

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI HÀ NỘI

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - hạnh phúc

Bản án số: 130/2025/HC-PT
Ngày 28 tháng 02 năm 2025

V/v khiếu kiện quyết định hành chính
trong lĩnh vực quản lý đất đai.

NHÂN DANH QUỐC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Xuân Điền

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hải Thanh
Ông Ngô Quang Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Nữ Quỳnh Trâm, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa:
Ông Phạm Đức Thắng, Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 298/2024/TLPT-HC ngày 17 tháng 7 năm 2024 về việc “Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý Nhà nước về đất đai”, do Bản án hành chính sơ thẩm số 129/2024/HC-ST ngày 03 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1289/2025/QĐ-PT ngày 11 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Ông Cao Danh L, sinh năm 1949; địa chỉ cư trú: Nhà số B, tập thể T, Tổ B, phường Đ, quận L, thành phố Hà Nội.

2. Người bị kiện:

2.1. Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố H.

2.2. Ủy ban nhân dân quận L, thành phố Hà Nội.

2.3. Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận L, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân và Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận L: Ông Vũ Xuân T, Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận L (Giấy ủy quyền số 129/GUQ-UBND ngày 22/8/2024).

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

- Ông Lê Xuân M, Phó Trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường quận L;

- Ông Nguyễn Duy A, Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường quận L.

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

3.1. Ủy ban nhân dân phường Đ, quận L, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân phường Đ: Ông Đỗ Tiến V, Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Đ (Giấy ủy quyền số 129/GUQ-UBND ngày 22/8/2024).

3.2. Bà Đinh Thị X, sinh năm 1952;

3.3. Chị Cao Thị H, sinh năm 1986;

3.4. Chị Cao Thị Lan H1, sinh năm 1988;

3.5. Chị Cao Thị Phương L1, sinh năm 1988;

Cùng địa chỉ: Căn hộ B, tập thể T, Tổ B, phường Đ, quận L, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của bà X: Chị Cao Thị H, sinh năm 1986; địa chỉ: Căn hộ B, tập thể T, Tổ B, phường Đ, quận L, thành phố Hà Nội (Hợp đồng ủy quyền ngày 30/11/2021 tại Văn phòng C).

4. Người kháng cáo: Ông Cao Danh L (Là người khởi kiện).

Tại phiên tòa phúc thẩm: Ông Cao Danh L, ông Nguyễn Duy A, ông Đỗ Tiến V, bà Đào Thị X1, chị Cao Thị Lan H1, chị Cao Thị Phương L1 có mặt; những người tham gia tố tụng khác có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện đề ngày 08/6/2022 và quá trình tố tụng tại Tòa án, người khởi kiện là ông Cao Danh L trình bày:

Ngày 05/10/2016, Ủy ban nhân dân (UBND) quận L, thành phố Hà Nội ban hành Thông báo thu hồi đất để thực hiện dự án xây dựng tuyến đường từ đề N đến khu đô thị M, L, Hà Nội theo Quyết định số 1827/QĐ-UBND ngày 19/4/2016 của UBND thành phố H về việc duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2016 của quận L. Ngày 10/10/2016, UBND phường Đ ra Thông báo số 545/TB-UBND về việc công khai Thông báo thu hồi đất thực hiện dự án xây dựng tuyến đường từ đề N đến khu đô thị M, quận L, thành phố Hà Nội (Đ).

Ngày 12/7/2021, UBND quận L ban hành Quyết định số 3739/QĐ-UBND về việc thu hồi đất của hộ gia đình ông L đang sử dụng với nội dung: Thu hồi 64,1m² đất do ông Cao Danh L và vợ bà Đinh Thị X đang sử dụng thuộc thửa đất số 34, tờ bản đồ số 307-18 tại phường Đ, quận L, thành phố Hà Nội. Lý do của việc thu hồi: Thực hiện dự án đầu tư xây dựng tuyến đường từ đề N đến khu đô thị M (theo hình thức hợp đồng BT). Cùng ngày UBND quận L cũng ban hành Quyết định số 3789/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối

với hộ gia đình ông L trong phạm vi giải phóng mặt bằng dự án nêu trên với tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ được nhận là 134.588.215 đồng.

Ngay sau khi nhận được Quyết định thu hồi và Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư đối với các khoản tiền nêu trên của UBND quận L, ông L cho rằng việc UBND quận L xác định nguồn gốc đất và giá trị bồi thường đất với đơn giá 35.000 đồng/m² là không đúng bản chất vụ việc cũng như giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm thu hồi theo Quyết định của UBND thành phố H quy định về khung giá đất và giá đất giao dịch thực tế trên thị trường. Đồng thời, xác định bồi thường các công trình trên đất với giá trị còn lại 10% là quá thấp, không đúng với thực tế khách quan của giá trị công trình còn sử dụng. Điều này đã xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của hộ gia đình ông bởi những lý do sau:

Về nguồn gốc đất:

Toàn bộ diện tích 64,1m² đất mà gia đình ông bị thu hồi nêu trên có nguồn gốc là do ông là cán bộ công nhân viên làm việc lâu năm tại Nhà máy X3 nên được xem xét phân đất và ở ổn định, lâu dài từ năm 1978 đến nay, không có tranh chấp.

Ngày 12/4/1990, Ban quản lý nhà của UBND huyện G đã tiến hành lập hợp đồng thuê nhà số 324/QLN cho hộ gia đình ông tại vị trí đất nêu trên.

Ngày 30/11/1993, Ban Q thuộc Sở N đã tiến hành đo vẽ mặt bằng toàn bộ diện tích đất của hộ gia đình nhà ông, trong đó thể hiện phần đất bị thu hồi hiện nay là phần sân thuộc quản lý, sử dụng của gia đình nhà ông được thể hiện qua các chỉ tiêu cụ thể: diện tích đất là 59,25m²; diện tích nhà ở là 22,4m²; phụ riêng là 10,25m² và đã đo đạc mốc giới, cắm vị trí cụ thể cho gia đình ông sử dụng.

Ngày 5/5/2000, Công ty K thuộc Sở N đã tiến hành lập Hợp đồng mua bán thuộc sở hữu Nhà nước số 161/HĐ-MBN cho hộ gia đình ông đối với phần diện tích thêm bên trong có tổng diện tích là 32,7m².

Ngày 8/9/2000, UBND thành phố H, Sở Địa chính thành phố N đã cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Cao Danh L và Đinh Thị X tại Căn hộ S Nhà C tập thể T, thị trấn Đ, huyện G, thành phố Hà Nội với diện tích là 32,7m², nằm ở bên trong vị trí thu hồi hiện nay theo hồ sơ số 16457.2000; 4613.2000/QĐUB.

Đối với phần diện tích đất phía sân gia đình ông sử dụng thì nằm trong dự án quy hoạch nên UBND thành phố H chưa cấp cho hộ gia đình ông nhưng hàng năm vẫn đóng thuế đất đầy đủ, sử dụng ổn định lâu dài và liên tục không có tranh chấp với bất kỳ tổ chức, cá nhân nào từ đó đến nay. Ngoài ra, các cấp chính quyền vẫn cho hộ gia đình ông cũng như các hộ gia đình khác trong khu vực như trường hợp gia đình ông được xây dựng nhà ở kiên cố bằng bê tông cốt thép.

Hiện nay Nhà nước thu hồi giải phóng mặt bằng để làm đường từ đề bao N đến khu đô thị M, quận L nhằm mục đích chỉnh trang đô thị, phát triển Thủ đô, hộ gia đình ông hoàn toàn ủng hộ chủ trương, chính sách nêu trên nhưng đề nghị

UBND quận L xem xét những vấn đề sau để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho hộ gia đình ông đúng quy định của pháp luật, đúng bản chất vụ việc và thực tế khách quan:

Cần phải xem xét vị trí đất thu hồi của hộ gia đình ông với diện tích là 64,1m² là đất ở đô thị, được sử dụng ổn định lâu dài trước ngày 15/10/1993, không có tranh chấp, thuộc trường hợp đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 100 Luật Đất đai 2013 và căn cứ trên cơ sở giá đất tại thời điểm thu hồi theo Quyết định số 30/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND thành phố H công bố về Bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố Hà Nội giai đoạn năm 2020-2024 và dựa trên giá thị trường ở khu vực hộ gia đình ông đang sinh sống tại thời điểm này với giá giao dịch khoảng 80.000.000 đồng/m². Do vậy, việc UBND quận L ra Quyết định phê duyệt phương án bồi thường với mức giá 35.000 đồng/m² là không phù hợp với thực tế.

Trong quá trình định giá tài sản gắn liền trên đất, công năng sử dụng thực tế còn lại của ngôi nhà ông đang ở và các công trình phụ gắn liền trên đất khác là chưa chính xác vì là loại nhà kiên cố, hoàn toàn bằng xi măng cốt thép, chưa hề bị hư hỏng, không phải sửa chữa khắc phục, thời gian sử dụng vẫn có thể kéo dài vài chục năm nữa. Do vậy, việc UBND quận L kiểm đếm, xem xét tại chỗ, xác định giá trị còn lại của tài sản chỉ còn giá trị 10% để đền bù là không phù hợp với thực tế khách quan. Điều này đã làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp và gây thiệt hại lớn cho hộ gia đình ông.

Vì vậy, ông đề nghị UBND quận L cần xem xét, định giá lại giá trị tài sản cho phù hợp với thực tế, tránh tình trạng gây thiệt quá lớn đến hộ gia đình bị thu hồi đất, bồi thường tài sản gắn liền trên đất như hiện nay.

Hiện nay, UBND quận L đã ra quyết định thu hồi toàn bộ diện tích đất nêu trên. Gia đình ông với 12 nhân khẩu không đủ diện tích đất ở tối thiểu tính trên đầu người. Vì vậy, ông đề nghị UBND quận L xem xét, hỗ trợ tái định cư bằng đất cho hộ gia đình ông khi Nhà nước lên phương án thu hồi, bồi thường, giải phóng mặt bằng để đảm bảo hộ dân có nơi ở ổn định, tạo lập cuộc sống mới theo quy định của Điều 74 Luật Đất đai năm 2013.

Từ những vấn đề nêu trên, ông L cho rằng việc UBND quận L ban hành Quyết định số 3739/QĐ-UBND ngày 12/7/2021 về việc thu hồi đất và Quyết định số 3789/QĐ-UBND cùng ngày Phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với ông Cao Danh L và vợ Đinh Thị X trong phạm vi giải phóng mặt bằng thực hiện dự án xây dựng tuyến đường từ đê N đến khu đô thị M là xâm phạm nghiêm trọng đến quyền lợi hợp pháp của hộ gia đình ông.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông L yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy Quyết định số 3739/QĐ-UBND ngày 12/07/2021 về việc thu hồi đất và Quyết định số 3789/QĐ-UBND cùng ngày Phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với hộ gia đình ông (tại thửa đất số 34, tờ bản đồ số 307-18 với diện tích thu hồi là 64,1m²; địa chỉ phường Đ, quận L, thành phố Hà Nội)

trong phạm vi giải phóng mặt bằng thực hiện dự án xây dựng tuyến đường từ đê N đến khu đô thị M, quận L theo hình thức hợp đồng BT của UBND quận L, thành phố Hà Nội;

- Hủy Quyết định về việc giải quyết khiếu nại lần đầu số 7364/QĐ-UBND ngày 12/11/2021 và Quyết định số 9311/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của Chủ tịch UBND quận L, thành phố Hà Nội.

- Hủy Quyết định trả lời khiếu nại lần 2 số 1668/QĐ-UBND ngày 17/5/2022 của Chủ tịch UBND thành phố H.

2. Ý kiến của người bị kiện:

2.1. Người đại diện hợp pháp của UBND và Chủ tịch UBND quận L trình bày:

Dự án Xây dựng tuyến đường từ đê N đến khu đô thị M, quận L, Hà Nội là dự án xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật giao thông của địa phương để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng; được UBND thành phố H phê duyệt dự án đầu tư theo Quyết định số 5477/QĐ-UBND ngày 10/9/2013; đã được Hội đồng nhân dân thành phố H chấp thuận, thông qua danh mục các công trình, dự án thu hồi đất theo Nghị quyết số 21/NQ-HĐND ngày 08/12/2021; đồng thời, nằm trong kế hoạch sử dụng đất của quận L năm 2021 theo Quyết định số 1185/QĐ-UBND ngày 12/3/2021 của UBND thành phố H.

Ông Cao Danh L và bà Đinh Thị X là chủ sử dụng thửa đất số 34, tờ bản đồ 307-18, diện tích 64,10m² thuộc phạm vi ranh giới thu hồi đất thực hiện dự án trên. Do đó, việc UBND quận L ban hành Quyết định thu hồi đất số 3739/QĐ-UBND ngày 12/7/2021 là phù hợp với điểm b khoản 3 Điều 62 và các Điều 63, 66, 69 Luật Đất đai 2013.

Chủ tịch UBND và UBND quận L không đồng ý hủy Quyết định số 3739/QĐ-UBND ngày 12/7/2021 của UBND quận L về việc thu hồi đất, Quyết định số 3789/QĐ-UBND ngày 12/7/2021 của UBND quận L về phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với ông Cao Danh L và bà Đinh Thị X, Quyết định số 7364/QĐ-UBND ngày 12/11/2021 và Quyết định số 9311/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của Chủ tịch UBND quận L về việc giải quyết khiếu nại lần đầu của ông Cao Danh L.

2.2. Người đại diện của Chủ tịch UBND thành phố H: Cung cấp hồ sơ liên quan đến giải quyết khiếu nại lần hai đối với ông Cao Danh L; đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

3. Ý kiến của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Người đại diện hợp pháp của UBND phường Đ trình bày:

Nguồn gốc, quá trình sử dụng đất của gia đình ông Cao Danh L: Đất có nguồn gốc do các hộ gia đình tự sử dụng từ khoảng những năm 1978 trên phần diện tích đất trống liền kề các dãy nhà tập thể 2 tầng Thượng T1 (không có giấy tờ). Đến năm 1988, các hộ gia đình được Ban quản lý nhà đất huyện Q đồng ý cho

sử dụng phần diện tích trên theo Thông báo số 275 ngày 04/7/1988 về việc bổ sung hướng dẫn việc sử dụng đất trống đối với các hộ thuê nhà tại các khu tập thể (theo Biên bản ngày 11/10/2019 của UBND phường Đ về việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư về nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất của các hộ gia đình, cá nhân các nhà tập thể B2, B3, C2, C3, C4 khu tập thể 2 tầng T, B phường Đ). Năm 1994, Sở nhà đất thành phố N giao cho Ban quản lý Nhà đất huyện Q (nay là Công ty TNHH một thành viên Q1) tiếp nhận và quản lý toàn bộ mặt bằng khu tập thể theo Quyết định số 972/QĐ-NĐ ngày 16/5/1994. Diện tích 64,1m² gia đình ông Cao Danh L đang sử dụng nằm trong chỉ giới GPMB thuộc phần diện tích đất lưu không được Sở nhà đất thành phố N giao cho Công ty TNHH một thành viên Q1 quản lý theo Quyết định số 972/QĐ-NĐ ngày 16/5/1994.

3.2. Bà Đinh Thị X, chị Cao Thị H, chị Cao Thị Lan H1, chị Cao Thị Phương L1: Nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông L.

4. *Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 129/2024/HC-ST ngày 03 tháng 6 năm 2024, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã quyết định:* Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Cao Danh L.

5. *Kháng cáo:* Ngày 12/6/2024, người khởi kiện là ông Cao Danh L có đơn kháng cáo đối với toàn bộ Bản án hành chính sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông.

6. *Tại phiên tòa phúc thẩm:*

6.1. Ông Cao Danh L giữ nguyên đơn kháng cáo và phát biểu ý kiến đề nghị Hội đồng xét xử xem xét việc khi thu hồi đất, có trường hợp tương tự như gia đình ông được giao đất, còn gia đình ông thì lại không được giao đất.

6.2. Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đầy đủ, đúng các quy định của Luật Tố tụng hành chính. Tòa án cấp phúc thẩm đã nhiều lần triệu tập đầy đủ, hợp lệ những người tham gia tố tụng đến phiên tòa nhưng tại phiên tòa lần này phía người bị kiện và chị Cao Thị H có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt một số người tham gia tố tụng là đúng quy định tại Điều 225 Luật Tố tụng Hành chính. Các đương sự có mặt chấp hành nội quy phiên tòa và thực hiện đầy đủ các quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật

Về nội dung: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành thu thập, xem xét và đánh giá đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, tài liệu do các đương sự giao nộp và thu thập được trên cơ sở các quy định của pháp luật qua các thời kỳ. Từ đó, đã quyết định bác toàn bộ yêu cầu của người khởi kiện ông Cao Danh L là có căn cứ, khách quan, đúng pháp luật. Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Cao Danh L kháng cáo đối với toàn bộ bản án sơ thẩm nhưng những lý do ông L trình bày trong đơn kháng cáo cũng như phát biểu tại phiên tòa là không đủ để chứng minh

nội dung kháng cáo là có căn cứ pháp luật; ngoài ra, ông L không đưa ra được tài liệu, chứng cứ nào mới. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 241 của Luật Tố tụng hành chính, bác đơn kháng cáo của ông Cao Danh L và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Trên cơ sở các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm định tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến của các đương sự và của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự; ý kiến của Kiểm sát viên và nghị án,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Ông Cao Danh L khởi kiện vụ án hành chính yêu cầu Tòa án hủy: Quyết định số 3739/QĐ-UBND ngày 12/7/2021 của UBND quận L về việc thu hồi đất; Quyết định số 3789/QĐ-UBND cùng ngày 12/7/2021 của UBND quận L về việc Phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với hộ gia đình ông; Quyết định về việc giải quyết khiếu nại lần đầu số 7364/QĐ-UBND ngày 12/11/2021 và Quyết định số 9311/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của Chủ tịch UBND quận L, thành phố Hà Nội; Quyết định trả lời khiếu nại lần 2 số 1668/QĐ-UBND ngày 17/5/2022 của Chủ tịch UBND thành phố H. Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về việc xác định nguồn gốc, quá trình quản lý, sử dụng và các giấy tờ về nhà đất hiện ông Cao Danh L có khiếu kiện:

Theo kết quả chồng ghép bản đồ hiện trạng sử dụng đất với bản đồ địa chính gốc 1993-1996 trên cùng một hệ tọa độ cho thấy: Toàn bộ phần diện tích 64,1m² gia đình ông Cao Danh L sử dụng bị thu hồi nằm trong ranh giới thửa đất số 34, tờ bản đồ số 307-18, thuộc một phần diện tích 4,0ha tại thôn T, xã T, huyện G do UBND thành phố H giao cho B kiến thiết ủy thác số 3 Sở N (sau này là Công ty đầu tư phát triển nhà thuộc Sở N) để làm các thủ tục triển khai xây dựng nhà tại Quyết định số 670 UB/KTCB ngày 31/12/1976.

Ngày 20/10/1978, Công ty Q1 ban hành Thông báo số 51-QL-CT thông báo về việc sử dụng nhà đất, các công trình kỹ thuật, công trình công cộng và vệ sinh mỹ quan khu nhà ở có nội dung:

“1. Về đất đai, nhà ở, các công trình kỹ thuật và công trình công cộng, bao gồm đường xá, hệ thống cấp thoát nước, điện và các công trình khác nằm trong khu nhà ở tập thể thuộc quyền quản lý của ban quản lý sở tại.

a. Nhà cửa các hộ thuê phải chấp hành nghiêm chỉnh hợp đồng thuê nhà.

b. Đất: không ai được chiếm ruộng đất ở xung quanh nhà và trong khu nhà ở để sử dụng riêng như rào chắn, làm chuồng trại và các cấp công trình khác, gây trở ngại cho công tác quản lý nhà cửa, công tác vệ sinh và các lợi ích chung của mọi người. Xong vì điều kiện một số công trình phục vụ chưa hoàn chỉnh, việc ăn ở có khó khăn, cho phép các hộ thuê nhà được tạm thời sử dụng phần đất trống xung quanh nhà theo ranh giới nhà được thuê. Trong khi tạm sử dụng không gây

trở ngại tới sinh hoạt của hộ bên cạnh...”.

Ngày 04/7/1988, Ban quản lý nhà đất ban hành Thông báo số 275/QL-CT thông báo bổ sung hướng dẫn việc sử dụng đất trống đối với các hộ thuê nhà tại khu tập thể, với nội dung bổ sung như sau: *“Đối với các hộ ở tầng 2 thì được sử dụng 2/3 phần đất tính từ mép cửa sau của tầng 1 phía không có cầu thang ra tới hết phần diện tích thuê của tầng 1 và cách đường nội bộ là 0,5m”.*

Năm 1994, toàn bộ 33 dãy với 16.296m² nhà trên 4,0ha đất tại T đã được bàn giao cho Ban quản lý nhà đất huyện Q quản lý theo Biên bản bàn giao việc quản lý mặt bằng lập ngày 05/5/1994 giữa Công ty Q1 thuộc Sở N (tiền thân là Ban kiến thiết nhà ở Hà Nội, Ban kiến thiết ủy thác số 3 - Sở N) với Ban quản lý nhà đất huyện Q và Quyết định số 972/QĐ-NĐ ngày 16/5/1994 của Sở N.

Ngày 26/8/2010, ông Cao Danh L có làm Đơn xin sửa chữa nhà ở với nội dung: Trước năm 1992 gia đình ông đã xây dựng công trình nhà ở trên phần đất lưu không, do ngôi nhà xuống cấp không còn an toàn nên ông xin phép được sửa chữa ngôi nhà đang ở. Đơn này được Xí nghiệp Q2 xác nhận ngày 21/9/2010 với nội dung: *“hộ gia đình ông Cao Danh L (203 - C2 - Tập thể T, phường Đ) đã mua nhà theo Nghị định 61/CP tại tầng 2 có diện tích là 32,7m². Hiện tại công trình tự xây dựng trên đất lưu không do Xí nghiệp Q2 trực tiếp quản lý đã hư hỏng xuống cấp”* (bút lục: 174).

[2] Về việc thu hồi đất và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất:

Thực hiện Dự án Xây dựng tuyến đường từ đê N đến khu đô thị M, quận L đã được UBND thành phố H phê duyệt tại Quyết định số 5477/QĐ-UBND ngày 10/9/2013 và đã được Hội đồng nhân dân thành phố H chấp thuận thông qua. UBND quận L đã tiến hành các thủ tục thông báo về việc thu hồi đất; tổ chức việc điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm đất đai, tài sản gắn liền với đất đối với các hộ dân có đất bị thu hồi.

Tại Biên bản điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm đất đai, tài sản gắn liền với đất lập ngày 16/3/2019 thể hiện trên phần diện tích 64,1m² đất hộ ông Cao Danh L, bà Đinh Thị X sử dụng có 01 nhà 03 tầng mái bằng BTCT xây tường 220 khung thép BT chịu lực có lợp tôn (bút lục: 183).

Tại Giấy xác nhận về việc sử dụng đất, về các tài sản gắn liền với đất... do UBND phường Đ lập ngày 02/12/2019 (số 42/XNNGĐ-UBND) thể hiện UBND phường Đ xác nhận: *“Diện tích 64,1m² của gia đình ông Cao Danh L nằm trong chỉ giới GPMB thuộc phần diện tích đất lưu không được Sở Nhà đất thành phố N giao cho Công ty TNHH MTV Q1 quản lý theo Quyết định số 972/QĐ-NĐ ngày 16/5/1994; ... Các công trình xây dựng, vật kiến trúc nằm trong chỉ giới GPMB có thời điểm xây dựng năm 2010, không có hồ sơ, biên bản xử lý vi phạm”.*

Căn cứ vào kết quả điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm đất đai, tài sản gắn liền với đất và xác nhận của UBND phường Đ nêu trên, ngày 12/7/2021 UBND quận L ban hành Quyết định số 3739/QĐ-UBND về việc “Thu hồi 64,1m² đất do

ông Cao Danh L và bà Đinh Thị X đang sử dụng, thuộc thửa đất số 34, tờ bản đồ số 307-18, tại phường Đ, quận L, thành phố Hà Nội”; đồng thời ban hành Quyết định số 3789/QĐ-UBND về phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với ông Cao Danh L và bà Đinh Thị X với tổng số tiền được bồi thường, hỗ trợ là 134.588.215 đồng (theo Phương án chi tiết bồi thường, hỗ trợ kèm theo thể hiện ông Cao Danh L và bà Đinh Thị X được bồi thường về đất số tiền 2.243.500 đồng; về tài sản gắn liền với đất số tiền 63.192.715 đồng; các khoản bồi thường, hỗ trợ khác là 69.152.000 đồng).

[3] Xét phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với ông Cao Danh L và bà Đinh Thị X nêu trên thì thấy:

Ông Cao Danh L và bà Lại Thị V1 (đã chết) là đối tượng được Nhà nước cho thuê căn hộ số B, nhà C2 thuộc khu tập thể T. Quá trình sử dụng căn hộ được thuê, gia đình ông L được tạm thời sử dụng một phần diện tích thuộc khu đất sử dụng chung của khu tập thể để làm sân (được thể hiện tại Bản vẽ hiện trạng căn hộ do Ban Q lập ngày 30/11/1993 là 59,25m²). Sau khi mua căn hộ trên theo Nghị định số 61/CP, ngày 08/9/2000 ông Cao Danh L và vợ là bà Đinh Thị X2 (là người vợ thứ hai của ông L) đã được UBND thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10119035059 với nhà ở là “*Căn hộ B - Nhà C - TT T - TT Đ - H2; tổng diện tích sử dụng: 32,70m²; đất ở diện tích 282,98m², hình thức sử dụng: chung...* ”.

Như vậy, theo nội dung phân tích ở trên và các tài liệu, chứng cứ đã nêu tại mục [1] thì diện tích 64,1m² đất do ông Cao Danh L và bà Đinh Thị X đang sử dụng bị thu hồi có nguồn gốc nằm trong diện tích đất do UBND thành phố H giao Công ty đầu tư phát triển nhà thuộc Sở N) để triển khai xây dựng nhà theo chủ trương của thành phố; đến khi thi hồi đất vẫn thuộc quyền quản lý của Công ty TNHH MTV Q1. Việc gia đình ông L được sử dụng 64,1m² đất lưu không của tập thể kể từ khi thuê nhà chỉ là tạm thời nhưng năm 1989-1990 gia đình ông L đã tự ý xây dựng nhà, năm 2010 xây dựng nhà 03 tầng không có giấy phép là hành vi vi phạm Luật Đất đai.

Do đó, khi thu hồi đất và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, UBND quận L đã xác định diện tích 64,1m² đất gia đình ông Cao Danh L đang sử dụng bị thu hồi thuộc trường hợp không đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quy định tại Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ nên không đủ điều kiện bồi thường về đất ở là đúng quy định tại khoản 4 Điều 82 của Luật Đất đai năm 2013. Tuy nhiên, xét về thực tế thì kể từ thời điểm gia đình ông L bắt đầu sử dụng đất cho đến khi bị thu hồi không bị cơ quan có thẩm quyền nào ngăn chặn, không có tranh chấp nên tại Phương án bồi thường, UBND quận L vẫn phê duyệt bồi thường cho gia đình ông L 100% giá trị quyền sử dụng đất với đơn giá 35.000đồng/m² là đã bảo đảm quyền lợi cho gia đình ông L.

Về tài sản là ngôi nhà bê tông 03 tầng trên đất xây dựng vào năm 2010: Mặc dù ngày 26/8/2010 ông Cao Danh L đã có làm Đơn xin sửa chữa nhà ở và có xác nhận của Xí nghiệp Q2, nhưng chỉ được xác nhận về nội dung: “... *Hiện tại công*

trình tự xây dựng trên đất lưu không do Xí nghiệp Q2 trực tiếp quản lý đã hư hỏng xuống cấp” chứ ông L chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng. Do đó, tại Phương án bồi thường, hỗ trợ, UBND quận L chỉ hỗ trợ cho gia đình ông L bằng 10% mức bồi thường tài sản được tạo lập hợp pháp đối với toàn bộ khối tài sản trên đất là đúng quy định tại khoản 3 Điều 14 bản Quy định kèm theo Quyết định số 10/2017/QĐ-UBND ngày 29/3/2017 của UBND thành phố H.

Về tái định cư, UBND quận L xác định ngoài địa chỉ thửa đất bị thu hồi, gia đình ông Cao Danh L đang có chỗ ở khác là căn hộ 203 nhà C2 tập thể Thượng Thanh nên không được bố trí tái định cư là đúng quy định tại khoản 2 Điều 27 bản Quy định kèm theo Quyết định số 10/2017/QĐ-UBND ngày 29/3/2017 của UBND thành phố H.

[4] Tổng hợp những kết quả đánh giá, phân tích ở trên, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở kết luận:

Để thực hiện Dự án Xây dựng tuyến đường từ đê N đến khu đô thị M, quận L, Hà Nội (là dự án xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật giao thông của địa phương để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng), UBND quận L đã ban hành Quyết định số 3739/QĐ-UBND ngày 12/7/2021 về việc thu hồi 64,1m² đất do ông Cao Danh L và bà Đinh Thị X đang sử dụng (thuộc thửa đất số 34, tờ bản đồ số 307-18, tại phường Đ, quận L, Hà Nội) và Quyết định số 3789/QĐ-UBND cùng ngày 12/7/2021 về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với ông Cao Danh L và bà Đinh Thị X với tổng số tiền được bồi thường, hỗ trợ là 134.588.215 đồng là đúng trình tự, thủ tục, thẩm quyền; nội dung phù hợp với quy định của pháp luật, bảo đảm quyền lợi cho gia đình ông L.

Ông Cao Danh L không đồng ý với các Quyết định trên nên đã làm đơn khiếu nại, đã được Chủ tịch UBND quận L thụ lý, giải quyết tại Quyết định số 7364/QĐ-UBND ngày 12/11/2021 (về việc giải quyết khiếu nại lần đầu đối với Quyết định số 3739/QĐ-UBND ngày 12/7/2021 của UBND quận L về việc thu hồi đất) và tại Quyết định số 9311/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 (về việc giải quyết khiếu nại lần đầu đối với Quyết định số 3789/QĐ-UBND cùng ngày 12/7/2021 về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư) bảo đảm đúng quy định của pháp luật.

Ông Cao Danh L vẫn không đồng ý với các Quyết định giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND quận L nêu trên nên ông tiếp tục làm đơn khiếu nại và đã được Chủ tịch UBND thành phố H ban hành Quyết định số 1668/QĐ-UBND ngày 17/5/2022 về việc trả lời khiếu nại của ông Cao Danh L (lần hai), trong đó đã khẳng định các nội dung ông L khiếu nại là sai. Tuy nhiên, Chủ tịch UBND thành phố H vẫn quyết định: *“Giao cho UBND quận L rà soát lại các trường hợp tại Dự án xây dựng tuyến đường từ đê N đến khu đô thị M có nguồn gốc, quá trình sử dụng đất tương tự các trường hợp đã được UBND Thành phố chấp thuận chính sách hỗ trợ khác về đất tại Văn bản số 10335/VP-GPMB ngày 27/11/2020...; báo cáo, đề xuất U, chỉ đạo”* là rất cần trọng, thể hiện tinh thần lắng nghe, thấu hiểu, bảo đảm quyền lợi tốt nhất cho người dân có đất bị thu hồi.

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm quyết định bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Cao Danh L là đúng quy định tại điểm a khoản 2 Điều 193 của Luật Tố tụng hành chính. Ông Cao Danh L kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm nhưng những nội dung ông L trình bày trong đơn kháng cáo cũng như tại phiên tòa là không đủ để chứng minh nội dung kháng cáo là có căn cứ pháp luật; ngoài ra, người kháng cáo không đưa ra được tài liệu, chứng cứ nào mới nên Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết; có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[6] Về án phí: Ông L có kháng cáo không được chấp nhận nhưng là người cao tuổi nên được miễn không phải nộp án phí hành chính phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 241 của Luật Tố tụng hành chính: Bác kháng cáo của ông Cao Danh L và giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 129/2024/HC-ST ngày 03 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

2. Căn cứ vào khoản 1 Điều 349 của Luật Tố tụng hành chính; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 6 Điều 15 và khoản 1 Điều 34 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội: Ông Cao Danh L được miễn toàn bộ án phí hành chính phúc thẩm.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 28 tháng 02 năm 2025).

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- TAND thành phố Hà Nội;
- VKSND thành phố Hà Nội;
- Cục THA dân sự thành phố Hà Nội;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Xuân Điền