điều 1 Quyết định số 9165/QĐ-UBND ngày 21/10/2016 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B. Các nội dung khởi kiện khác vẫn giữ nguyên.

Căn cứ cho yêu cầu khởi kiện như sau:

** Đối với phần diện tích 76,2 m² trước đây Công ty Cổ phần V đã bồi hoàn giá trị quyền sử dụng đất cho Công ty Phát triển nhà Thành phố.*

Theo Tài liệu 299 thì thuộc thửa đất 51-1, 52-1; Theo Sổ dã ngoại – Bản đồ địa chính năm 2003 thuộc thửa số 1, tờ 33 do ông Ba đăng ký.

Quá trình quản lý sử dụng: Trước năm 1992, do ông Ba quản lý và sử dụng. Năm 1994, Thành phố có Quyết định giao đất số 2145/QĐ-UB-ĐT ngày 07 tháng 7 năm 1994 thì không thông báo cho ông Ba, không xác định ranh mốc, không đền bù hỗ trợ cho ông Ba. Theo Bản vẽ hiện trạng do Công ty Phát triển nhà Bình Thạnh lập ngày 02/3/2000 thì phần đất này do hộ ông Nguyễn Văn Ba sử dụng, không thuộc phần hiện trạng đất của Công ty quản lý. Ngày 20/3/2002 (trước khi có quyết định thu hồi đất), các bên tái xác định lại ranh giới đất của ông Ba với Công ty tại Biên bản xác định ranh giới, mốc vẫn xác định diện tích đất này thuộc đất do ông Ba quản lý, sử dụng không nằm trong phần hiện trạng đất do Công ty quản lý (xác định rõ ranh giới nhà ông Ba tiếp giáp với Gara Quê Hương thuộc Công ty Phát triển nhà Thành phố để bàn giao đất trên thực địa cho Chủ đầu tư là Công ty Thanh niên xung phong có xác nhận của đại diện Thanh niên Xung phong). Ngày 18/11/2002, Ủy ban nhân dân quận B ra Thông báo số 514/TB-VP thuận cho hộ ông Nguyễn Văn Ba được xây nhà tạm trên phần đất của ông Ba (thuộc dự án giai đoạn 1) để tạm ổn định nơi ở. Sau nhiều lần kiểm tra của cơ quan chức năng và xác định ranh mốc giới với Công ty Phát triển nhà, đại diện Công ty Thanh niên xung phong (chủ đầu tư trong Quyết định số 2720/QĐ-UB ngày 18/6/2003 của Ủy ban nhân dân Thành phố) thể hiện qua các văn bản nêu trên, hộ ông Nguyễn Văn Ba đã xây nhà và ở ổn định chưa hề có văn bản tranh chấp của Công ty Phát triển nhà Thành phố.

Không có tài liệu nào cho thấy Công ty phát triển nhà Thành phố sử dụng phần đất này mà người sử dụng là ông Ba nên bà T và các đồng thừa kế đủ điều kiện để nhận đền bù đối với diện tích đất này.

** Đối với phần diện tích 94,5 m² mà Ủy ban nhân dân quận B cho rằng thuộc về Công ty TNHH MTV Tân Thuận, hiện phần diện tích này Ủy ban chưa bồi thường.*

- Theo Tài liệu 299 thì thuộc thửa: 51-1 diện tích 54,8 m² và 52-1 diện tích 39,7 m², ông Ba không đăng ký nhưng có sử dụng từ trước năm 1992. Đến năm 2003 (trước khi có quyết định thu hồi đất), được gia đình ông Ba đăng ký sử dụng 02 thửa này (51-1, 52-1) thuộc một phần của thửa số 1, tờ bản đồ số 33, diện tích 422,4 m² đất thổ trong Sổ dã ngoại – Bản đồ địa chính năm 2003. Ông Ba có đăng ký sử dụng.

- Về quá trình quản lý sử dụng: Năm 1992, khi được giao đất thực hiện dự án (theo Quyết định số 278/QĐ-ĐĐ ngày 20 tháng 7 năm 1992), Xí nghiệp Xây dựng và sửa chữa nhà quận B đã không thông báo cho ông Ba biết, không được đền bù hỗ trợ. Ông Ba đóng thuế từ năm 1992 đến nay. Công ty TNHH MTV Tân Thuận được chuyển đổi từ Công ty Xây dựng Thương mại Bình Thạnh đã không nhận bàn giao hay kế thừa quyền sử dụng khu đất. Cụ thể: Tại Văn bản số 533/CV-TT Ngày 04/8/2017 của Công ty TNHH Đ đã nêu rõ: Ban quản lý ruộng đất cấp đất theo Quyết định số 278/QĐ-ĐĐ năm 1992 cho Xí nghiệp xây dựng và sửa chữa nhà quận B để thực hiện dự án. Sau đó, Xí nghiệp được đổi tên thành Công ty Xây dựng Thương mại Bình Thạnh. Nhưng khi Công ty Xây dựng Thương mại Bình Thạnh sáp nhập vào Công ty TNHH MTV Tân Thuận (hiện nay) thì không bàn giao hồ sơ pháp lý của khu đất này cho Công ty mới. Do đó, Công ty Tân Thuận đã không tiếp quản, không ghi nhận vào hệ thống tài chính của mình bất động sản này; đồng thời, năm 2006 Thủ tướng đã có quyết định thu hồi Quyết định số 278/QĐ-ĐĐ nói trên. Vì vậy, Công ty Tân Thuận xác định không còn quyền và nghĩa vụ pháp lý gì đối với khu đất này). Ngày 17/7/2019, Ủy ban quận B đã có Quyết định số 6808/QĐ-UBND công nhận bồi thường diện tích 94,5 m² cho bà T. Tuy nhiên đến ngày 16/4/2021, Ủy ban nhân dân quận B lại có Quyết định số 2151/QĐ-UBND thu hồi lại Quyết định số 6808/QĐ-UBND này với lý do là Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố đã có Quyết định giải quyết khiếu nại là chưa phù hợp. Hiện nay phần đất này chưa được bồi thường cho ai, Công ty Tân Thuận xác định không còn quyền và nghĩa

vụ pháp lý gì đối với khu đất này, do đó có cơ sở bồi thường, hỗ trợ cho bà T và các đồng thừa kế đối với phần diện tích 94,5 m².

Người bị kiện Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:

** Nguồn gốc, quá trình sử dụng nhà, đất:*

Căn cứ hồ sơ kê khai sử dụng đất theo Tài liệu 299/TTg, tờ bản đồ số 2 Phường A, quận B, hộ Nguyễn Văn Ba có đăng ký 05 thửa tổng diện tích là 2.412 m² (thửa 53 = 64 m²; thửa 54 = 80 m²; thửa 55 = 916 m²; thửa 63 = 1.256 m²; thửa 65 = 96 m²).

Căn cứ Bản vẽ hiện trạng thu hồi do Ban bồi thường Giải phóng mặt bằng quận B phê duyệt ngày 12/6/2013, phần đất có diện tích 389,8 m² (theo hiện trạng nhà đất số 222/10/5A/16 Đường Ngô Tất Tố) mà bà T yêu cầu được bồi thường, có nguồn gốc như sau:

- Phần đất thuộc ranh dự án lô 13-14 giai đoạn I diện tích 150 m², gồm 05 thửa: thửa 51-2 = 58,5 m²; thửa 52-2 = 14,9 m²; thửa 53-2 = 21,5 m²; thửa 55-1 = 25,7 m²; thửa 55-4 = 29,4 m².

- Phần đất thuộc ranh dự án lô 13-14 giai đoạn II diện tích 239,8 m², gồm 06 thửa: thửa 51-1 = 54,8 m²; thửa 52-1 = 39,7 m²; thửa 53-1 = 1,9 m²; thửa 55-2 = 21,3 m²; thửa 55-3 = 24,7 m²; thửa 322-1 = 97,4 m². Trong đó:

+ Thửa 322-1 thuộc một phần thửa 322, là phần đất Công ty Phát triển nhà Thành phố được Ủy ban nhân dân Thành phố giao theo Quyết định số 2145/QĐ-UB-QLĐT ngày 07 tháng 7 năm 1994, gồm 08 thửa gốc (một phần hoặc trọn thửa) theo Tài liệu 299/TTg, trong đó có một phần thửa 55 thuộc hộ ông Ba.

+ Thửa 51-1, thửa 52-1, thửa 53-1, thửa 55-2 thuộc phần đất Công ty Xây dựng và Thương mại quận B (nay là Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng Tân Thuận) được Ban quản lý ruộng đất Thành phố phê duyệt Quyết định công nhận số 278/QĐ-ĐĐ ngày 20 tháng 7 năm 1992. Trong đó thửa 53-1, thửa 55-2 có nguồn gốc của ông Ba (theo Tài liệu 299/TTg); tuy nhiên sau khi được Ban quản lý ruộng đất Thành phố giao, Công ty Xây dựng và Thương mại Bình Thạnh không có bồi thường cho hộ ông Ba.

+ Thửa 55-3 thuộc một phần thửa 55 do ông Ba đăng ký theo Tài liệu 299/TTg.

Trong tổng diện tích 389,8 m², hộ ông Ba được Ủy ban nhân dân quận B công nhận bồi thường, hỗ trợ 47,9 m² (thửa 53-1, thửa 55-2, thửa 55-3).

