

Bản án số: 1052/2023/HC-PT

Ngày 14 – 12 – 2023

V/v: “Khiếu kiện quyết định hành chính
trong lĩnh vực đất đai về thu hồi đất, bồi
thường, hỗ trợ, tái định cư và cưỡng chế
thu hồi đất”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thành Long

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thanh Duyên

Ông Hà Huy Cầu

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Duy Minh - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Thanh Tuyết - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số: 647/2023/TLPT-HC ngày 03 tháng 10 năm 2023 về việc “Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực đất đai về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và cưỡng chế thu hồi đất”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 928/2023/HC-ST ngày 13 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2771/2023/QĐPT-HC ngày 30 tháng 10 năm 2023, giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Bà Lưu Thị T; Địa chỉ: D19/522 N, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- Người bị kiện:

1. Ủy ban nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh;

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh;

Cùng địa chỉ: Số C T, thị trấn T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện: Ông Phạm Văn L – Phó Chủ tịch UBND huyện B, theo Giấy ủy quyền số 3958/GUQ-UBND ngày 01/11/2022 và Giấy ủy quyền số 3959/GUQ-UBND ngày 01/11/2022 (có đơn xin vắng mặt).

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

1. Bà Nguyễn Thị Kim N – Trưởng phòng Nghiệp vụ thực hiện dự án số 2, Ban bồi thường giải phóng mặt bằng (vắng mặt).

2. Ông Nguyễn Tấn T1 – Phó Trưởng phòng Nghiệp vụ thực hiện dự án số B, Ban bồi thường giải phóng mặt bằng (có mặt).

3. Bà Trần Thị Ngọc D – Chuyên viên phòng Tài nguyên và môi trường huyện B (có mặt).

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Trường Đại học Kinh tế Thành phố H; Địa chỉ: E N, Phường F, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Anh T2 – Phòng Tài chính kế toán.

- **Người kháng cáo:** Ủy ban nhân dân huyện B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện và bản tự khai người khởi kiện trình bày:**

Phần diện tích nhà đất tại địa chỉ D ấp D, xã P, huyện B do bà Lưu Thị T là người sử dụng nằm trong khu A có chức năng Khu công nghiệp sạch bổ sung thêm chức năng nhà ở công nhân (theo quy hoạch Khu N triển khai tại khu vực xã P theo Quyết định phê duyệt số 749/TTg/1994 ngày 08/12/1994 của Thủ tướng chính phủ, Quyết định số 5088/QĐ-UB-QLĐT ngày 04/9/1999 của Ủy ban nhân dân Thành phố H và Quyết định số 6555/QĐ-UBND ngày 27/12/2005 của Ủy ban nhân dân Thành phố H) còn Trường Đại Học Kinh Tế Thành phố H được qui hoạch nằm trong khu A, khu đất được phê duyệt xây dựng cơ sở giáo dục, trường học (Khu Đ).

Việc tự ý điều chỉnh, di dời trường đại học K ra vị trí khác, xây dựng trên khu đất Khu công nghiệp sạch có bổ sung thêm chức năng nhà ở công nhân, không phải đất quy hoạch Giáo dục như trong Quyết định của thủ tướng chính phủ. Ủy ban nhân dân Thành phố H, khi chưa có Quyết định phê duyệt điều chỉnh của Thủ tướng chính phủ mà tự điều chỉnh là vượt quá thẩm quyền của Ủy ban nhân dân Thành phố H, Ủy ban nhân dân Huyện B. Đã được chỉ ra trong kết luận thanh tra số 2889/KL-TTCTP- V.I ngày 27/10/2011 của Thanh tra Chính phủ.

Các văn bản quyết định thu hồi đất Ủy ban nhân dân Thành phố H, Ủy ban nhân dân Huyện B: Số lô, số thửa, tờ bản đồ địa chính khu đất bị thu hồi không được phổ biến, cung cấp cho người dân.

Về nguồn gốc nhà đất: Căn nhà và đất bị giải tỏa có số D19/522 xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc của bà Lê Thị Thúy N1 bán cho bà Lưu Thị T theo giấy tờ tay vào ngày 9/9/1992. Trong quá trình sử dụng đất thì hàng năm bà T đều có đóng thuế cho nhà nước. Phần diện tích nhà đất này đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật về đất đai. Phần căn nhà và đất đang sử dụng đã được Ủy ban nhân dân huyện B xác nhận phù hợp quy hoạch, đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở.

Khi nhà nước làm đường N, diện tích đất sau khi trừ đi diện tích bị giải tỏa, lộ giới đo đạc còn lại 303,6m². Chưa kể phần diện tích 81m² của bà Lê Thị X đã chuyển nhượng cho bà T.

Phần diện tích nhà đất của bà Lê Thị X, căn nhà có số D19/522B Nguyễn Văn L1, xã P, B (bà X mua của bà Lê Thị Thúy N1 năm 1992) chuyển nhượng cho bà T quản lý định đoạt có diện tích 81m². Nên tổng diện tích đất là 384,6m², chứ không phải là 379,3m² như bản vẽ của Ủy ban nhân dân huyện B. Trên đất có 2 căn nhà có số D và căn nhà D19/522B N, xã P, B.

Năm 2014, bà T đang làm thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì có quyết định thu hồi đất làm dự án của Trường đại học Kinh tế Thành phố H, nên việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị ngưng lại cho đến nay.

Khi Ủy ban nhân dân huyện B vô đo đạc kiểm tra, diện tích nhà đất để tính bồi thường cho người dân bị giải tỏa thu hồi nhà đất thì bản vẽ đo vẽ chỉ thể hiện diện tích 379,3m², có sự chênh lệch so với thực tế sử dụng. Cụ thể phần diện tích phía sau của căn nhà bà Lưu Thị T và bà Lê Thị X đã bị đo thụt vô làm thiếu hụt diện tích 67,7m² so với thực tế. Việc xác định như trên đã làm thiệt hại nghiêm trọng tới quyền và lợi ích hợp pháp của bà T.

Phần diện tích đất đo vẽ, xác định mục đích sử dụng đất: theo bản vẽ hiện trạng của Công ty TNHH Đ do Ủy ban nhân dân B chỉ định đo vẽ, có xác nhận Ủy ban nhân dân xã P ngày 03/08/2016 xác định diện tích đất là 379,3m², trong đó có xác định diện tích đất ở của bà T là 311,5m² là đất ở (bảng chỉ dẫn diện tích theo tài liệu 2005). Trong khi quyết định thu hồi đất và bồi thường hỗ trợ nhà đất chỉ xác định có 62,7m² đất ở.

Diện tích đo vẽ trên là không chính xác. Diện tích đất đã kê khai, đóng thuế hàng năm có diện tích lớn hơn 379,3m². (Trong phiếu kê khai thông tin nhà đất năm 2006 là 384,6m²).

Đơn giá bồi thường nhà, vật kiến trúc có trên đất: Quá thấp không phù hợp với thực tế thị trường. Đơn giá bồi thường vật kiến trúc, nhà ở mà Ủy ban nhân dân huyện B áp dụng chỉ có 2.620.000 đồng/m². Trong khi thực tế tại địa phương để xây dựng như trên đã có đơn giá là 3.500.000/m².

Về đơn giá đất ở để bồi thường: Ủy ban nhân dân huyện B áp giá cho người có nhà đất bị thu hồi cũng không phù hợp với đơn giá địa phương.

Cụ thể đối với phần diện tích đất của bà là 384,6m², diện tích đất được Ủy ban nhân dân huyện B xác định có 379,3m² và đơn giá được bồi thường chỉ có 6.928.430 đồng/m² cho diện tích 62,7m² đất ở. Trong khi đó, tại khu vực này, đơn giá bồi thường mà Công ty TNHH Đ1 nhận chuyển nhượng của Công Ty Cổ Phần X1 là 35.000.000 đồng/m² trong khi toàn bộ là đất nông nghiệp, chưa chuyển mục đích đất làm đất ở (giá chuyển nhượng năm 2007).

Đơn giá mua bán, chuyển nhượng tại địa phương đối với N3 đã là 40.000.000 đồng/m². Còn đối với đất nhà ở riêng lẻ trung bình 60.000.000 -120.000.000 đồng/m².

Như vậy đơn giá bồi thường trên là quá chênh lệch so với mặt bằng thị trường tại địa phương, khu vực.

Khi chủ đầu tư vô thương lượng với bà, nguyện vọng của bà chỉ muốn được hoán đổi đất để có chỗ ở ổn định tại khu vực trên. Bà Phan Thị Bích N2 (phó hiệu trưởng trường Đại học Kinh tế Thành phố H) - đại diện cho chủ đầu tư đã hứa với

gia đình bà sẽ tìm mua lô đất tương đương với vị trí hiện tại để hoán đổi đất cho gia đình bà. Trong khi chờ đợi chủ đầu tư thực hiện những gì đã hứa với bà để gia đình được hoán đổi đất, xây dựng nhà ở ổn định cuộc sống thì chủ đầu tư lại thất hứa và Ủy ban nhân dân huyện B lại liên tiếp ban hành các văn bản để thu hồi, cưỡng chế nhà đất của bà.

Từ căn cứ nêu trên, bà yêu cầu Tòa án hủy: Quyết định số 7571/QĐ-UBND ngày 29/8/2016 của Ủy ban nhân dân huyện B; Quyết định 6521/QĐ-UBND ngày 25/7/2019 của Ủy ban nhân dân huyện B; Quyết định số 7631/QĐ-UBND ngày 29/8/2016 của Ủy ban nhân dân huyện B; Quyết định số 4051/QĐ-UBND ngày 18/4/2018 của Ủy ban nhân dân huyện B; Quyết định số 4953/QĐ-UBND ngày 21/5/2018 của Ủy ban nhân dân huyện B; Quyết định số 909/QĐ-UBND ngày 19/12/2020 của Ủy ban nhân dân huyện B; Quyết định số 3885/QĐ-UBND ngày 21/6/2022 của Ủy ban nhân dân huyện B. Quyết định số 11439/QĐ-UBND ngày 10/12/2019 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện B; Quyết định số 135/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện B.

*** Người bị kiện là Ủy ban nhân dân huyện B và Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện B trình bày:**

Về pháp lý thu hồi đất của Dự án: Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013; Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Căn cứ Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ T4 quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất; Căn cứ Quyết định số 51/2014/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quy định về giá các loại đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 đến ngày 31 tháng 12 năm 2019; Căn cứ Quyết định số 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;

Ngày 23 tháng 6 năm 2015, Ủy ban nhân dân Thành phố có Công văn số 3484/UBND-ĐTMT về việc chấp thuận địa điểm Dự án đầu tư xây dựng trường Đại học K, tại Khu C - Khu đô thị M thành phố;

Ngày 08 tháng 9 năm 2016, Ủy ban nhân dân Thành phố có Công văn số 4942/UBND-ĐTMT về gia hạn hiệu lực văn bản chấp thuận địa điểm đầu tư cho trường Đại học Kinh tế thành phố H;

Ngày 18 tháng 8 năm 2016, Ủy ban nhân dân thành phố H ban hành Quyết định số 4288/QĐ-UBND về phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất để tính bồi thường, hỗ trợ và mức hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề nghiệp, tìm kiếm việc làm của Dự án đầu tư xây dựng trường Đại học K, tại Khu C - Khu đô thị M thành phố, xã P, huyện B;

Ngày 29 tháng 8 năm 2016, Hội đồng Bồi thường Dự án đầu tư xây dựng trường Đại học Kinh tế thành phố H ban hành Phương án Bồi thường, hỗ trợ số 470/PA-HĐBT ngày 29 tháng 8 năm 2016 được Chủ tịch Ủy ban nhân dân Huyện phê duyệt tại Quyết định số 7497/QĐ-UBND ngày 29 tháng 8 năm 2016;

Ngày 29 tháng 8 năm 2016, Hội đồng Bồi thường Dự án đầu tư xây dựng trường Đại học Kinh tế thành phố H ban hành Phương án bố trí tái định cư số 472/PA-HĐBT ngày 29 tháng 8 năm 2016 được Chủ tịch Ủy ban nhân dân Huyện phê duyệt tại Quyết định số 7498/QĐ-UBND ngày 29 tháng 8 năm 2016;

Ngày 29 tháng 8 năm 2016, Hội đồng Bồi thường Dự án đầu tư xây dựng trường Đại học Kinh tế Thành phố H ban hành ban hành Phương án đào tạo, chuyển đổi nghề, tìm kiếm việc làm số 474/PAĐTN-HĐBT ngày 29 tháng 8 năm 2016 được Chủ tịch Ủy ban nhân dân Huyện phê duyệt tại Quyết định số 7499/QĐ-UBND ngày 29 tháng 8 năm 2016.

Ngày 27 tháng 8 năm 2019, Ủy ban nhân dân Huyện ban hành Quyết định số 7377/QĐ-UBND về bổ sung pháp lý vào Phương án số 470/PA-HĐBT ngày 29 tháng 8 năm 2016 của Hội đồng Bồi thường Dự án về bồi thường, hỗ trợ Dự án đầu tư xây dựng trường Đại học Kinh tế Thành phố H, tại Khu chức năng số A Khu đô thị M thành phố, xã P, huyện B.

Cơ sở pháp lý lập hồ sơ bồi thường, hỗ trợ:

- Về diện tích thu hồi đất:

Theo Bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng 517-61 do Công ty TNHH Đ lập ngày 12 tháng 6 năm 2016, được Ủy ban nhân dân xã P xác nhận ngày 03 tháng 8 năm 2016, bà Lưu Thị T có phần đất bị ảnh hưởng trong Dự án với diện tích 379,3m² trong đó một phần các thửa số 12, 17, 19, bản đồ số 07, theo tài liệu đo mới năm 2005 (tương ứng một phần các thửa số 1433 (317,4m²), 1434 (61,9m²), tờ bản đồ số 05, theo tài liệu chỉnh lý 1992), Bộ địa chính xã P, huyện B.

Ngày 29 tháng 8 năm 2016, Ủy ban nhân dân huyện B ban hành Quyết định số 7571/QĐ-UBND về thu hồi đất do bà Lưu Thị T sử dụng tại xã P để thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng trường Đại học K tại Khu chức năng số A - Khu đô thị M thành phố tại xã P, với diện tích 379,3 m².

Đối với phần diện tích diện tích 61,9m² thuộc một phần thửa số 1434, tờ bản đồ số 05, theo tài liệu chỉnh lý 1992, Bộ địa chính xã P:

Ban Bồi thường, giải phóng mặt bằng phối hợp với Ủy ban nhân dân xã P và Chủ đầu tư Dự án nhiều lần tổ chức buổi làm việc về xác định nguồn gốc, quá trình sử dụng nhà đất đối với phần diện tích do bà Lưu Thị T, bà Phan Thị Q sử dụng thuộc một phần thửa 1434, tờ bản đồ số 05, tài liệu chỉnh lý 1992, Bộ địa chính xã P. Tại buổi làm việc các hộ dân không thống nhất được ranh sử dụng và bà Lưu Thị T không cung cấp được các hồ sơ pháp lý chứng minh nguồn gốc sử dụng đất nêu trên. Đồng thời, phần diện tích này đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 847 QSDĐ/Q4 ngày 18 tháng 9 năm 2002 cho ông Man Phước H; ông H chuyển nhượng lại cho bà Phan Thị Q theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 006748/HĐCN do Phòng C lập ngày 21 tháng 02 năm 2008.

Do bà Lưu Thị T không cung cấp được các giấy pháp lý chứng minh nguồn gốc sử dụng đất nêu trên.

Ngày 06 tháng 12 năm 2018, Công ty TNHH Đ lập Bản đồ hiện trạng vị trí điều chỉnh số hợp đồng 517-61 thì bà Lưu Thị T có phần đất bị ảnh hưởng trong Dự

án với diện tích 379,3m² trong đó khu đất 1 thuộc một phần các thửa số 12, 17, tờ bản đồ số 07, theo tài liệu đo mới năm 2005 (tương ứng một phần thửa số 1433 (317,4m²), tờ bản đồ số 05, theo tài liệu chỉnh lý 1992) và khu đất 2 thuộc một phần thửa số 19, bản đồ số 07, theo tài liệu đo mới năm 2005 (tương ứng một phần thửa số 1434 (61,9m²), tờ bản đồ số 05, theo tài liệu chỉnh lý 1992), Bộ địa chính xã P, huyện B.

Ngày 25 tháng 7 năm 2019, Ủy ban nhân dân Huyện đã ban hành Quyết định số 6521/QĐ-UBND về điều chỉnh diện tích thu hồi đất của bà Lưu Thị T từ diện tích 379,3m² thành diện tích 317,4m².

- Về kết cấu nhà:

Theo Biên bản điều tra hiện trạng nhà số hợp đồng 517-61N do Công ty TNHH Đ lập ngày 22 tháng 8 năm 2017, của bà Lưu Thị T, trong đó phần diện tích nhà (224,5m² + 82,1m² = 306,6m²), hàng rào (diện tích 32m²), hồ nước (diện tích 36m²), sân bê tông đá 1x2 (diện tích 48,7m²)

Ngày 06 tháng 12 năm 2018, Công ty TNHH Đ lập Biên bản điều tra hiện trạng nhà số hợp đồng E (thay thế Biên bản điều tra hiện trạng nhà số hợp đồng 517-61N do Công ty TNHH Đ lập ngày 22 tháng 8 năm 2017) của bà Lưu Thị T, cụ thể: Phần diện tích vật kiến trúc trên thửa 1433, cụ thể nhà (diện tích 244,7m², hàng rào (diện tích 32m²), hồ nước bê tông (diện tích 36m²), sân bê tông đá 1x2 (diện tích 48,7m²); phần diện tích vật kiến trúc trên thửa 1434, cụ thể: nhà (gồm diện tích nhà 1: vách gạch, cột gạch, mái tôn, nền gạch men và nhà 2: vách tôn, cột cây, mái tôn, nền gạch men = 28m² + 26,2m² + 7,7m² = 61,9m²).

Căn cứ Phiếu kê khai của bà Lưu Thị T được Ủy ban nhân dân xã P xác nhận ngày 21 tháng 5 năm 2019, trong đó có nội dung:

* Về đất:

1. Nguồn gốc, tình trạng pháp lý của lô đất: Đất có nguồn gốc của bà Lê Thị Thúy N1 sử dụng đến năm 1992 chuyển nhượng lại cho bà Lưu Thị T sử dụng (bằng giấy tay). Đối với phần đất thuộc một phần thửa số 1434 (61,9m), tờ bản đồ số 5, theo tài liệu chỉnh lý 1992 không thuộc quyền sử dụng đất của bà T do phần đất này đã được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 847/QSĐĐ/Q4 ngày 18 tháng 9 năm 2002 cho ông Man Phước H. Đến ngày 21 tháng 02 năm 2008, ông Man Phước H chuyển nhượng lại cho bà Phan Thị Q theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 006748/HĐCN do Phòng C (tuy nhiên chưa cập nhật sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phan Thị Q). Đến khoảng năm 2011, bà Lưu Thị T tự ý xây dựng mở rộng diện tích trên phần đất thuộc một phần thửa số (61,9m²), tờ bản đồ số 5, theo tài liệu chỉnh lý 1992 và sử dụng đến nay.

...

5. Hiện đất có tranh chấp hay không: Đối với phần diện tích thuộc thửa 1434 đang có tranh chấp; phần đất thuộc thửa 1433 không có tranh chấp.

* Về nhà:

1. Nguồn gốc, tình trạng pháp lý của căn nhà: Nhà xây dựng không phép.

2. Thời điểm xây dựng căn nhà và thời điểm sửa chữa, xây dựng lại (nếu có): Nhà xây dựng sau năm 1994 nhưng trước năm 2003, diện tích xây dựng là 62,7m², đến khoảng năm 2011, bà T xây dựng mở rộng thêm diện tích”

Căn cứ Phương án số 470/PA-HĐBT ngày 29 tháng 8 năm 2016 của Hội đồng Bồi thường Dự án về bồi thường, hỗ trợ Dự án đầu tư xây dựng trường Đại học K tại khu chức năng số A - Khu đô thị M thành phố, xã P, huyện B.

Căn cứ nguồn gốc, quá trình sử dụng đất, Ủy ban nhân dân huyện B đã ban hành các Quyết định bồi thường, hỗ trợ đối với bà Lưu Thị T, cụ thể: Quyết định số 7631/QĐ-UBND ngày 29 tháng 08 năm 2016, Quyết định số 4051/QĐ-UBND ngày 18 tháng 4 năm 2018, Quyết định số 4953/QĐ-UBND ngày 21 tháng 5 năm 2018, Quyết định số 909/QĐ-UBND ngày 18 tháng 02 năm 2020. Trong đó:

- Bồi thường, hỗ trợ về đất: Bồi thường đất ở, vị trí D đường N diện tích 62,7m²; bồi thường đất nông nghiệp trồng cây lâu năm, vị trí 1 đường N, diện tích 214,9m²; bồi thường đất nông nghiệp trồng cây hàng năm, vị trí 1 đường N, diện tích 39,8m².

Bồi thường, hỗ trợ vật kiến trúc: Bồi thường nhà có diện tích 62,7m² phần diện tích 360,6m², gồm: nhà (diện tích 243,9m²), hàng rào (diện tích 32m²), hồ nước (diện tích 36m²), sân bê tông đá 1x2 còn lại xây dựng sau ngày 01 tháng 7 năm 2006 không xem xét bồi thường, hỗ trợ.

- Số tiền phải thực hiện nghĩa vụ tài chính là: 85.954.176 đồng.

Tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ bà Lưu Thị Thu t lãnh là 949.062.176 đồng.

Do bà T không đồng ý nhận tiền bồi thường, hỗ trợ và bàn giao mặt bằng, Ban Bồi thường, giải phóng mặt bằng đã chuyển số tiền nêu trên vào tài khoản tạm giữ tại Kho bạc Nhà nước.

Ngày 09 tháng 12 năm 2019, Ban Bồi thường, giải phóng mặt bằng có Thông báo số 7253/TB-BBT đề nghị bà Lưu Thị T ký hồ sơ, nhận tiền bồi thường, hỗ trợ và bàn giao mặt bằng để thực hiện Dự án.

Từ những cơ sở nêu trên, Ủy ban nhân dân huyện B ban hành các Quyết định bồi thường, hỗ trợ cho bà Lưu Thị T là đầy đủ và đúng quy định.

Về cơ sở pháp lý ban hành Quyết định cưỡng chế thu hồi đất:

Căn cứ Điều 71, Luật Đất đai 2013.

Căn cứ Công văn số 1664/UBND-ĐT ngày 03 tháng 5 năm 2019 của Ủy ban nhân dân thành phố H về kiến nghị cưỡng chế thu hồi đất đối với 12 hộ dân trong Dự án đầu tư xây dựng trường Đại học K tại khu chức năng số A - Khu đô thị M thành phố, xã P, huyện B, qua đó Ủy ban nhân dân Thành phố thống nhất theo kiến nghị của Sở T5 tại Công văn số 2377/STNMT-PC ngày 02 tháng 4 năm 2019.

Căn cứ Thông báo số 740-TB/HU ngày 18 tháng 7 năm 2019 và Thông báo số 839-TB/HU ngày 05 tháng 12 năm 2019 của Huyện ủy B1 về ý kiến kết luận của Ban Thường vụ Huyện; trong đó, thống nhất chủ trương áp dụng biện pháp hành chính thu hồi đất đối với các hộ dân còn lại chưa đồng ý bàn giao mặt bằng trong Dự án đầu tư xây dựng trường Đại học K tại khu chức năng số A - Khu đô thị M thành

phố, xã P, huyện B.

Qua quá trình tiếp xúc vận động bà Lưu Thị T ký hồ sơ, nhận tiền bồi thường, hỗ trợ và bàn giao mặt bằng thì bà T có ý kiến không đồng ý đơn giá, đề nghị được hoán đổi đất vị trí mặt tiền đường N.

Đồng thời Tổ vận động cấp Huyện đã tiến hành vận động 02 lần vào ngày 07 tháng 10 năm 2019 và ngày 04 tháng 12 năm 2019. Kết quả buổi vận động không thành.

Ngày 05 tháng 12 năm 2019, Ủy ban nhân dân xã P có Báo cáo số 4173/BC-UBND, có nội dung: kiến nghị Ủy ban nhân dân Huyện G thực hiện cưỡng chế vận động, thuyết phục, đối thoại với người dân trước khi tiến hành cưỡng chế thu hồi đất theo quy định tại khoản 4 Điều 71 Luật Đất đai năm 2013”.

Ngày 10 tháng 12 năm 2019, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Huyện ban hành Quyết định số 11439/QĐ-UBND về việc cưỡng chế thu hồi đất đối với trường hợp bà Lưu Thị Thu .

Ngày 20 tháng 12 năm 2019, Ban Thực hiện cưỡng chế thu hồi đất tổ chức buổi tiếp xúc, vận động bà Lưu Thị T bàn giao mặt bằng để thực hiện dự án, tại buổi làm việc, bà Lưu Thị T, có ý kiến như sau: Không đồng ý bàn giao mặt bằng, hiện nay bà T đang khởi kiện tại Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đề nghị ngưng thực hiện cưỡng chế thu hồi đất đối với bà T do không đồng ý đơn giá; Đề nghị Ủy ban nhân dân Huyện tiến hành đo vẽ, xác định lại vị trí khu đất của 04 hộ, do đất nhà bà T là vị trí mặt tiền Nguyễn Văn L1; Đề nghị bồi thường đơn giá vật kiến trúc theo thời điểm hộ dân nhận tiền; Đề nghị được hoán đổi đất vị trí mặt tiền đường N, trường hợp không hoán đổi đất thì đề nghị trường Đại học Kinh tế thành phố H thương lượng với đơn giá 60.000.000 đồng/m²; Đề nghị hoán đổi đất vị trí tương đương nếu vị trí hoán đổi đất có đơn giá cao hơn thì bà T sẽ bù chênh lệch; nếu đất có vị trí thấp hơn thì trường Đại học Kinh tế thành phố H phải bù chênh lệch, việc thẩm định giá đất phải theo giá thị trường, phải nhờ đơn vị có tư cách pháp nhân thẩm định.

Ngày 10 tháng 01 năm 2020, Ban Thực hiện cưỡng chế thu hồi đất tổ chức buổi tiếp xúc, vận động bà Lưu Thị T bàn giao mặt bằng để thực hiện dự án, tại buổi làm việc, bà Lưu Thị T có ý kiến: Đề nghị được hoán đổi đất vị trí mặt tiền đường N, trường hợp không hoán đổi đất thì đề nghị trường Đại học Kinh tế thành phố H thương lượng; Đối với hồ sơ ông H1, bà T đề nghị hoán đổi đất hoặc bố trí 01 nền tái định cư; Đối với căn nhà địa chỉ D, D, D và D15/407E bà T đã bán (bằng giấy tay); Đề nghị xem xét lại đơn giá bồi thường, do đơn giá bồi thường là năm 2016; đề nghị bồi thường theo đơn giá hiện nay.

Ngày 15 tháng 01 năm 2020, Ủy ban nhân dân huyện có Công văn số 143/UBND về việc trả lời đơn bà Lưu Thị Thu .

Ngày 16 tháng 01 năm 2020, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện B ban hành Quyết định số 135/QĐ-UBND về việc điều chỉnh thời gian thực cưỡng chế thu hồi đất tại Quyết định số 11439/QĐ-UBND ngày 10 tháng 12 năm 2019 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện B.

Qua kiểm tra, rà soát hồ sơ và các quy trình thủ tục thực hiện dự án theo hướng dẫn tại Điều 71, Luật Đất đai 2013, việc Chủ tịch Ủy ban nhân dân Huyện ban hành

Quyết định số 11439/QĐ-UBND ngày 10 tháng 12 năm 2019 về việc cưỡng chế thu hồi đất đối với trường hợp bà Lưu Thị T là đúng quy định.

Nay, Ủy ban nhân dân huyện B kiến nghị Tòa án nhân dân Thành phố xét xử theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lưu Thị Thu .

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trường Đại học Kinh tế Thành phố H trình bày:

Dự án xây dựng Trường Đại học Kinh tế thành phố H là dự án đầu tư công, nguồn vốn ngân sách Nhà nước với mục tiêu phục vụ công tác giảng dạy, nghiên cứu khoa học và hợp tác quốc tế với quy mô, cụ thể như sau:

- Tổng diện tích: khoảng 111.340,6m².
- Tổng số hộ bị ảnh hưởng: 48 hộ.
- Chủ đầu tư: Trường Đại học Kinh tế Thành phố H.
- Vị trí khu đất: thuộc Khu S - Khu đô thị M, tại xã P, huyện B.

Trong quá trình thực hiện Dự án, Nhà trường luôn đồng hành, hỗ trợ, tạo điều kiện thuận lợi tốt nhất cho các hộ dân bị ảnh hưởng trong Dự án do phải thu hồi đất, di chuyển nhà. Tuy nhiên, việc thực hiện phải phù hợp với các quy định của Pháp luật.

Theo nội dung đơn khởi kiện của bà Lưu Thị T là khởi kiện các Quyết định hành chính về hỗ trợ bồi thường và quyết định cưỡng chế do Ủy ban nhân dân huyện B thực hiện và ban hành theo quy định. Tuy nhiên, Nhà trường chỉ có trách nhiệm chuyển kinh phí bồi thường cho Ban bồi thường giải phóng mặt bằng huyện B theo đề nghị của Ban bồi thường và phương án bồi thường đã được phê duyệt để chi trả cho hộ dân.

Trong quá trình tiếp xúc vận động bà Lưu Thị T ký hồ sơ, nhận tiền bồi thường, hỗ trợ và bàn giao mặt bằng để thực hiện Dự án, Trường Đại học Kinh tế Thành phố H đã luôn sẵn sàng phối hợp với Ban Bồi thường, giải phóng mặt bằng huyện B theo thư mời. Ý kiến của bà Lưu Thị T là không đồng ý bàn giao mặt bằng, đơn giá bồi thường. Đề nghị được hoán đổi đất vị trí mặt tiền đường N, nếu không hoán đổi đất đề nghị trường Đại học Kinh tế Thành phố H bồi thường 60.000.000 đồng/m², nên kết quả các buổi vận động không thành.

Để đảm bảo tiến độ thực hiện Dự án, phục vụ công tác giảng dạy, đào tạo sinh viên trong năm học 2020, Trường Đại học Kinh tế Thành phố H kiến nghị Tòa án nhân dân Thành phố sớm xem xét hồ sơ vụ án và ban hành Bản án. Trên cơ sở Bản án có hiệu lực pháp luật, Nhà Trường luôn tôn trọng và thực hiện các quyết định của Tòa án theo quy định.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 928/2023/HC-ST ngày 13 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, quyết định:

Căn cứ Điều 3; Điều 30; Điều 32; Điều 116; Điều 158, Điều 193 và Điều 206 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015; Căn cứ Luật Đất đai năm 2013; Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ “Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai”; Căn cứ Nghị quyết số 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: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lưu Thị Thu .

Hủy các quyết định hành chính của Ủy ban nhân dân huyện B như sau: Quyết định số 7571/QĐ-UBND ngày 29 tháng 8 năm 2016; Quyết định số 6521/QĐ-UBND ngày 25/7/2019; Quyết định 7631/QĐ-UBND ngày 29/8/2016; Quyết định số 4051/QĐ-UBND ngày 18/4/2018; Quyết định số 4953/QĐ- UBND ngày 21/5/2018; Quyết định 909/QĐ-UBND ngày 18/12/2020; Quyết định số 3885/QĐ-UBND ngày 27/6/2022 của Ủy ban nhân dân huyện B.

Hủy các quyết định hành chính của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện B như sau: Quyết định số 11439/QĐ-UBND ngày 10/12/2019 “Về việc cưỡng chế thu hồi đất đối với trường hợp bà Lưu Thị T3” và Quyết định 135/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện B.

Buộc Ủy ban nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 19/7/2023, Ủy ban nhân dân huyện B có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người bị kiện trình bày: Các quyết định thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, bồi thường bổ sung, cưỡng chế, Ủy ban nhân dân và Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện B được ban hành đúng quy định của pháp luật. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn kháng cáo của người bị kiện, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm như sau:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã thực hiện đúng các quy định của Luật tố tụng hành chính năm 2015.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét toàn diện, đánh giá đầy đủ các chứng cứ và quyết định phù hợp với quy định của pháp luật. Người bị kiện Ủy ban nhân dân huyện B kháng cáo nhưng không cung cấp chứng cứ mới làm thay đổi nội dung giải quyết vụ án, nên không có cơ sở để chấp nhận. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác kháng cáo của người bị kiện, giữ nguyên bản án hành chính sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi nghe Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến, sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử xét thấy:

Đơn kháng cáo của Ủy ban nhân dân huyện B đúng về hình thức, nội dung và được nộp trong thời hạn luật định nên hợp lệ.

[1] Về tố tụng:

Tại phiên toà phúc thẩm người bị kiện đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử áp dụng Điều 225 Luật tố tụng hành chính xét xử vắng mặt người bị kiện.

Xét yêu cầu khởi kiện của bà Lưu Thị T khởi kiện yêu hủy các Quyết định thu hồi đất, bồi thường do việc thu hồi đất và Quyết định cưỡng chế để thực hiện dự án Xây dựng trường Đại học Kinh tế Thành phố H. Căn cứ khoản 1 Điều 30, Điều 32, Điều 116 Luật tố tụng Hành chính, Tòa án cấp sơ thẩm xác định các quyết định trên là đối tượng khởi kiện vụ án và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và còn trong thời hiệu khởi kiện là đúng quy định.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét Quyết định thu hồi đất số 7571/QĐ-UBND ngày 29/8/2016 và Quyết định điều chỉnh diện tích thu hồi đất số 6521/QĐ-UBND ngày 25/7/2019 của UBND huyện B.

* Về thẩm quyền, trình tự và thủ tục ban hành quyết định.

Căn cứ Điều 66, Điều 67 và Điều 69 Luật Đất đai 2013, Ủy ban nhân dân huyện B ban hành quyết định thu hồi đất đúng thẩm quyền, trình tự và thủ tục luật định.

Công văn số 3484/UBND-ĐTMT ngày 23/6/2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc chấp thuận địa điểm Dự án đầu tư xây dựng trường Đại học K, tại Khu C - Khu đô thị M Thành phố;

Nghị quyết số 20/NQ-HĐND ngày 09/12/2015 của Hội đồng nhân dân Thành phố H về việc thông qua danh mục các dự án cần thu hồi đất, dự án có chuyển mục đích sử dụng đất lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng trên địa bàn Thành phố và Nghị định số 04/NQ-HĐND ngày 21/4/2016 của Hội đồng nhân dân Thành phố H về danh mục bổ sung các dự án cần thu hồi đất, dự án có chuyển mục đích sử dụng đất lúa, đất rừng phòng hộ trên địa bàn thành phố;

Quyết định số 4227/QĐ-UBND ngày 16/8/2016 “Về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2016 của huyện B” và Công văn số 4942/UBND-ĐTMT ngày 08/9/2016 “Về gia hạn hiệu lực văn bản chấp thuận địa điểm đầu tư cho trường Đại học Kinh tế Thành phố H” cùng của Ủy ban nhân dân Thành phố H.

Từ các căn cứ trên, Dự án đầu tư xây dựng trường Đại học K, tại Khu C - Khu đô thị M Thành phố đủ điều kiện tiến hành thu hồi đất. Do vậy, Quyết định số 7571/QĐ-UBND ngày 29/8/2016 của Ủy ban nhân dân huyện B đã được ban hành có căn cứ, đúng pháp luật về trình tự, thủ tục.

* Về nội dung quyết định:

(1) Xác định diện tích đất bị thu hồi (bà T cho rằng tổng diện tích bị thu hồi của gia đình bà là 384,6m² nhưng tại Quyết định số 7571/QĐ-UBND ủy ban thu hồi

diện tích 379,3m², Quyết định số 6521/QĐ-UBND điều chỉnh diện tích thu hồi xuống 317,4m²).

Xét thấy: Theo Bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng 517-61 do Công ty TNHH Đ lập ngày 12/6/2016, được UBND xã P xác nhận ngày 03/8/2016 xác định: Về đất: Bà Lưu Thị T có phần đất bị ảnh hưởng trong Dự án với diện tích 379,3m² trong đó một phần các thửa số 12, 17, 19, bản đồ số 07, theo tài liệu đo mới năm 2005 (tương ứng một phần các thửa số 1433 (317,4m²), 1434 (61,9m²), tờ bản đồ số 05, theo tài liệu chỉnh lý 1992), Bộ địa chính xã P, huyện B.

Còn theo Bản đồ hiện trạng vị trí điều chỉnh số hợp đồng 517-61 do Công ty TNHH Đ lập ngày 08/12/2018 thì bà T có phần đất bị ảnh hưởng trong Dự án với diện tích 379,3m² trong đó khu đất 1 thuộc một phần các thửa số 12, 17, tờ bản đồ số 07, theo tài liệu đo mới năm 2005 (tương ứng một phần thửa số 1433 (317,4m²), tờ bản đồ số 05, theo tài liệu chỉnh lý 1992) và khu đất 2 thuộc một phần thửa số 19, bản đồ số 07, theo tài liệu đo mới năm 2005 (tương ứng một phần thửa số 1434 (61,9m²), tờ bản đồ số 05, theo tài liệu chỉnh lý 1992), Bộ địa chính xã P, huyện B.

Nhưng tại Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh do Trung tâm Đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố T5 lập ngày 28/12/2021 theo yêu cầu của TAND Thành phố Hồ Chí Minh trong quá trình giải quyết vụ án xác định: Bà Lưu Thị T có phần đất bị ảnh hưởng trong Dự án với diện tích 465,2m² (theo hiện trạng) trong đó một phần các thửa số 12, 13, 16, 17, 19 bản đồ số 07, theo tài liệu đo mới năm 2005 (tương ứng một phần các thửa 1433-1 (5,5m²), 1433-2 (363,5m²), 1434-1 (57m²), 1446-1 (11,6m²), 1446-2 (27,6m²) tờ bản đồ số 05, theo tài liệu chỉnh lý 1992), Bộ địa chính xã P, huyện B.

(2) Về kết cấu nhà:

Theo Biên bản điều tra hiện trạng nhà số hợp đồng 517-61N do Công ty TNHH Đ lập ngày 22/8/2017 của bà T, trong đó phần diện tích nhà (224,5 + 82 = 306,6m²), hàng rào (32m²), hồ nước (36m²), sân bê tông đá 1x2 (48,7m²).

Theo Biên bản điều tra hiện trạng nhà số hợp đồng 517-61N ngày 06/12/2018, Công ty TNHH Đ lập (thay thế Biên bản điều tra hiện trạng nhà số hợp đồng 517-61N do Công ty TNHH Đ lập ngày 22/8/2017) của bà T thì thể hiện: phần diện tích vật kiến trúc trên thửa 1433, cụ thể nhà (244,7m²), hàng rào (32m²), hồ nước bê tông (36m²), sân bê tông đá 1x2 (48,7m²); phần diện tích vật kiến trúc trên thửa 1434, cụ thể: nhà (gồm diện tích nhà 1 vách gạch, cột gạch, mái tôn, nền gạch men và nhà 2: vách tôn, cột cây, mái tôn nền gạch men=28+26,2 +7,7=61,9m²).

Theo Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh do Trung tâm Đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố T5 lập ngày 28/12/2021 xác định: Về nhà: hiện trạng thổ cư, tường gạch, lửng gỗ, mái tôn trong ranh lộ giới: 17,1m², ngoài ranh lộ giới: 448,1m²

Như vậy, diện tích nhà đất bị thu hồi của bà T trong Dự án có sự mâu thuẫn về diện tích giữa các Bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng 517-61 do Công ty TNHH Đ lập ngày 12/6/2016, được UBND xã P xác nhận ngày 03/8/2016; Bản đồ hiện trạng vị trí điều chỉnh số hợp đồng 517- 61 do Công ty TNHH Đ lập ngày 08/12/2018 và

Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh do Trung tâm Đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố T5 lập ngày 28/12/2021.

Theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH Đ lập, số hợp đồng 517-61 ngày 08/12/2018 được Ủy ban nhân dân xã P xác nhận ngày 21/5/2019, Bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở lập ngày 19/9/2014 đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất B xác nhận kiểm tra nội nghiệp ngày 08/12/2014 và Bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh lập ngày 28/12/2021 của Trung tâm Đo đạc – Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố T5. Tất cả các bản đồ này đều được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm định nhưng về vị trí góc ranh đều không đồng nhất khi tiến hành áp trên nền tài liệu chính lý 1992 (có bản đồ thể hiện vị trí thuộc một phần thửa 1433, 1434; có tài liệu xác định chỉ thuộc một phần thửa 1433), trên nền bản đồ địa chính 2006 (có tài liệu thể hiện không tiếp giáp trực tiếp với thửa 16; có tài liệu thì thể hiện tiếp giáp thửa 16).

Các quyết định thu hồi đất của Ủy ban nhân dân huyện B dựa trên Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH Đ lập, số hợp đồng 517-61 ngày 08/12/2018 được Ủy ban nhân dân xã P xác nhận là chưa đảm bảo xác định đúng vị trí, diện tích thực của bà Lưu Thị T, nên đã ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà. Do đó, Tòa án sơ thẩm chấp nhận khởi kiện của bà T yêu cầu hủy Quyết định số 7571 và Quyết định số 6521 của UBND huyện B có căn cứ.

[2.2] Xét các quyết định bồi thường và hỗ trợ bổ sung số 7631/QĐ-UBND ngày 29/8/2016; Quyết định số 4051/QĐ-UBND ngày 18/4/2018; Quyết định số 4953/QĐ-UBND ngày 21/5/2018; Quyết định 909/QĐ-UBND ngày 18/12/2020; Quyết định số 3885/QĐ-UBND ngày 27/6/2022:

* Xét yêu cầu xác định phần diện tích nhà đất đo vẽ bị thu hồi trong Dự án có mục đích sử dụng đất là đất ở.

(1) