

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN BÌNH THẠNH
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 620/2018/HC-ST
Ngày : 09/4/2018
V/v: Khiếu kiện quyết định
hành chính về quản lý đất đai
thuộc trường hợp bồi thường,
hỗ trợ, giải phóng mặt bằng

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN BÌNH THẠNH – TP. HỒ CHÍ MINH

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông **Lương Thanh Mười**
Các Hội thẩm nhân dân: 1/ Ông **Nguyễn Lương Quân**
2/ Bà **Bùi Thị Cẩm Vân**

Thư ký tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà **Chu Thị Nguyệt**-Cán bộ tòa án

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận BT tham gia phiên tòa:

Ông **Lê Trọng Long**-Kiểm sát viên.

Trong ngày 09 tháng 4 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận BT xét xử sơ thẩm công khai và tuyên án vụ án thụ lý số 09/2013/TLST-HC ngày 09 tháng 4 năm 2013 về việc "*Khiếu kiện quyết định hành chính về quản lý đất đai thuộc trường hợp bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng* ", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 354/2018/QĐXXST-HC ngày 20/3/2018, giữa:

Người khởi kiện: Bà **Vũ Thị L**

Địa chỉ: đường T, phường 22, quận BT, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Trần Phú** (có mặt).

Địa chỉ: đường T, phường 22, quận BT, thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện: ông **TTH** – Luật sư Công ty Luật TNHH Tinh Tế, thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người bị kiện : Ủy ban nhân dân quận BT

Trụ sở: đường L, phường 14, quận BT, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **H** – Phó Chủ tịch UBND quận BT (đề nghị xét xử vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện: ông **AH** – Trưởng ban bồi thường, giải phóng mặt bằng quận BT (có mặt).

NHẬN THẤY

Nội dung vụ án:

Tại Đơn khởi kiện ngày 17/8/2012 bà Vũ Thị L trình bày, bà nhận được Quyết định số 6521/QĐ-UBND ngày 15/10/2009 của UBND quận BT về việc bồi thường hỗ trợ giải tỏa một phần nhà và đất tại địa chỉ đường T, Phường 22, quận BT, thành phố Hồ Chí Minh có nội dung như sau: *Bồi thường 100% diện tích 2,442m² đất bị thu hồi, phần đất bị thu hồi còn lại 89,852m² chỉ hỗ trợ 30% không bồi thường, hỗ trợ về nhà ở, công trình kiến trúc gắn liền với đất.*

Không đồng ý với Quyết định trên bà L đã gửi đơn khiếu nại đến chủ tịch UBND quận BT. Ngày 31/5/2011, Chủ tịch UBND quận BT ra Quyết định số 8105/QĐ-UBND với nội dung *“Bác đơn khiếu nại, giữ nguyên Quyết định số 6521/QĐ-UBND và bồi thường hỗ trợ bổ sung số tiền 51.761.832 đồng và lãi suất tiền gửi tiết kiệm ngân hàng (tính từ ngày 02/11/2004 đến ngày 17/5/2011) với số tiền là 42.342.168 đồng. Tổng giá trị bồi thường, hỗ trợ là 679.303.668 đồng (sáu trăm bảy mươi chín triệu, ba trăm lẻ ba ngàn, sáu trăm sáu mươi tám đồng)...”*.

Không đồng ý Quyết định giải quyết khiếu nại số 8105/QĐ-UBND ngày 31/5/2011 của Chủ tịch UBND quận BT. Bà L tiếp tục gửi đơn khiếu nại đến Thanh tra Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 18/6/2012, Chủ tịch UBND thành phố Hồ Chí Minh ra Quyết định số 3149/QĐ-UBND bác đơn khiếu nại, giữ nguyên Quyết định số 8105/QĐ-UBND ngày 31/5/2011 của Chủ tịch UBND quận BT.

Nay bà L khởi kiện, yêu cầu Tòa án nhân dân quận BT hủy Quyết định số 6521/QĐ-UBND ngày 15/10/2009 của UBND quận BT. Yêu cầu UBND quận BT giải quyết bồi thường 100% đơn giá cho phần diện tích đất 89,852 m² bị thu hồi.

Người bị kiện do ông AH – người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện trình bày:

Về nguồn gốc nhà, đất: Căn nhà số 122, đường Ngô Tất Tố, Phường 22, quận BT do bà Vũ Thị L xây dựng trên phần đất chuyển nhượng của ông Đỗ Phi R ngày 12/12/1989 bằng giấy tay. Phần đất này không thuộc khuôn viên bán hóa giá căn nhà của ông R.