** Kết quả xác minh các nội dung khiếu nại của bà Lê Thị T:*

- Nội dung yêu cầu Ủy ban nhân dân quận B thực hiện Thông báo số 514/TB-VP ngày 18 tháng 11 năm 2002 của Ủy ban nhân dân quận B:

Khi thực hiện Dự án khu nhà ở cao tầng Lô 13-14 (giai đoạn I), bà H, ông T, bà V, ông V, ông Tài, bà M bị thu hồi 1.173,7 m² đất, đã nhận tiền bồi thường hỗ trợ và đóng tiền mua 11 nền tái định cư theo Thông báo số 514/TB-VP ngày 18 tháng 11 năm 2002 của Ủy ban nhân dân quận B.

Tuy nhiên, ngày 08 tháng 01 năm 2007, Ủy ban nhân dân Thành phố có Thông báo số 26/TB-VP yêu cầu Ủy ban nhân dân quận B: Phải thông báo và xin lỗi dân do vướng giải tỏa không thể bố trí tái định cư theo thời gian quy định, tại đây thực hiện chỉnh trang đô thị và xây dựng chung cư cao tầng để phục vụ tái định cư các dự án công ích, không phân nền, không kinh doanh. Đối với các hộ đủ tiêu chuẩn bố trí tái định cư nền đất ở đây sẽ được nhận bù chênh lệch bằng tiền hoặc được nhận nền đất tại các dự án khác trên địa bàn quận B.

Như vậy, từ khi có Thông báo số 26/TB-VP ngày 08 tháng 01 năm 2007 của Ủy ban nhân dân Thành phố đến tháng 5/2012 (sau 5 năm), Ủy ban nhân dân quận B mới có biên bản tiếp xúc về việc giải quyết bù chênh lệch bằng tiền đối với 06 hộ dân nêu trên và không trao đổi với người dân về nhu cầu nhận nền tại dự án khác trên địa bàn quận B theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố.

- *Nội dung yêu cầu bồi thường 389,8 m² theo đúng hiện trạng nhà, đất mà các hộ dân đang tạm cư.*

Theo kết quả xác minh nguồn gốc đất, nhận thấy:

+ Các thửa 53-1 = 1,9 m²; thửa 55-2 = 21,3 m²; thửa 55-3 = 24,7 m² (tổng diện tích 47,9 m²) Ủy ban nhân dân quận B đã xét bồi thường, hỗ trợ cho hộ ông Ba.

+ Các thửa 51-1 = 54,8 m²; thửa 52-1 = 39,7 m² (tổng diện tích 94,5 m² thuộc quyền quản lý sử dụng của Công ty Xây dựng và Thương mại quận B) do đó Ủy ban nhân dân quận B không bồi thường, hỗ trợ cho hộ ông Ba là đúng quy định.

+ Thửa 322-1 = 97,4 m², Ủy ban nhân dân quận B không xét bồi thường hỗ trợ cho hộ ông Ba với lý do phần đất này thuộc quyền quản lý sử dụng của Công ty Phát triển nhà Thành phố. Tuy nhiên, Ủy ban nhân dân Thành phố nhận thấy theo Tài liệu 299/TTg, tờ bản đồ số 2, Phường A, quận B không có thửa 322; bản chất thửa 322 là phần đất Công ty Phát triển nhà Thành phố được Ủy ban nhân dân Thành phố giao theo Quyết định số 2145/QĐ-UB-QLĐT ngày 07 tháng 7 năm 1994 bao gồm 08 thửa gốc (một phần hoặc trọn thửa) theo Tài liệu

299/TTg, trong đó có một phần thửa 55 thuộc hộ Ba. Nhưng khi lập bản vẽ hiện trạng thu hồi, Ban bồi thường và giải phóng mặt bằng Bình Thạnh không làm rõ nguồn gốc thửa 322-1 có bao gồm một phần thửa 55 thuộc hộ ông Ba hay không. Do đó, việc Ủy ban nhân dân quận B xác định toàn bộ phần đất thửa 322-1 không có nguồn gốc của hộ ông Ba để không xét bồi thường, hỗ trợ là chưa đúng.

Như vậy, Ủy ban nhân dân quận B cần bồi thường, hỗ trợ thêm 21,2 m² thuộc một phần thửa 55 đất rau do hộ ông Nguyễn Văn Ba đăng ký.

- *Nội dung yêu cầu bồi thường theo đơn giá đất thổ cư vì đã chuyển mục đích sử dụng từ năm 1993:*

Theo Tài liệu 299/TTg, phần đất 47,9 m² có thửa 55-2 = 21,3 m² và thửa 55-3 = 24,72 m² là loại đất rau, thửa 53-1 = 1,9 m² là loại đất thổ “T”, theo Bản đồ địa chính Phường A, quận B lập năm 2002 là đất trồng.

Trong thời gian chờ cấp nền tái định cư cho 06 người con của ông Ba, Ủy ban nhân dân quận B đã có Thông báo số 514/TB-VP ngày 18 tháng 11 năm 2002, cho phép hộ ông Ba được xây dựng khu nhà để tạm cư. Do đó, không thể xem xét phần đất này đã được chuyển thành đất thổ cư.

Như vậy, đối với diện tích 46 m² (thửa 55-2 = 21,3 m² và thửa 55-3 = 24,7 m²) Ủy ban nhân dân quận B căn cứ Khoản 1 và Khoản 2 Phần V Phương án số 110/PA-UBND ngày 13 tháng 4 năm 2009 của Ủy ban nhân dân quận B để bồi thường theo giá đất nông nghiệp và hỗ trợ thêm 40% giá đất ở để tính bồi thường có vị trí liền kề là phù hợp.

Đối với thửa 53-1 diện tích 1,9 m² Ủy ban nhân dân quận B cần căn cứ theo Tài liệu 299/TTg để bồi thường, hỗ trợ theo đơn giá đất thổ.

- *Nội dung đề nghị hủy bỏ phương án bồi thường hỗ trợ vì đã quá thời hạn thực hiện dự án và lạc hậu về chính sách:*

Căn cứ Khoản 2, Điều 2 Quyết định 23/2015/QĐ-UBND ngày 15 tháng 5 năm 2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh: Đối với những Dự án đã có Quyết định thu hồi đất và Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được phê duyệt trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì tiếp tục thực hiện theo Phương án đã được phê duyệt; Phương án bồi thường hỗ trợ số 110/PA-UBND ngày 13 tháng 4 năm 2009 được Ủy ban nhân dân quận B phê duyệt tại Quyết định số 2588/QĐ-UBND ngày 15 tháng 4 năm

2009, do đó việc đề nghị hủy bỏ Phương án bồi thường hỗ trợ vì đã quá thời hạn là không có cơ sở.

** Kết luận của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố:*

- Nội dung yêu cầu thực hiện Thông báo số 514/TB-VP ngày 18 tháng 11 năm 2002 của Ủy ban nhân dân quận B:

Việc không thực hiện giao 11 nền tái định cư cho 06 hộ dân (hộ bà Nguyễn Thị Tuyết H, ông Nguyễn Anh T, bà Nguyễn Thị Tuyết V, ông Nguyễn Anh V, ông Nguyễn Anh T1, bà Nguyễn Tuyết M) theo Thông báo số 514/TB-VP ngày 18 tháng 11 năm 2002 của Ủy ban nhân dân quận B là thực hiện theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố tại Thông báo số 26/TB-VP ngày 08 tháng 01 năm 2007. Tuy nhiên, Ủy ban nhân dân quận B đã chậm trễ thực hiện tiếp xúc người dân để xin lỗi, thông tin việc không thực hiện tái định cư tại chỗ và chưa làm rõ nguyện vọng người dân về việc được nhận nền đất tại các dự án khác trên địa bàn quận B.

- Nội dung yêu cầu bồi thường 389,8m² theo đúng hiện trạng nhà, đất mà các hộ dân đang tạm cư:

Căn cứ kết quả xác minh trên, việc bà Lê Thị T khiếu nại yêu cầu bồi thường 389,8 m² theo đúng hiện trạng nhà, đất là không có cơ sở xem xét, giải quyết.

Tuy nhiên, Ủy ban nhân dân quận B xác định toàn bộ phần đất thửa 322-1 không có nguồn gốc của hộ ông Ba để không xét bồi thường, hỗ trợ là chưa phù hợp. Do đó, Ủy ban nhân dân quận B xem xét bồi thường, hỗ trợ bổ sung đối với phần đất diện tích 21,2 m² thuộc một phần thửa 55, đất rau (theo Tài liệu 299/TTg) do hộ ông Nguyễn Văn Ba đăng ký.

- Nội dung yêu cầu bồi thường theo đơn giá đất thổ cư:

Theo Tài liệu 299/TTg, phần đất 47,9 m² (hộ bà T và các đồng thừa kế được bồi thường, hỗ trợ) bao gồm: Phần diện tích 46 m² (thửa 55-2 = 21,3 m² và thửa 55-3 = 24,7 m²) là loại đất rau và 1,9 m² (thửa 53-1) là đất thổ cư.

Căn cứ quy định của Phương án bồi thường hỗ trợ số 110/PA-UBND ngày 13 tháng 4 năm 2009, Ủy ban nhân dân quận B lập phiếu chiết tính bồi thường theo giá đất nông nghiệp và hỗ trợ 40% giá đất đối với phần diện tích 46 m² (thửa 55-2 = 21,3 m² và thửa 55-3 = 24,7 m²) là đúng quy định.

- Nội dung đề nghị hủy bỏ phương án bồi thường hỗ trợ vì đã quá thời hạn và lạc hậu về chính sách:

Phương án bồi thường hỗ trợ số 110/PA-UBND ngày 13 tháng 4 năm 2009 đã được Ủy ban nhân dân quận B phê duyệt tại Quyết định số 2588/QĐ-UBND ngày 15 tháng 4 năm 2009. Do đó, căn cứ quy định tại Khoản 2, Điều 2 Quyết định 23/2015/QĐ-UBND ngày 15 tháng 5 năm 2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh, việc bà Lê Thị T đề nghị hủy bỏ phương án bồi thường hỗ trợ vì đã quá thời hạn là không có cơ sở.

- *Đối với nội dung bà Lê Thị T kiến nghị bổ sung:*

+ Đối với nội dung đề nghị được xác lập quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích không bị thu hồi theo Quyết định số 5710/QĐ-UB ngày 06 tháng 11 năm 2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố và được xây dựng nhà ở trên phần đất này:

Ngày 06 tháng 11 năm 2015, Ủy ban nhân dân Thành phố có Quyết định số 5710/QĐ-UB với nội dung: Nay thu hồi dự án và chấm dứt thực hiện Quyết định số 427/QĐ-TTg ngày 12 tháng 4 năm 2001 của Thủ tướng Chính phủ về thu hồi 29.827 m² đất (lô 13 và 14) tại Phường A, quận B....Chỉ đạo Ủy ban nhân dân Phường A, quận B và các Phòng, Ban trực thuộc giải quyết các thủ tục đất đai có liên quan cho người sử dụng đất theo đúng quy định, như vậy có một phần đất thuộc quyền sử dụng của bà T không còn trong ranh giải tỏa thực hiện giai đoạn I dự án khu nhà ở cao tầng lô 13-14, tuy nhiên việc xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và xây dựng nhà ở còn phụ thuộc vào việc quy hoạch sử dụng đất và các quy định khác của pháp luật, do đó Ủy ban nhân dân Thành phố nhận thấy cần có sự nghiên cứu đề xuất chung của Ủy ban nhân dân quận B đối với trường hợp các hộ dân không còn trong ranh giải tỏa thực hiện dự án.

+ Đối với nội dung đề nghị hoãn thời gian hiệp thương giai đoạn II dự án khu nhà ở cao tầng lô 13-14 cho đến khi bà T có nơi ở mới:

Khi tiến hành thu hồi đất, hộ bà T và các đồng thừa kế được bồi thường và các chính sách hỗ trợ khác theo quy định, do đó việc đề nghị được hoãn thời hạn hiệp thương cho đến khi có nơi ở mới là không có cơ sở xem xét.

Từ những cơ sở trên, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quyết định số 1805/QĐ-UBND ngày 18 tháng 4 năm 2017 về việc giải quyết khiếu nại của bà Lê Thị T (lần hai).

Xét thấy, việc Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 1805/QĐ-UBND ngày 18 tháng 4 năm 2017 về giải quyết khiếu nại của bà T là đúng quy định pháp luật. Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử theo hướng giữ nguyên nội dung Quyết định số 1805/QĐ-UBND nói trên.

Người bị kiện Ủy ban nhân dân quận B, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B có ý kiến trình bày:

**** Về nguồn gốc pháp lý nhà, đất:***

Theo Đơn xin dựng trại chăn nuôi của bà Lê Thị T (vợ ông Nguyễn Văn Ba) xin phép Ủy ban nhân dân Phường A, quận B cho phép gia đình dựng trại chăn nuôi gia cầm trên đất trồng rau muống đã san lấp trước đây (không ghi diện tích) để tăng thu nhập cho gia đình, được xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường A, quận B ngày 18/02/1993;

Theo Tài liệu 299/TTg của Thủ tướng Chính phủ, hộ ông Nguyễn Văn Ba đăng ký sử dụng 2.412,0 m² gồm các thửa: Thửa 53 - 64,0 m² (T), thửa 54 - 80,0 m² (T), thửa 55 - 916,0 m² (rau), thửa 63 - 1.256,0 m² (rau) và thửa 65 - 96,0 m² (T);

Theo Quyết định công nhận quyền sử dụng đất số 278/QĐ-DD ngày 20/7/1992 của Ban Quản lý ruộng đất Thành phố công nhận cho Xí nghiệp xây dựng và sửa chữa nhà quận B (sau đó đổi tên thành Công ty Xây dựng và Thương mại quận B, nay sát nhập vào Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và Xây dựng Tân Thuận) sử dụng 10.568 m² gồm: trọn thửa 50, 53, 54, 64, 66 đến 70, 118, 120; một phần các thửa 49, 71, 72, 73, 88, 90, 91, 115, 116, 117, 51, 52, 55, 63, 65, 119, 121, 122, 131, 132, đường và rạch, tờ bản đồ thứ 2, Bộ địa chính, Phường A quận B;

Theo Quyết định giao đất số 2145/QĐ-UB-QLĐT ngày 07/7/1994 của Ủy ban nhân dân Thành phố về giao đất khu đất cho Công ty phát triển nhà Thành phố sử dụng 1.627 m² nhằm thửa 322, theo Tài liệu 299/TTg của Thủ tướng Chính phủ gồm: trọn thửa 24 và một phần các thửa 22, 23, 25, 51, 52, 55, 56, tờ bản đồ thứ số 2, Phường A quận B.

Theo Bản vẽ hiện trạng do Công ty Phát triển nhà Bình Thạnh lập ngày 02/3/2000 đã được Phòng Quản lý đô thị quận B kiểm tra ngày 13/6/2000, toàn bộ diện tích khuôn viên nhà, đất của hộ bà Lê Thị T và các đồng thửa kế (sau khi chia cho hộ khác) còn lại đang sử dụng là 2.042,29 m² nằm trong ranh thu hồi đất của 02 dự án (giai đoạn 1 và giai đoạn 2).

**** Về bồi thường, hỗ trợ nhà đất thuộc dự án Lô 13-14 (giai đoạn 2):***

Căn cứ Quyết định số 2720/QĐ-UB ngày 18/6/2003 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc thu hồi và giao đất cho Công ty Thanh niên xung phong Thành phố Hồ Chí Minh để đầu tư xây dựng Khu nhà ở cao tầng Lô 13 – 14 (giai đoạn 2), tại Phường A, quận B;

Căn cứ Quyết định số 1365/QĐ-UB ngày 02/4/2007 của Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành về điều chỉnh bổ sung Quyết định số 2720/QĐ-UB ngày 18/6/2003 của Ủy ban nhân dân Thành phố về giao phần diện tích đất thu hồi cho Công ty trách nhiệm hữu hạn nông sản Vinh Phát để thực hiện dự án Lô 13 – 14 (giai đoạn 2), tại Phường A, quận B;

Căn cứ Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ quy định bổ sung về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai;

Theo quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và giải phóng mặt bằng khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh, (ban hành kèm theo Quyết định số 17/2008/QĐ-UBND ngày 14/3/2008 của Ủy ban nhân dân Thành phố); Phương án số 110/PA-UBND ngày 13 tháng 4 năm 2009 về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và giải phóng mặt bằng khi nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án xây dựng Khu nhà ở cao tầng Lô 13-14 (giai đoạn II) tại Phường A, quận B đã được Ủy ban nhân dân quận B phê duyệt tại Quyết định số 2588/QĐ-UBND ngày 15 tháng 4 năm 2009:

- Tại Khoản 1 và Khoản 2 Phần V của Phương án 110/PA-UBND quy định về bồi thường, hỗ trợ đối với đất nông nghiệp: *“Đối với đất nông nghiệp xen kẽ trong khu dân cư và đất vườn, ao liền kề với đất ở trong khu dân cư, ngoài việc được bồi thường theo đơn giá đất nông nghiệp cùng loại, còn được hỗ trợ thêm bằng tiền với mức không quá 40% giá đất ở để tính bồi thường có vị trí liền kề...”*. Đơn giá đất nông nghiệp xen kẽ khu dân cư tính bồi thường, hỗ trợ là 21.790.000 đồng/m²;

- Tại điểm a Khoản 2 Mục C Phần VII của Phương án quy định: *“- Trường hợp thời điểm xây dựng từ ngày 22/4/2002 trở về sau, hoặc khi xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thông báo không được phép xây dựng (bị xử lý hành chính về hành vi xây dựng trái phép) thì không được bồi thường, không được hỗ trợ; người có công trình xây dựng trái phép đó buộc phải tự tháo dỡ hoặc phải chịu chi phí phá dỡ trong trường hợp cơ quan chức năng của nhà nước thực hiện phá dỡ.”*

Căn cứ bản vẽ hiện trạng phục vụ công tác bồi thường, giải tỏa một phần căn nhà số 222/10/5A/16 Đường Ngô Tất Tố, Phường A, quận B thuộc dự án Lô 13 - 14 (giai đoạn 2) do Công ty TNHH Do đặc Xây dựng Thương mại Hưng Thịnh lập ngày 02/8/2013 và bản vẽ hiện trạng (bổ sung) do Công ty cổ phần Do đặc Xây dựng Thương mại Dịch vụ Đại Việt An lập ngày 08/3/2016 (có gắn ranh theo Tài liệu 299/TTg làm cơ sở để tính bồi thường giải tỏa), có diện tích trong ranh giải tỏa của dự án Lô 13 - 14 (giai đoạn 2) là 239,8m².

Quá trình bồi thường, hỗ trợ cho hộ bà T cụ thể như sau:

- Ngày 21/10/2014, Ủy ban nhân dân quận B đã ban hành Quyết định số 7832/QĐ-UBND về việc bồi thường, hỗ trợ và giải phóng mặt bằng một phần diện tích 239,8 m² với tổng giá trị bồi thường, hỗ trợ là 1.043.741.000 đồng đối với căn nhà số 222/10/5A/16 đường Ngô Tất Tố (nay là đường Nguyễn Hữu Cánh) Phường A, quận B của bà Lê Thị T và các đồng thừa kế, không đồng ý nhận tiền nên ngày 01/6/2015, Ban Bồi thường Giải phóng mặt bằng quận B đã mở sổ tiết kiệm cho hộ bà T toàn bộ số tiền nêu trên vào Chi nhánh Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Bình Thạnh theo quy định.

- Về đất:

+ Phần diện tích đất 47,9 m² (thuộc một phần các thửa số (53-1) là 1,9 m², (55-2) là 21,3 m² và (55-3) là 24,7 m²) do ông Nguyễn Văn Ba đăng ký sử dụng theo Tài liệu 299/TTg; đối chiếu Bản đồ địa chính chính quy năm 2002, Phường A thuộc thửa số 1, tờ bản đồ số 33 là đất trống, như vậy chủ sử dụng đã tự chuyển mục đích sử dụng thành đất ở sau thời điểm 22/4/2002, áp dụng Khoản 1 và Khoản 2 Phần V của phương án được bồi thường theo giá đất nông nghiệp xen kẽ khu dân cư: $47,9 \text{ m}^2 \times 21.790.000 \text{ đồng} \times 100\% = 1.043.741.000 \text{ đồng}$.

+ Đối với phần diện tích đất 94,5 m² (thuộc một phần thửa số (51-1) là 54,8 m², (52-1) là 39,7 m²), Thành phố đã giao cho Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và Xây dựng Tân Thuận theo Quyết định số 278/QĐ-ĐĐ ngày 20/7/1992; và qua Biên bản làm việc ngày 06/4/2004 ông Nguyễn Văn Ba đồng thuận phần đất đã tạm mượn của Công ty, nay thu hồi không bồi thường, không hỗ trợ.

+ Đối với phần diện tích đất 97,4 m² (nhằm một phần thửa 322 theo Quyết định giao đất số 2145/QĐ-UB-QLĐT ngày 07/7/1994 của Ủy ban nhân dân Thành phố); và (một phần các thửa 51 - 29,1 m², thửa 52 - 47,1 m² và thửa 55 - 21,2m² theo Tài liệu 299/TTg), Ủy ban nhân dân Thành phố đã giao cho Công ty phát triển nhà Thành phố theo Quyết định giao đất số 2145/QĐ-UB-

QLĐT ngày 07/7/1994, phần diện tích này thu hồi không bồi thường, không hỗ trợ.

- Về cấu trúc xây dựng:

Theo Thông báo số 514/TB-VP ngày 18/11/2002 của Văn phòng Ủy ban nhân dân quận B về ý kiến kết luận của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B trong cuộc họp ngày 17/10/2002, tại phần 2 Thông báo đã ghi:

“ Thuận cho hộ ông Nguyễn Văn Ba được xây nhà tạm trên phần đất của ông Ba có vị trí nằm ngoài ranh thực hiện giai đoạn 2 của dự án tái định cư lô 13-14 để tạm ổn định nơi ở, qua đó không giải quyết tạm cư hoặc tiền thuê nhà và không đền bù cấu trúc xây dựng mới khi thực hiện giai đoạn 2 của dự án ”.

Đồng thời, qua đối chiếu Bản đồ địa chính Phường A, năm 2002 là đất trống, như vậy chủ sử dụng đã xây dựng nhà ở sau thời điểm ngày 22/4/2002, áp dụng điểm a Khoản 2, Mục C, Phần VII của Phương án thì không được bồi thường, không được hỗ trợ.

Như vậy, toàn bộ diện tích công trình, vật kiến trúc xây dựng được lập theo bản vẽ hiện trạng ngày 02/8/2013 của bà Lê Thị T và các đồng thừa kế do xây dựng sau ngày 22/4/2002 và theo tinh thần nội dung Thông báo số 514/TB-VP ngày 18/11/2002 của Văn phòng Ủy ban nhân dân quận B đã nêu trên, nên không được bồi thường, hỗ trợ và phải tự tháo dỡ toàn bộ công trình, vật kiến trúc.

Không đồng ý với Quyết định số 7832/QĐ-UBND ngày 21/10/2014 của Ủy ban nhân dân quận B, hộ bà Lê Thị T và các đồng thừa kế khiếu nại quyết định trên đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B.

Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B đã ban hành các Quyết định số 11830/QĐ-UBND, 11831/QĐ-UBND, 11832/QĐ-UBND, 11833/QĐ-UBND, 11834/QĐ-UBND, 11835/QĐ-UBND, 11836/QĐ-UBND và 11837/QĐ-UBND ngày 24/9/2015 về việc giải quyết đơn khiếu nại (lần đầu) của hộ bà Lê Thị T và 07 đồng thừa kế của ông Nguyễn Văn Ba; theo đó giữ nguyên Quyết định số 7832/QĐ-UBND ngày 21/10/2014 của Ủy ban nhân dân quận B.

Không đồng ý bà Lê Thị T và 07 đồng thừa kế khiếu nại đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

Tại Biên bản làm việc ngày 04/11/2016 với Thanh tra Thành phố về việc giải quyết khiếu nại của bà Lê Thị T và các đồng thừa kế; theo đó, do phần diện tích đất 21,2 m² thừa phân chiết 322-3 (bản vẽ hiện trạng ngày 12/6/2013) thuộc một phần thửa 55-tờ 02 do ông Nguyễn Văn Ba đăng ký sử dụng theo Tài liệu

299/TTg (loại đất rau) đã được Ủy ban nhân dân Thành phố công nhận Quyền sử dụng đất số 650/QĐ-ĐĐ ngày 07/7/1992 cho bà Võ Thị Bạch Tuyết, theo quy định phần diện tích này không xét bồi thường, hỗ trợ cho hộ bà Lê Thị T và các đồng thừa kế. Tuy nhiên, sau khi làm việc với chủ đầu tư (Công ty Vinh Phát) đã đồng ý hỗ trợ thêm phần diện tích này (21,2 m²) cho hộ bà Lê Thị T và các đồng thừa kế, và Ủy ban nhân dân quận B thống nhất xem xét tính bồi thường bổ sung phần diện tích 1,9 m² theo đơn giá đất ở (thay vì chỉ tính bồi thường theo đơn giá đất nông nghiệp xen kẽ khu dân cư).

Do đó, Ủy ban nhân dân quận B đã ban hành Quyết định số 1448/QĐ-UBND ngày 28/02/2017 về điều chỉnh bổ sung Quyết định số 7832/QĐ-UBND ngày 21/10/2014 của Ủy ban nhân dân quận B, theo đó bồi thường bổ sung phần diện tích 21,2 m² thuộc thửa 55 (Tài liệu 299/TTg) theo đơn giá đất nông nghiệp xen kẽ khu dân cư và phần diện tích 1,9 m² thuộc thửa 53-1 (Tài liệu 299/TTg) bồi thường theo đơn giá đất ở, với tổng số tiền bổ sung là 523.147.000 đồng.

Ngày 18/4/2017, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành các Quyết định số 1803/QĐ-UBND, 1804/QĐ-UBND, 1805/QĐ-UBND, 1806/QĐ-UBND, 1807/QĐ-UBND, 1808/QĐ-UBND, 1809/QĐ-UBND và 1810/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại của bà Lê Thị T và 07 đồng thừa kế, địa chỉ số 222/10/5A/16 đường Ngô Tất Tố, Phường A, quận B thuộc dự án lô 13-14 (giai đoạn 2); theo đó, yêu cầu Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B giải quyết khiếu nại của bà Lê Thị T và 07 đồng thừa kế, cụ thể:

“ - Bồi thường, hỗ trợ bổ sung đối với phần đất diện tích 21,2 m² thuộc thửa 55 (Tài liệu 299/TTg) theo đơn giá đất nông nghiệp;

- Bồi thường theo đơn giá đất ở đối với phần diện tích 1,9 m² thuộc thửa 53-1 (Tài liệu 299/TTg).

Không công nhận các nội dung khiếu nại của bà Lê Thị T và 07 đồng thừa kế yêu cầu: Thực hiện Thông báo số 514/TB-VP ngày 18/11/2002 của Ủy ban nhân dân quận B, bồi thường theo đơn giá đất thổ cư và hủy bỏ Phương án bồi thường hỗ trợ”.

Liên quan đến phần đất 94,5 m² thuộc Quyết định số 278/QĐ-ĐĐ thì do Ủy ban nhân dân quận B nhận thấy rằng: Ủy ban nhân dân quận B đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CHO4583 ngày 22/01/2019 cho bà Lê Thị T và các đồng thừa kế. Trong đó, công nhận một phần diện tích thuộc Quyết định số 278/QĐ-ĐĐ ngày 20/7/1992 của Ban quản lý ruộng đất thành phố (do Quyết định 278/QĐ-ĐĐ đã

được hủy bỏ, thu hồi theo Thông báo số 5505/TB-TNMT-QHSDD ngày 22/6/2006 của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh). Do đó, đối với phần diện tích các thửa 51, 52 ($54,8 \text{ m}^2 + 39,7 \text{ m}^2$) = $94,5 \text{ m}^2$ thuộc Quyết định số 278/QĐ-ĐĐ đủ điều kiện xem xét bồi thường, hỗ trợ. Cho nên, ngày 17/7/2019, Ủy ban nhân dân quận B đã ban hành Quyết định số 6808/QĐ-UBND về bồi thường, hỗ trợ bổ sung (Phiếu chiết tính số 5BS/P22 ngày 04/7/2019); theo đó phần diện tích $94,5 \text{ m}^2$ bồi thường theo đơn giá đất nông nghiệp xen kẽ trong khu dân cư, với tổng số tiền ($94,5 \text{ m}^2 \times 21.790.000 \text{ đồng/m}^2$) 2.059.155.000 đồng.

Tuy nhiên, sau đó, qua kiểm tra việc bồi thường, hỗ trợ tại Quyết định số 6808/QĐ-UBND ngày 17/7/2019 của Ủy ban nhân dân quận B nhận thấy chưa phù hợp với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH04583 ngày 22/01/2019 của Ủy ban nhân dân quận B cấp cho bà Lê Thị T là người đại diện của những người được kế. Do đó, Ủy ban nhân dân quận B đã ban hành Quyết định số 2151/QĐ-UBND ngày 16/4/2021 về thu hồi và hủy bỏ Quyết định số 6808/QĐ-UBND ngày 17/7/2019 của Ủy ban nhân dân quận B là đúng quy định.

** Về thực hiện cưỡng chế thu hồi đất:*

Căn cứ khoản 1 Điều 49 Quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh (ban hành kèm theo Quyết định số 17/2008/QĐ-UBND ngày 14 tháng 3 năm 2008 của Ủy ban nhân dân Thành phố) về cưỡng chế thu hồi đất: “Việc cưỡng chế thu hồi đất theo quy định tại khoản 3 Điều 39 của Luật Đất đai chỉ được thực hiện khi có đủ các điều kiện sau đây: a) Thực hiện đúng trình tự, thủ tục về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư quy định tại các Điều 37, 38, 39, 40, 41, 42, 44, 45, 46, 47 và 48 Quy định này”.

Ngày 27/10/2016, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B đã ban hành Quyết định số 9165/QĐ-UBND về việc cưỡng chế thu hồi đất: Áp dụng biện pháp cưỡng chế thu hồi diện tích đất $239,8 \text{ m}^2$ tại số 222/10/5A/16 đường Ngô Tất Tố (nay là Đường Nguyễn Hữu Cánh) Phường A, quận B đối với bà Lê Thị T và các đồng thừa kế để thực hiện dự án xây dựng Khu nhà ở cao tầng Lô 13-14 (giai đoạn 2), Phường A, quận B là đúng quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Tuyết M, bà Nguyễn Thị Tuyết P, bà Nguyễn Thị Tuyết H, bà Nguyễn Thị Tuyết V, ông Nguyễn Anh V, ông Nguyễn Anh T, ông Nguyễn Anh T1 có ý kiến trình bày:

Bà M, bà Phương, bà H, bà V, ông V, ông T, ông Tài là con của ông Nguyễn Văn Ba và bà Lê Thị T. Bà M, bà Phương, bà H, bà V, ông V, ông T, ông Tài thống nhất với ý kiến của người khởi kiện bà Lê Thị T, đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu của người khởi kiện.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty Cổ phần V có ý kiến trình bày:

Căn cứ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và giải phóng mặt bằng khi nhà nước thu hồi đất, phía công ty nhận thấy việc bồi thường, hỗ trợ và giải phóng mặt bằng đối với căn nhà số 222/10/5A/16 Đường Ngô Tất Tố (nay là đường Nguyễn Hữu Cánh) Phường A, quận B là đúng theo quy định, nội dung đơn khởi kiện của bà Lê Thị T và các đồng thừa kế yêu cầu hủy Quyết định số 7832/QĐ-UBND ngày 21/10/2014 của Ủy ban nhân dân quận B và Quyết định cưỡng chế thu hồi đất số 9165/QĐ-UBND ngày 27/10/2016 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B là không có cơ sở giải quyết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty Cổ phần D có ý kiến trình bày:

Năm 2000, Phòng Quản lý Đô thị và Ban Bồi thường Giải phóng mặt bằng của quận B thực hiện kê khai hiện trạng, đo đạc diện tích nhà đất, lập hồ sơ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với nhà đất cho hộ gia đình bà Lê Thị T và ông Nguyễn Văn Ba.

Vào thời điểm năm 2000, Công ty Cổ phần K là doanh nghiệp nhà nước và là thành viên trực thuộc cơ quan chủ quản là Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn và Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, được giao nhiệm vụ phối hợp với đơn vị Thanh Niên Xung Phong thực hiện dự án chung cư căn hộ tại khu vực đường Ngô Tất Tố, nay là đường Nguyễn Hữu Cánh thuộc Phường A, quận B.

Đến khoảng thời gian trước năm 2006, Công ty Cổ phần K đã bàn giao dự án này cho một đơn vị khác làm chủ đầu tư, và đổi tên pháp nhân là Công ty TNHH MTV Phát triển và Kinh doanh nhà.

Năm 2016, khi thực hiện cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước, trong danh sách tài sản cổ phần hóa không có dự án nào thuộc khu vực có nhà đất của bà Lê Thị T trên đường Nguyễn Hữu Cánh (Đường Ngô Tất Tố cũ), Phường A, quận B.

Hiện tại, công ty không còn quản lý bất kỳ dự án bất động sản nào có ảnh hưởng, có liên quan đến gia đình bà T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty TNHH Đ có ý kiến trình bày:

Công ty Tân Thuận là đơn vị nhận sáp nhập Công ty Xây dựng Thương mại Bình Thạnh (trước đây là Xí nghiệp Xây dựng và Sửa chữa nhà Bình Thạnh) theo Quyết định số 1118/QĐ-UBND ngày 16/3/2006 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Qua tra soát hồ sơ và tài liệu hiện có, Công ty Tân Thuận được biết: Ngày 20/7/1992, Xí nghiệp Xây dựng và Sửa chữa nhà Bình Thạnh được Ban Quản lý ruộng đất cấp Quyết định công nhận quyền sử dụng đất số 278/QĐ-ĐĐ về việc công nhận quyền sử dụng đất Phường A đường Nguyễn Hữu Cảnh với tổng diện tích 10.568 m², bao gồm 2 khu:

- Khu 1: Diện tích 2.952 m² thuộc một phần các thửa 49, 71, 72, 73, 88, 90, 91, 115, 116, 117 (theo Tài liệu 299/TTg).

- Khu 2: Diện tích 7.616 m² thuộc trọn thửa 50, 53, 54, 64, 66 đến 70, 118, 120, thuộc một phần các thửa 51, 52, 55, 63, 65, 119, 121, 122, 131, 132, một phần thuộc đường và rạch (theo Tài liệu 299/TTg).

Trên thực tế, khu đất này đã được Công ty Bình Thạnh đầu tư xây lắp từ năm 1991. Trong thời gian từ năm 1993 đến năm 2001, Công ty Bình Thạnh đã lập một số phương án quy hoạch để triển khai việc kinh doanh tại khu đất này. Tuy nhiên, theo quy hoạch được duyệt của thành phố, khu đất của Công ty Bình Thạnh nằm trong 3 dự án:

1. Dự án Đường Nguyễn Hữu Cảnh đi qua giữa khu đất này và chiếm khoảng 1.500 m² do Ban Quản lý dự án Đường Nguyễn Hữu Cảnh thuộc Công ty TNXP đầu tư.

2. Khu I: Phía Tây Đường Nguyễn Hữu Cảnh nằm trong dự án OKX do Công ty Đầu tư và Xây dựng TNXP (Trước đây là Công ty Xây lắp Vật liệu Xây dựng TNXP) đầu tư có diện tích khoảng 2500 m².

3. Khu II: Phía Đông Đường Nguyễn Hữu Cảnh có diện tích khoảng 6000 m² thuộc khu tái định cư lô 13 + 14 do Công ty Xây lắp TNXP làm chủ đầu tư.

Theo đó, thực hiện Thông báo số 28/UB-VP-ĐT ngày 28/3/2000 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố, Công ty Bình Thạnh đã tiến hành bàn giao khu đất Phường A cho Ban Quản lý Dự án đường Nguyễn Hữu Cảnh để mở đường theo Biên bản bàn giao số 63/PTN.2000 ngày 19/5/2000 gồm đại diện

Ban Quản lý Dự án đường Nguyễn Hữu Cánh, Ủy ban nhân dân Phường A và Công ty Bình Thạnh.

Sau khi sáp nhập Công ty Bình Thạnh vào Công ty Tân Thuận, hồ sơ pháp lý của dự án nêu trên không được Công ty Bình Thạnh bàn giao lại cho Công ty Tân Thuận. Đồng thời, Công ty Tân Thuận cũng không tiếp quản và sử dụng khu đất nêu trên. Do đó, Công ty Tân Thuận không có cơ sở để đưa ra ý kiến cụ thể đối với nội dung khởi kiện của bà Lê Thị T và các đồng thừa kế.

Chính vì vậy, Công ty Tân Thuận kính đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh căn cứ hồ sơ, tài liệu và chứng cứ có trong vụ án để giải quyết vụ kiện theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm,

Người khởi kiện bà Lê Thị T có người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Tuyết P có ý kiến trình bày xác định vẫn giữ nguyên các yêu cầu khởi kiện. Đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu của người khởi kiện.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Tuyết P và các ông bà gồm: bà M, bà H, bà V, ông V, ông T, ông Tài có người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Tuyết P có ý kiến trình bày: Thống nhất với ý kiến của người khởi kiện.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty Cổ phần V có người đại diện theo ủy quyền là bà Phan Thị Thu T có ý kiến trình bày: Đề nghị Tòa án không chấp nhận các yêu cầu của người khởi kiện.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện Ủy ban nhân dân quận B, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B là ông Nguyễn Văn D có ý kiến tranh luận: Đề nghị Tòa án không chấp nhận các yêu cầu của người khởi kiện.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

+ Về hình thức: Tòa án đã thực hiện đúng các quy định pháp luật tố tụng hành chính từ khi thụ lý đến khi xét xử: Thụ lý đúng thẩm quyền, xác định đúng đối tượng khởi kiện, xác định đúng tư cách những người tham gia tố tụng, quá trình thu thập chứng cứ đúng quy định, công tác cấp tổng đạt văn bản, chuyển hồ sơ cho Viện Kiểm sát nghiên cứu đúng quy định của Luật Tố tụng hành chính. Tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Luật Tố tụng hành chính năm 2015.

+ Về nội dung: Căn cứ điểm b Khoản 1 Điều 143, điểm b Khoản 2 Điều 193 Luật Tố tụng hành chính đề nghị Hội đồng xét xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà T. Hủy các quyết định gồm: Quyết định về việc bồi thường, hỗ trợ và giải phóng mặt bằng số 7832/QĐ-UBND ngày 21/10/2014 của Ủy ban nhân dân quận B; Quyết định số 1448/QĐ-UBND ngày 28/02/2017 của Ủy ban nhân dân quận B; Quyết định số 6808/QĐ-UBND bồi thường bổ sung ngày 17/10/2019; Quyết định số 2151/QĐ-UBND thu hồi Quyết định số 6808/QĐ-UBND; Quyết định số 11830/QĐ-UBND ngày 18/4/2017 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B và các quyết định giải quyết khiếu nại khác cho các thành viên trong gia đình bà T; Quyết định số 1805/QĐ-UBND ngày 18/4/2017 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh để thực hiện bồi thường, hỗ trợ cho bà T đối với diện tích 94,5m² và lãi do chậm thực hiện bồi thường.

- Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu hủy các quyết định cưỡng chế do bà T đã rút yêu cầu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về sự vắng mặt của người tham gia tố tụng:

Người bị kiện Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; Ủy ban nhân dân quận B và Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B có người đại diện theo ủy quyền là ông Hồ P; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty TNHH Đ; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty Cổ phần D; ông Phan Ngọc H có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do đó, căn cứ Khoản 1 Điều 157, Khoản 1 Điều 158 Luật Tố tụng hành chính năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho đương sự nói trên là có căn cứ, đúng pháp luật.

[1.2] Về đối tượng khởi kiện và thẩm quyền giải quyết:

Vụ khiếu kiện giữa bà Lê Thị T và Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Ủy ban nhân dân quận B, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B có đối tượng khởi kiện là các quyết định hành chính được quy định tại Điều 30 Luật Tố tụng hành chính năm 2015. Do có người bị kiện là Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Ủy ban nhân dân quận B, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B nên căn cứ Điều 32 Luật Tố tụng hành chính năm 2015 thì

việc thụ lý, giải quyết vụ án theo trình tự sơ thẩm thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[1.3] Về thời hiệu khởi kiện:

Hội đồng xét xử xét thấy, việc khởi kiện của bà T là còn thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 116 Luật Tố tụng hành chính năm 2015.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về tính hợp pháp và có căn cứ của các quyết định hành chính

[2.2.1] Về thẩm quyền ban hành các quyết định hành chính:

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân năm 2003, Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015, Luật Đất đai 2003, điểm a Khoản 2 Điều 66 Luật Đất đai năm 2013 thì Ủy ban nhân dân quận B là cơ quan có trách nhiệm thực hiện việc chi trả bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất.

Theo Điều 18 Luật Khiếu nại 2011 thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện có thẩm quyền giải quyết khiếu nại lần đầu đối với quyết định hành chính của mình.

Theo Điều 21 Luật Khiếu nại 2011 thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thẩm quyền giải quyết khiếu nại lần hai đối với quyết định hành chính của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện.

Theo quy định tại Khoản 3 Điều 71 Luật Đất đai năm 2013, thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện có thẩm quyền ban hành quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất.

Do vậy, về thẩm quyền ban hành các quyết định hành chính bị khởi kiện đã đúng quy định của pháp luật.

[2.2] Về nội dung các quyết định hành chính bị khởi kiện:

[2.2.1] Đối với yêu cầu của người khởi kiện về việc buộc Ủy ban nhân dân quận B phải bồi thường, hỗ trợ phần diện tích đất 76,2 m² trước đây Công ty Cổ phần V đã bồi hoàn giá trị quyền sử dụng đất cho Công ty Phát triển nhà Thành phố thì Hội đồng xét xử xét thấy:

Về nguồn gốc:

Phần diện tích 76,2 m² một phần các thửa 51 là 29,1 m², thửa 52 là 47,1 m² (theo Tài liệu 299/TTg). Về quá trình đăng ký: Thửa 51 do ông Nguyễn Văn Lang đăng ký (diện tích 836 m²) và thửa 52 do ông Nguyễn Đắc Thường đăng ký (288 m²).

Theo Biên bản chuyển quyền sử dụng đất canh tác hoa màu ngày 10/7/1991, ông Phan Thành Giang chuyển nhượng cho bà Võ Thị Bạch Tuyết sử

dụng diện tích 2.092 m² thuộc Phường A, quận B bao gồm một phần lô (thửa) 22, 23, 24, 25, 51, 52, 55 và 56 (theo TL 299/TTg) có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường A, quận B. Đến ngày 18/3/1992, bà Bạch Tuyết làm đơn xin công nhận quyền sử dụng đất và được Ban Quản lý ruộng đất Thành phố Hồ Chí Minh cấp Quyết định công nhận quyền sử dụng đất số 650/QĐ-ĐĐ ngày 07/7/1992 với diện tích 1.657 m², sau đó bà Bạch Tuyết chuyển nhượng cho Công ty Phát triển & Kinh doanh nhà Thành phố và ngày 07/7/1994, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định giao đất số 2145/QĐ-UB-QLĐT về thu hồi khu đất diện tích 2.124 m² trọn thửa 24, một phần các thửa 22, 23, 25, 52, 55, 56, 51 tờ thứ 02 (theo TL 299/TTg) và giao cho Công ty Phát triển nhà Thành phố diện tích 1.627 m², nhằm thửa 322, tờ 02, Bộ địa chính, Phường A quận B.

Như vậy, phần diện tích này thuộc phạm vi của Quyết định giao đất số 2145/QĐ-UB-QLĐT ngày 07/7/1994 của Ủy ban nhân dân Thành phố cho Công ty Phát triển & Kinh doanh nhà Thành phố.

Ngày 06/3/2007, Công ty TNHH Nông sản Vinh Phát đã bồi hoàn cho Công ty Công ty Thanh niên xung phong và Công ty phát triển và kinh doanh nhà (nay là Công ty Phát triển nhà Thành phố) đối với phần đất 1.284 m² (trong đó có phần diện tích 76,2 m²). Như vậy, kể từ thời điểm bồi hoàn xong thì Công ty Vinh Phát là chủ đầu tư dự án có quyền sử dụng hợp pháp đối với phần này.

Hộ bà T cho rằng mình là người có quá trình quản lý sử dụng phần diện tích đất trên do có kê khai đăng ký theo Tài liệu 2003, tại bản vẽ hiện trạng ngày 02/3/2000 do Công ty Phát triển nhà Bình Thạnh lập thì có thể hiện ông Ba đang sử dụng, đồng thời các bên có tái xác nhận ranh giới ngày 20/3/2002 về việc ông Ba có sử dụng đất, giữa ông Ba và Công ty Phát triển nhà Bình Thạnh không có tranh chấp từ trước đến nay. Đối với các lập luận này, Hội đồng xét xử xét thấy không có cơ sở chấp nhận, bởi lẽ như đã nói trên, phần diện tích đất 76,2 m² đã được Ủy ban nhân dân Thành phố giao cho Công ty Phát triển nhà Bình Thạnh theo Quyết định giao đất số 2145/QĐ-UB-QLĐT ngày 07/7/1994, Quyết định 2145/QĐ-UB-QLĐT vẫn có hiệu lực cho đến khi có quyết định thu hồi đất thực hiện dự án. Đồng thời sau khi giao đất thì công ty và ông Ba mới phát sinh các thỏa thuận về việc sử dụng đất thể hiện tại biên bản tái xác nhận, tuy nhiên các thỏa thuận này không thể xác lập quyền sử dụng đất cho ông Ba và phủ định hiệu lực của Quyết định 2145/QĐ-UB-QLĐT nói trên được. Nếu quá trình thỏa thuận giữa ông Ba và Công ty Phát triển nhà Bình Thạnh về việc sử dụng đất mà

phát sinh nghĩa vụ từ phía Công ty Phát triển nhà Bình Thạnh thì các bên có quyền tranh chấp dân sự theo quy định. Do vậy, việc Ủy ban nhân dân quận B cho rằng phần diện tích 76,2 m² đã được Công ty Vinh Phát đã bồi hoàn cho Công ty Phát triển nhà Bình Thạnh và không chấp nhận bồi thường hỗ trợ cho hộ bà T là có căn cứ, đúng quy định.

[2.2.2] Đối với yêu cầu của người khởi kiện về việc buộc Ủy ban nhân dân quận B phải bồi thường, hỗ trợ phần diện tích đất 94,5 m² mà Ủy ban nhân dân Quận B cho rằng thuộc về Công ty TNHH MTV Tân Thuận thì Hội đồng xét xử xét thấy:

Về nguồn gốc, quá trình đăng ký sử dụng đất: Phần diện tích đất 94,5 m² (thuộc một phần thửa số (51-1) là 54,8 m², (52-1) là 39,7 m²). Theo Tài liệu 299, thửa số 51 do ông Nguyễn Văn Lang đăng ký (diện tích 836 m²), thửa 52 do ông Nguyễn Đắc Thường đăng ký (288 m²). Theo Tài liệu 2003 thì 94,5 m² thuộc thửa số ông Ba đăng ký thửa số 1 do ông Ba đăng ký (422,2 m²). Công ty Xây dựng và thương mại quận B và sau này là Công ty TNHH MTV Tân Thuận sau này đều không có quá trình đăng ký đối với khu đất.

Về pháp lý sử dụng đất thì ngày 20/7/1992, Ban Quản lý ruộng đất có Quyết định số 278/QĐ-ĐĐ về việc giao cho Xí nghiệp Xây dựng và sửa chữa nhà quận B (sau đó đổi tên thành Công ty Xây dựng và thương mại quận B, nay sáp nhập vào Công ty TNHH MTV Tân Thuận) sử dụng diện tích đất 10.568 m². Tuy nhiên, năm 2006, Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh có Thông báo số 5505/TB-TNMT-QHSĐĐ về việc thu hồi Quyết định số 278/QĐ-ĐĐ nói trên. Thông báo còn nêu rõ mọi giao dịch liên quan đến Quyết định số 278/QĐ-ĐĐ nói trên đều không có giá trị. Như vậy, với thông báo nói trên đã phủ định tư cách chủ sử dụng quyền sử dụng đất của Xí nghiệp Xây dựng và sửa chữa nhà quận B. Hoặc ít nhất từ năm 2006 thì Xí nghiệp Xây dựng và sửa chữa nhà quận B không còn quyền gì đối với khu đất được giao trong đó có phần diện tích 94,5m² bị thu hồi.

Về quá trình sử dụng thì Công ty TNHH MTV Tân Thuận đã có văn bản xác định công ty không có quá trình sử dụng đối với khu đất, và người sử dụng khu đất là ông Ba bà T.

Đối với phần đất thuộc phạm vi điều chỉnh của Quyết định số 278/QĐ-ĐĐ thì ngày 22/01/2019, Ủy ban nhân dân quận B đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CHO4583 ngày 22/01/2019 cho bà Lê Thị T và các đồng thừa kế theo đó đã

công nhận một phần diện tích thuộc Quyết định số 278/QĐ-ĐĐ ngày 20/7/1992 cho hộ bà T.

Như vậy, cùng một phần đất do hộ bà T sử dụng thuộc Quyết định số 278/QĐ-ĐĐ trước đây nhưng có một phần công nhận cho hộ bà T, phần khác lại cho rằng không đủ điều kiện bồi thường hỗ trợ trong khi quá trình đăng ký, quản lý sử dụng đất không có gì khác nhau là không phù hợp, không bảo đảm quyền lợi của hộ bà T.

Công ty TNHH MTV Tân Thuận không phải là người sử dụng đất theo Quyết định số 278/QĐ-ĐĐ (do đã bị thu hồi), đồng thời sau khi Quyết định số 278/QĐ-ĐĐ bị thu hồi, Công ty TNHH MTV Tân Thuận cũng không đăng ký, không đóng thuế, không thực tế sử dụng. Đất cũng không do nhà nước đăng ký quản lý sử dụng. Đất do cá nhân đăng ký theo Chỉ thị 299/TTg và tiếp nối sự đăng ký này là ông Ba sử dụng và có đăng ký theo Tài liệu năm 2003 cho đến ngày bàn giao đất để thực hiện dự án. Do đó, có cơ sở chấp nhận một phần yêu cầu của người khởi kiện về việc buộc Ủy ban nhân dân quận B phải bồi thường bổ sung cho bà T và các đồng thừa kế phần diện tích 94,5 m² nói trên.

[2.2.3] Đối với yêu cầu của người khởi kiện về việc buộc Ủy ban nhân dân quận B phải tính tiền lãi suất chậm trả theo quy định tại Điều 93 Luật Đất đai 2013 tính từ ngày 18/8/2003 (30 ngày kể từ ngày có Quyết định thu hồi đất số 2720/QĐ-UB ngày 18/6/2003) cho đến ngày Ủy ban nhân dân quận B thực hiện chi trả tiền bồi thường hỗ trợ cho bà T và các đồng thừa kế của ông Ba theo quy định thì Hội đồng xét xử thấy rằng:

Ngày 21/10/2014, Ủy ban nhân dân quận B đã ban hành Quyết định số 7832/QĐ-UBND về việc bồi thường, hỗ trợ và giải phóng mặt bằng một phần diện tích 239,8 m² với tổng giá trị bồi thường, hỗ trợ là 1.043.741.000 đồng. Đến nay, người khởi kiện chưa nhận khoản tiền này. Ngày 01/6/2015, Ban Bồi thường Giải phóng mặt bằng quận B mới gửi toàn bộ số tiền nêu trên vào Chi nhánh Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Bình Thạnh theo quy định là cũng đã chậm thực hiện nghĩa vụ chi trả tiền bồi thường cho bà T mà không có lý do chính đáng, làm thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà T. Do đó, căn cứ Văn bản số 2163/UBND-ĐTMT ngày 21/4/2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quy định về giải quyết chính sách đối với các trường hợp chậm chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư có phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được phê duyệt trước ngày 01/7/2014, có cơ sở chấp

nhận yêu cầu của người khởi kiện về tiền lãi do chậm chi trả số tiền bồi thường, hỗ trợ là 1.043.741.000 đồng theo Quyết định số 7832/QĐ-UBND nói trên.

Ngày 28/02/2017, Ủy ban nhân dân quận B đã ban hành Quyết định số 1448/QĐ-UBND về việc bồi thường bổ sung cho bà T với số tiền 523.147.000 đồng. Xét thấy, Phương án bồi thường đã được phê duyệt từ năm 2009, bà T được bồi thường lần đầu theo Quyết định số 7832/QĐ-UBND là ngày 21/10/2014. Tuy nhiên, việc bồi thường theo Quyết định số 7832/QĐ-UBND chưa được thực hiện một cách đầy đủ, bảo đảm quyền lợi hợp pháp của bà. Việc ban hành Quyết định bồi thường bổ sung số 1448/QĐ-UBND ngày 28/02/2017 được xác định là có lỗi của Ủy ban trong quá trình thực hiện việc bồi thường hỗ trợ cho bà T. Do đó, căn cứ Văn bản số 2163/UBND-ĐTMT ngày 21/4/2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, có cơ sở chấp nhận yêu cầu của người khởi kiện về tiền lãi do chậm thực hiện việc bồi thường hỗ trợ cho hộ bà T.

Mặt khác, như đã phân tích trên, việc Ủy ban chưa bồi thường, hỗ trợ đối với phần diện tích 94,5 m² là chưa có căn cứ, chưa đúng quy định, có cơ sở xác định việc này là chậm bồi thường, hỗ trợ nên căn cứ Khoản 2 Điều 93 Luật Đất đai năm 2013, có cơ sở chấp nhận yêu cầu của người khởi kiện về tiền lãi tính trên tổng số tiền bồi thường hỗ trợ đối với phần diện tích 94,5 m² nói trên.

[2.2.4] Đối với yêu cầu của người khởi kiện về việc buộc Ủy ban nhân dân quận B phải bồi thường, hỗ trợ 160 m² diện tích đất bị thu hồi theo đơn giá đất ở có trừ nghĩa vụ tài chính (160 m² là hạn mức đất ở được giao tại quận B) thì Hội đồng xét xử thấy rằng:

Ngày 22/01/2019, Ủy ban nhân dân quận B đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CHO4583 ngày 22/01/2019 cho bà Lê Thị T và các đồng thừa kế, theo đó, đã công nhận cho bà T diện tích đất 213,6 m² đất ở. Đây là phần đất nằm cùng khuôn viên với phần đất bị thu hồi thực hiện Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở cao tầng Lô 13-14 giai đoạn 2. Như vậy, hộ bà T và các đồng thừa kế đã được công nhận tối đa hạn mức đất ở theo quy định. Mặt khác, theo Tài liệu 299, phần đất bị thu hồi của hộ bà T được đăng ký là đất rau, không phải là đất ở, hộ bà T tự chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở sau ngày 22/4/2002. Do đó, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của người khởi kiện về việc bồi thường hỗ trợ 160 m² theo đơn giá đất ở. Việc Ủy ban nhân dân quận B áp giá bồi thường theo đơn giá đất nông nghiệp xen kẽ khu dân cư là có căn cứ đúng pháp luật.

[2.2.5] Đối với Quyết định hành chính số 9165/QĐ-UBND ngày 27/10/2016 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B và Quyết định hành chính số 9903/QĐ-UBND ngày 30/11/2016 về điều chỉnh Điều 1 Quyết định số 9165/QĐ-UBND ngày 27/10/2016 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B. Do bà T đã có đơn đề nghị rút lại yêu cầu khởi kiện đối với các Quyết định này và việc rút yêu cầu là tự nguyện, không trái quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận, đình chỉ giải quyết đối với các yêu cầu khởi kiện này.

[2.2.6] Từ những phân tích nói trên, có cơ sở chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị T, hủy một phần các quyết định hành chính: Quyết định số 7832/QĐ-UBND ngày 21/10/2014 của Ủy ban nhân dân quận B và Quyết định hành chính số 1448/QĐ-UBND ngày 28/02/2017 của Ủy ban nhân dân quận B; Hủy Quyết định hành chính số 1805/QĐ-UBND ngày 18/4/2017 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; Buộc UBND quận B phải bồi thường bổ sung phần diện tích 94,5 m² cho gia đình bà T và các đồng thừa kế; Buộc Ủy ban nhân dân quận B phải chi trả tiền lãi chậm trả đối với số tiền 1.043.741.000 đồng theo Quyết định số 7832/QĐ-UBND ngày 21/10/2014 của Ủy ban nhân dân quận B theo quy định của pháp luật; Buộc Ủy ban nhân dân quận B phải chi trả tiền lãi chậm trả đối với số tiền 523.147.000 đồng theo Quyết định số 1448/QĐ-UBND ngày 28/02/2017 của Ủy ban nhân dân quận B theo quy định của pháp luật; Buộc Ủy ban nhân dân quận B phải chi trả tiền lãi chậm trả đối với số tiền bồi thường hỗ trợ bổ sung phần diện tích 94,5 m² cho gia đình bà T và các đồng thừa kế theo quy định của pháp luật.

Do các Quyết định hành chính số 7832/QĐ-UBND ngày 21/10/2014 và Quyết định số 1448/QĐ-UBND ngày 28/02/2017 của Ủy ban nhân dân quận B chưa bồi thường, hỗ trợ đúng và đủ cho hộ bà T nhưng quá trình giải quyết khiếu nại Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã bác toàn bộ khiếu nại của bà T và các đồng thừa kế thể hiện tại các Quyết định số 11830/QĐ-UBND, 11831/QĐ-UBND, 11832/QĐ-UBND, 11833/QĐ-UBND, 11834/QĐ-UBND, 11835/QĐ-UBND, 11836/QĐ-UBND và 11837/QĐ-UBND cùng ngày 24/9/2015 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B, và các Quyết định số 1803/QĐ-UBND, 1804/QĐ-UBND, 1805/QĐ-UBND, 1806/QĐ-UBND, 1807/QĐ-UBND, 1808/QĐ-UBND, 1809/QĐ-UBND và 1810/QĐ-UBND cùng ngày 18/4/2017 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, để bảo đảm quyền và lợi ích hợp

pháp của bà T và các đồng thừa kế, có căn cứ hủy toàn bộ các Quyết định giải quyết khiếu nại nói trên.

[2.2.7] Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị T về việc hủy Quyết định hành chính số 6808/QĐ-UBND ngày 17/7/2019 của Ủy ban nhân dân quận B về việc bổ sung Điều 1 Quyết định số 7832/QĐ-UBND ngày 21/10/2014 của Ủy ban nhân dân quận B và Quyết định hành chính số 2151/QĐ-UBND ngày 16/4/2021 của Ủy ban nhân dân quận B về việc thu hồi và hủy bỏ Quyết định số 6808/QĐ-UBND ngày 17/7/2019 của Ủy ban nhân dân quận B thì Hội đồng xét xử thấy rằng:

Như đã nhận định tại phần trên thì việc Ủy ban không bồi thường đối với phần diện tích đất 94,5 m² là không có căn cứ và việc không tính bồi thường, hỗ trợ cho bà T đối với phần đất trên còn dẫn đến hệ quả Ủy ban còn phải chi trả cho bà T số tiền lãi phát sinh do chậm bồi thường, chậm chi trả. Tuy nhiên, Quyết định 6808/QĐ-UBND không tính số tiền lãi phát sinh cho bà T và các đồng thừa kế là làm thiệt hại đến quyền lợi hợp pháp của bà và các đồng thừa kế. Cho nên yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện yêu cầu hủy Quyết định 6808/QĐ-UBND nói là có cơ sở để chấp nhận, buộc người bị kiện phải thực hiện lại trình tự thủ tục bồi thường hỗ trợ cho bà T theo đúng quy định của pháp luật.

Mặt khác, ngày 16/4/2021, Ủy ban nhân dân quận B đã ban hành Quyết định hành chính số 2151/QĐ-UBND về việc thu hồi và hủy bỏ Quyết định số 6808/QĐ-UBND ngày 17/7/2019 của Ủy ban nhân dân quận B là chưa có căn cứ nên có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện về việc hủy quyết định này.

[2.2.8] Về án phí: Do yêu cầu của Người khởi kiện được chấp nhận một phần nên Người bị kiện phải chịu án phí hành chính sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Luật Tổ tụng hành chính năm 2015,

Căn cứ Luật Đất đai 2003,

Căn cứ Luật Đất đai 2013,

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị T về việc:

- Hủy một phần các quyết định hành chính gồm: Quyết định số 7832/QĐ-UBND ngày 21/10/2014 của Ủy ban nhân dân quận B về bồi thường, hỗ trợ của bà Lê Thị T và các đồng thừa kế; Quyết định số 1448/QĐ-UBND ngày 28/02/2017 về điều chỉnh và bổ sung Điều 1 Quyết định số 7832/QĐ-UBND ngày 21/10/2014 của Ủy ban nhân dân quận B.

- Hủy Quyết định số 6808/QĐ-UBND ngày 17/7/2019 của Ủy ban nhân dân quận B về bổ sung Điều 1 Quyết định số 7832/QĐ-UBND ngày 21/10/2014 của Ủy ban nhân dân quận B.

- Hủy Quyết định số 2151/QĐ-UBND ngày 16/4/2021 của Ủy ban nhân dân quận B về việc thu hồi và hủy bỏ Quyết định số 6808/QĐ-UBND ngày 17/7/2019 của Ủy ban nhân dân quận B.

- Hủy các quyết định hành chính gồm: Quyết định số 11830/QĐ-UBND ngày 24/9/2015 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B về giải quyết khiếu nại của bà Lê Thị T; Quyết định số 11831/QĐ-UBND ngày 24/9/2015 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B về giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn T1; Quyết định số 11832/QĐ-UBND ngày 24/9/2015 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B về giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn T2; Quyết định số 11833/QĐ-UBND ngày 24/9/2015 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B về giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Anh V; Quyết định số 11834/QĐ-UBND ngày 24/9/2015 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B về giải quyết khiếu nại của bà Nguyễn Thị Tuyết H; Quyết định số 11835/QĐ-UBND ngày 24/9/2015 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B về giải quyết khiếu nại của bà Nguyễn Thị Tuyết P; Quyết định số 11836/QĐ-UBND ngày 24/9/2015 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B về giải quyết khiếu nại của bà Nguyễn Thị Tuyết V; Quyết định số 11837/QĐ-UBND ngày 24/9/2015 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B về giải quyết khiếu nại của bà Nguyễn Tuyết M;

- Hủy các quyết định hành chính gồm: Quyết định số 1803/QĐ-UBND ngày 18/4/2017 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về giải quyết khiếu nại của bà Nguyễn Thị Tuyết H; Quyết định số 1804/QĐ-UBND ngày 18/4/2017 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Anh T1; Quyết định số 1805/QĐ-UBND ngày 18/4/2017 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về giải quyết khiếu nại của bà Lê Thị T; Quyết định số 1806/QĐ-UBND ngày 18/4/2017 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về giải quyết khiếu nại của

bà Nguyễn Tuyết M; Quyết định số 1807/QĐ-UBND ngày 18/4/2017 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Anh T; Quyết định số 1808/QĐ-UBND ngày 18/4/2017 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về giải quyết khiếu nại của bà Nguyễn Thị Tuyết V; Quyết định số 1809/QĐ-UBND ngày 18/4/2017 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Anh V; Quyết định số 1810/QĐ-UBND ngày 18/4/2017 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về giải quyết khiếu nại của bà Nguyễn Thị Tuyết P;

- Buộc Ủy ban nhân dân quận B phải bồi thường bổ sung phần diện tích 94,5 m² cho bà Lê Thị T và các đồng thừa kế theo quy định pháp luật;

- Buộc Ủy ban nhân dân quận B phải chi trả tiền lãi chậm trả đối với số tiền 1.043.741.000 đồng theo Quyết định số 7832/QĐ-UBND ngày 21/10/2014 của Ủy ban nhân dân quận B theo quy định của pháp luật cho bà Lê Thị T và các đồng thừa kế.

- Buộc Ủy ban nhân dân quận B phải chi trả tiền lãi chậm trả đối với số tiền 523.147.000 đồng theo Quyết định số 1448/QĐ-UBND ngày 28/02/2017 của Ủy ban nhân dân quận B theo quy định của pháp luật cho bà Lê Thị T và các đồng thừa kế.

- Buộc Ủy ban nhân dân quận B phải chi trả tiền lãi chậm trả đối với số tiền bồi thường hỗ trợ bổ sung phần diện tích 94,5 m² cho gia đình bà T và các đồng thừa kế theo quy định của pháp luật cho bà Lê Thị T và các đồng thừa kế.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị T về việc: Buộc Ủy ban nhân dân quận B phải bồi thường phần diện tích 160 m² cho gia đình bà T và các đồng thừa kế của ông Ba theo đơn giá đất ở.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị T về việc:

- + Hủy Quyết định số 9165/QĐ-UBND ngày 27/10/2016 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B về việc cưỡng chế thu hồi đất.

- + Hủy Quyết định số 9903/QĐ-UBND ngày 30/11/2016 về điều chỉnh Điều 1 Quyết định số 9165/QĐ-UBND ngày 27/10/2016 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B.

4. Về án phí:

Người bị kiện Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phải nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí hành chính sơ thẩm; Người bị kiện Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh phải nộp 300.000 (ba trăm

ngàn) đồng án phí hành chính sơ thẩm; Người bị kiện Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh phải nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí hành chính sơ thẩm.

Bà Lê Thị T không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm. Hoàn trả cho bà T số tiền tạm ứng án phí 200.000 (hai trăm ngàn) đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA/2016/0031620 ngày 30/11/2016 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Về quyền kháng cáo:

Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ nhận được bản án hoặc kể từ ngày niêm yết bản án.

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- Cục Thi hành án Dân sự TP. Hồ Chí Minh;
- Đương sự;
- Lưu.

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

Đặng Mạnh Đoàn Trang