Ngày 30/8/1990, bà Vũ Thị L được phòng Xây dựng quận BT cấp Giấy phép xây dựng số 407/GPXD với diện tích 80,5m².

Ngày 25/02/2002, bà Vũ Thị L đã được Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4359/2002 với diện tích đất được công nhận là 245,1m².

Theo bản vẽ hiện trạng vị trí phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ thì căn nhà số đường T, Phường 22, quận BT có diện tích đất khuôn viên là 329,6m² trong đó có một phần diện tích 92,3m² thuộc dự án Xây dựng cầu Thủ Thiêm và chỉnh trang đô thị khu vực (nhánh N4), quận BT. Trong 92,3m² đất bị thu

hồi có 7,8m² đất được công nhận trong Giấy chứng nhận, còn lại 84,5m² đất thuộc lộ giới đường Ngô Tất Tố, Phường 22, quận BT không được công nhận trong giấy chứng nhận.

Về bồi thường, hỗ trợ:

Căn cứ Phương án số 194/PABT ngày 28 tháng 10 năm 2004 về giá bồi thường, hỗ trợ và tái định cư để tổ chức bồi thường, chuẩn bị mặt bằng triển khai dự án Xây dựng cầu Thủ Thiêm và chỉnh trang đô thị khu vực trên địa bàn quận BT đã được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 5402/QĐ-UB ngày 02 tháng 11 năm 2004 quy định tại:

- Điểm a, khoản 1, Phần III về các điều kiện để được bồi thường thiệt hại về đất: *“Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật về đất đai”*;

- Mục b.3 điểm b, khoản 2, Phần IV: *“Đối với đất ở có nguồn gốc chiếm dụng thì không được bồi thường thiệt hại về đất, nhưng được xét hỗ trợ:*

- Đối với trường hợp nằm trong lộ giới: Từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993: Hỗ trợ bằng 30% đơn giá đất ở để tính bồi thường.”

Ngày 15/10/2009, UBND quận BT ban hành Quyết định số 6521/QĐ-UBND về việc bồi thường, hỗ trợ khi giải tỏa một phần căn nhà số đường L Phường 22, quận BT là đúng theo quy định, cụ thể:

- Bồi thường bằng 100% đơn giá đất ở đối với phần diện tích 7,8m² được công nhận quyền sử dụng đất.

- Hỗ trợ bằng 30% đối với phần diện tích 89,652m² thuộc lộ giới đường Ngô Tất Tố, Phường 22 không được công nhận.

Do đó, nội dung đơn khởi kiện của bà Vũ Thị L yêu cầu được tính bồi thường bằng 100% đơn giá đất ở đối với phần diện tích 89,652m² thuộc lộ giới đường L, Phường 22 không có cơ sở giải quyết.

Tại phần tranh luận:

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện ông TTH trình bày ý kiến tranh luận:* Bà L nhận chuyển nhượng đất hợp pháp từ ông Đỗ Phi Răng vào năm 1989, từ đó đến nay bà L sử dụng đất ổn định, không tranh chấp và đã được UBND quận BT cấp phép xây dựng vào năm 1990. Năm 2002 thì được UBND thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Như vậy, bà L có đủ căn cứ được bồi thường 100% đơn giá đất ở đối với phần diện tích 89,652m² bị thu hồi. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên chấp nhận yêu cầu của người khởi kiện, tuyên hủy Quyết định số 6521/QĐ-UBND ngày 15/10/2009 của UBND quận BT.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện – ông AH phát biểu ý kiến tranh luận : Nhà nước chỉ bán hóa giá căn nhà có diện tích xây dựng là 118m² cho ông Đỗ Phi R, còn phần khuôn viên đất Nhà nước không bán hóa giá cho ông Đỗ Phi R, điều này được thể hiện rõ tại Điều 3 của Hợp đồng mua bán nhà số 320/HĐMBN ngày 20/4/1987, Nhà nước chỉ tính giá bán

căn nhà không tính giá đất toàn bộ khuôn viên 463m². Điều này được thể hiện rõ trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 2859/CN-UB ngày 04/3/1994 của UBND thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Đỗ Phi R và bà Nguyễn Thị N nhà có diện tích xây dựng là 118m². Do đó, UBND quận BT không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà L vì đây là đất chiếm dụng do Nhà nước quản lý. Căn cứ vào Điều 247 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định người chiếm hữu tài sản thuộc hình thức sở hữu nhà nước không có căn cứ pháp luật thì ngay tình, liên tục, công khai cũng không thể trở thành chủ sở hữu tài sản.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện ông TTH trình bày ý kiến tranh luận bổ sung:* UBND quận BT cho rằng bà L đã chiếm dụng đất của Nhà nước, vậy tại sao trong suốt thời gian từ năm 1989 đến nay cơ quan nhà nước có thẩm quyền vẫn chưa có lập bất kỳ một văn bản nào về việc bà L chiếm dụng đất công. Còn Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 2859/CN-UB ngày 04/3/1994 của UBND thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Đỗ Phi R và bà Nguyễn Thị Nga là giấy được cấp sau khi vợ chồng ông R đã chuyển nhượng đất cho bà L nên không được căn cứ vào giấy chứng nhận này, mà phải căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 39/HGN-87 ngày 04/6/1987 của sở nhà đất thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Đỗ Phi R có thể hiện rõ diện tích đất toàn khuôn viên là 463m².

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận BT phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng như sau:

Về quá trình giải quyết từ thời điểm thụ lý đến thời điểm xét xử: Ngoài trừ việc vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử (quá hạn). các phần còn lại Thẩm phán đã tuân thủ đúng theo quy định của Luật Tố tụng hành chính.

Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của Luật Tố tụng hành chính.

Người khởi kiện, người bị kiện đã chấp hành đúng các quy định của Luật Tố tụng hành chính.

Về nội dung :

Căn cứ vào hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị L.

XÉT THẤY

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

1. Về thủ tục tố tụng:

-*Về đối tượng khởi kiện:* Xét người khởi kiện bà Vũ Thị L yêu cầu Tòa án hủy Quyết định 6521/QĐ-UBND ngày 15/10/2009 của UBND quận BT. Yêu cầu UBND quận BT giải quyết bồi thường 100% đơn giá cho phần diện tích đất 89,852 m² bị thu hồi. Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 3, Khoản 1 Điều 30 Luật Tố tụng hành chính, thì yêu cầu này là đối tượng khởi kiện của vụ án hành chính.

- *Về thẩm quyền giải quyết vụ án hành chính* : Quyết định 6521/QĐ-UBND ngày 15/10/2009 của UBND quận BT do UBND quận BT ban hành nên căn cứ Khoản 1 Điều 31 Luật Tổ tụng hành chính thì thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận BT.

- *Về thời hiệu khởi kiện*:

Ngày 15/10/2009, UBND quận BT ban hành Quyết định số 6521/QĐ-UBND. Sau khi nhận được quyết định 6521/QĐ-UBND, bà L đã làm đơn khiếu nại. Ngày 31/5/2011, Chủ tịch UBND quận BT ban hành quyết định số 8105/QĐ-UBND bác đơn khiếu nại của bà L. Bà L tiếp tục khiếu nại lên Thanh tra thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 18/6/2012, Chủ tịch UBND thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại số 3149/QĐ-UBND bác đơn khiếu nại của bà L giữ nguyên quyết định số 8105/QĐ-UBND ngày 31/5/2011 của Chủ tịch UBND quận BT.

Ngày 17/8/2012, bà Vũ Thị L nộp đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Quyết định 6521/QĐ-UBND ngày 15/10/2009 của UBND quận BT tại Tòa án nhân dân thành phố H. Ngày 22/8/2012, Tòa án nhân dân thành phố H đã chuyển đơn khởi kiện của bà L đến Tòa án nhân dân quận BT giải quyết theo thẩm quyền.

Căn cứ vào điểm a khoản 3 Điều 116 Luật tổ tụng hành chính, việc khởi kiện của bà L còn trong thời hiệu.

- *Về quyền khởi kiện*: Quyết định số 6521/QĐ-UBND ngày 15/10/2009 của UBND quận BT ban hành nhằm điều chỉnh mối quan hệ pháp luật hành chính giữa bà Vũ Thị L với chính quyền địa phương. Bà L cho rằng việc ban hành quyết định trên của UBND quận BT đã ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà, căn cứ vào khoản 1 Điều 115 Luật Tổ tụng hành chính, bà Vũ Thị L có quyền khởi kiện.

- *Về tư cách tham gia tố tụng của đương sự* :

Bà Vũ Thị L có đơn khởi kiện đối với Quyết định số 6521/QĐ-UBND ngày 15/10/2009 của UBND quận BT. Do đó, căn cứ theo các khoản 8,9,10 Điều 3 Luật Tổ tụng hành chính xác định bà Vũ Thị L là người khởi kiện, UBND quận BT là người bị kiện.

UBND quận BT có Giấy ủy quyền số 66/GUQ-UBND ngày 31/8/2016 ủy quyền cho ông H - Phó chủ tịch UBND quận BT tham gia tố tụng. Căn cứ Điều 60 Luật Tổ tụng hành chính thì việc ủy quyền nói trên là hợp lệ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

2. Về nội dung giải quyết yêu cầu của người khởi kiện :

Xét yêu cầu hủy Quyết định số 6521/QĐ-UBND ngày 15/10/2009 của UBND quận BT, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Căn cứ vào hợp đồng mua bán nhà số 320/HĐMB ngày 20/4/1987 giữa UBND quận BT và ông Đỗ Phi R. Trong nội dung hợp đồng có ghi “Hai bên thỏa thuận bán và mua căn nhà mang số A24/1 cư xá Cửu Long, phường 22, quận BT, căn nhà có diện tích xây dựng toàn bộ 118m² được xây dựng trên khuôn viên đất có diện tích 463m²”.

Căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 39/HGN-87 ngày 04/6/1987 của Sở nhà đất thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Đỗ Phi R là chủ sở hữu căn nhà A24/1 cư xá Cửu Long, phường 22, quận BT có diện tích xây dựng 118m^2 , theo bản vẽ họa đồ hiện trạng nhà ngày 05/02/1987 của Phòng xây dựng quận BT lập có diện tích toàn khuôn viên là 463m^2 .

Căn cứ vào giấy nhượng hoa màu (giấy tay) giữa ông Đỗ Phi R và bà Nguyễn Thị N với bà Vũ Thị L ngày 12/12/1989 có nội dung: “vợ chồng ông R, bà N đồng ý chuyển nhượng số hoa màu, cây ăn trái trên thửa đất có bề rộng $8,5\text{m}$ x bề dài $28\text{m} = 238\text{m}^2$ cho bà Vũ Thị L”. Thửa đất bà L nhận chuyển nhượng được cấp số nhà A24/1A cư xá Cửu Long, phường 22, quận BT.

Căn cứ vào giấy phép xây dựng số 407/GPXD ngày 30/8/1990 của Phòng xây dựng quận BT cho phép bà L được xây cất nhà số A24/1A cư xá Cửu Long (số mới đường T), phường 22, quận BT trên diện tích $10\text{m} \times 8,5\text{m} = 80,5\text{m}^2$. Nội dung xây cất nhà theo họa đồ thiết kế xây dựng mới lập ngày 20/8/1990 đã được Phòng xây dựng quận BT duyệt nội dung bản vẽ ngày 30/8/1990.

Căn cứ vào Biên bản kiểm tra công trình hoàn thành ngày 07/01/1999 của UBND quận BT và Họa đồ hiện trạng số 1084 được UBND quận BT duyệt ngày 07/01/1999 đính kèm biên bản kiểm tra công trình hoàn thành.

Căn cứ vào Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4359/2002 ngày 25/02/2002 của UBND thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Vũ Thị L có nội dung công nhận diện tích nhà ở $90,7\text{m}^2$, diện tích đất $245,1\text{m}^2$ và phần nhà đất không được công nhận.

Căn cứ vào bản vẽ hiện trạng phục vụ công tác bồi thường do Công ty TNHH Dịch vụ - Khảo sát địa chất và đo đạc QS lập ngày 05/11/2009, thì tổng diện tích khuôn viên nhà số đường T (số cũ A24/1A Cư xá Cửu Long), phường 22, quận BT là $329,6\text{m}^2$, diện tích trong ranh giải tỏa là $92,3\text{m}^2$, diện tích còn lại là $237,3\text{m}^2$.

Từ những căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy:

Nội dung Hợp đồng mua bán nhà (thuộc diện nhà nước quản lý) số 320/HĐMB ngày 20/4/1987 giữa UBND quận BT và ông Đỗ Phi R thể hiện rõ việc hai bên thỏa thuận mua bán căn nhà số A24/1 Cư xá Cửu Long, phường 22, quận BT có diện tích xây dựng là 118m^2 , được xây dựng trên khuôn viên thửa đất có diện tích 463m^2 . Nội dung Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 39/HGN-87 ngày 04/6/1987 của Sở nhà đất thành phố H cấp cho ông Đỗ Phi R cũng thể hiện căn nhà số A24/1 cư xá Cửu Long, phường 22, quận BT có diện tích xây dựng 118m^2 và diện tích toàn khuôn viên là 463m^2 .

Vị trí phần sân phía trước nhà và tường rào mà UBND quận BT xác định là đất có nguồn gốc lấn chiếm cũng nằm trong khuôn viên đất thuộc nhà số A24/1 Cư xá Cửu Long, phường 22, quận BT mà Nhà nước đã bán cho ông Đỗ Phi R. Trên họa đồ vị trí ngày 05/02/1987 do Phòng xây dựng quận BT lập và trong nội dung Hợp đồng mua bán nhà số 320/HĐMB ngày 20/4/1987, cũng đều thể hiện vị trí phần sân phía trước và tường rào là hướng Nam giáp hẻm (nay là đường T).

Ngày 12/12/1989, vợ chồng ông R và bà N đã chuyển nhượng (bán giấy tay) phần đất trồng trồng hoa màu có diện tích 238m² trên tổng diện tích đất khuôn viên 463m² cho bà L. Từ khi nhận chuyển nhượng đất đến nay, bà L đã sử dụng đất ổn định, không tranh chấp, không lấn chiếm và đã được UBND quận BT cấp phép xây dựng nhà vào năm 1990. Ngày 13/9/1999, bà L đứng tên kê khai tờ đăng ký nhà, đất đối với căn nhà số đường T (số cũ A24/1A Cư xá Cửu Long), phường 22, quận BT có diện tích khuôn viên và diện tích xây dựng 272,55m².

Nội dung Biên bản kiểm tra công trình hoàn thành ngày 07/01/1999 của UBND quận BT theo giấy phép xây dựng số 407/GPXD ngày 30/8/1990 của Phòng xây dựng quận BT đính kèm bản vẽ họa đồ hiện trạng số 1084 được UBND quận BT duyệt ngày 07/01/1999 có xác định bà L vi phạm xây dựng không phép phần sân và tường rào phía mặt tiền nhà vi phạm lộ giới với diện tích 84m², đồng thời trên họa đồ hiện trạng số 1084 ngày 07/01/1999 xác định vị trí đất phần sân và tường rào là “*phần nhà đất nằm trong lộ giới*”, không xác định phần đất này có nguồn gốc lấn chiếm.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bà L trình bày vị trí phần đất sân và tường rào phía trước mặt tiền căn nhà số đường T, phường 22, quận BT chỉ được xác định là “*phần nhà đất nằm trong lộ giới*” khi UBND thành phố H ban hành Quyết định số 6982/QĐ-UB-QLĐT ngày 30/9/1995 công bố lộ giới. Trước đây, khi bà L làm đơn xin phép xây dựng vào năm 1990, nội dung bản vẽ thiết kế xây dựng mới lập ngày 08/10/1989 được Phòng xây dựng quận BT duyệt đính kèm giấy phép xây dựng số 407/GPXD ngày 30/8/1990 thể hiện toàn bộ khuôn viên đất của nhà bà L không nằm trong lộ giới. Do vậy, khi UBND quận BT lập Biên bản kiểm tra công trình hoàn thành số 06/BB-UB ngày 07/01/1999, thì trên bản vẽ họa đồ hiện trạng số 1084 được UBND quận BT duyệt ngày 07/01/1999 mới xác định phần đất sân và tường rào phía trước nhà bà L là phần nhà + đất nằm trong lộ giới. Đến năm 2002, bà L xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở thì phần đất sân và tường rào này nằm trong phần diện tích đất không được công nhận trên giấy chứng nhận. Hội đồng xét xử xét thấy, lời trình bày của người đại diện là có căn cứ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người bị kiện phát biểu ý kiến tranh luận tại phiên tòa cho rằng: Lý do UBND quận BT không bồi thường bằng 100% đơn giá đất cho gia đình bà L đối với phần diện tích đất thu hồi 89,852m² là vì: Nhà nước chỉ bán hóa giá căn nhà có diện tích xây dựng là 118m² cho ông Đỗ Phi R, còn phần khuôn viên đất Nhà nước không bán hóa giá cho ông Đỗ Phi R, điều này được thể hiện rõ tại Điều 3 của Hợp đồng mua bán nhà số 320/HĐMBN ngày 20/4/1987, Nhà nước chỉ tính giá bán căn nhà không tính giá đất toàn bộ khuôn viên 463m². Hội đồng xét xử xét thấy, việc UBND quận BT không bồi thường bằng 100% đơn giá đất cho phần diện tích đất 89,852m² bị thu hồi là chưa xem xét đến quá trình thực tế sử dụng đất của bà L và chưa xem xét toàn bộ nội dung Hợp đồng mua bán nhà số 320/HĐMBN ngày 20/4/1987.

Tại điểm d khoản 3 Điều 8 Nghị định 197/2004/NĐ-CP của Chính Phủ ngày 03/12/2004 quy định về điều kiện được bồi thường về đất “*Đất có giấy tờ cHển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở gắn liền với đất ở trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993*”

Theo phương án giá bồi thường hỗ trợ thiệt hại tái định cư số 194 ngày 28/10/2004 của Hội đồng bồi thường giải phóng mặt bằng quận BT. Tại điểm a Khoản 1 phần III của phương án quy định về các điều kiện được bồi thường thiệt hại về đất “*có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định về pháp luật đất đai*”.

Tại phần IV Mục b.2.2.3.2 tiểu mục b.2.2.3.2.1 của Phương án bồi thường 194 ngày 28/10/2004 quy định về trường hợp nằm trong lộ giới “*Nhà ở, đất ở xây dựng, nhận cHển nhượng, thừa kế, cho, tặng từ đất ở theo quy định của pháp luật trước ngày 30/9/1995 thì phần diện tích nằm trong lộ giới vẫn được tính bồi thường như trường hợp không vi phạm lộ giới*”.

Như vậy, bà L nhận chuyển nhượng đất (chuyển nhượng hoa màu) từ vợ chồng ông R, bà N từ năm 1989 và được UBND quận BT cấp phép xây dựng nhà ở từ năm 1990. Ngày 30/9/1995, UBND thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 6982/QĐ-UB-QLĐT công bố lộ giới. Ngày 07/01/1999, UBND quận BT lập Biên bản kiểm tra công trình hoàn thành số 06/BB-UB có bản vẽ họa đồ hiện trạng số 1084 ngày 07/01/1999 xác định phần diện tích sân và tường rào phía trước nhà bà L diện tích 10,66m x 10,4m là phần đất, nhà nằm trong lộ giới. Ngày 25/02/2002, bà L được UBND thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4359/2002, trong đó có 245,1m² đất ở được công nhận và 89,852m² là phần diện tích nhà và đất không được công nhận trên giấy chứng nhận. Đối chiếu với tiểu mục b.2.2.3.2.1 phần VI của Phương án bồi thường 194 ngày 28/10/2004 thì phần diện tích đất 89,852m² của bà L phải được bồi thường 100% về đất ở.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của người khởi kiện.

3. Về án phí sơ thẩm:

Do yêu cầu của người khởi kiện được chấp nhận nên căn cứ Pháp Lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 01/7/2009 về án phí, Lệ phí Tòa án, người bị kiện phải chịu án phí sơ thẩm là 200.000đ (hai trăm ngàn đồng).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng khoản 1, khoản 8, khoản 9 Điều 3, khoản 1 Điều 30, khoản 1 Điều 31, Điều 60, Điều 115, Điều 116, điểm b Khoản 2 Điều 193, Điều 206 của Luật tố tụng hành chính năm 2015;

Áp dụng Pháp Lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 01/7/2009 về án phí, Lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị L;

2. Hủy Quyết định số 6521/QĐ-UBND ngày 15/10/2009 của UBND quận BT.

3. *Án phí sơ thẩm:*

Án phí hành chính sơ thẩm là 200.000 đồng (hai trăm ngàn đồng), UBND quận BT phải nộp toàn bộ ;

Hoàn tiền tạm ứng án phí cho bà Vũ Thị L số tiền 200.000đ (hai trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 04856 ngày 01/4/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự quận BT.

4. *Quyền kháng cáo:*

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

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

Nơi nhận:

- TAND TP.H;
- VKSND Q.BT;
- Chi cục THA.DS Q. BT;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, lưu VP...

Lương Thanh Mười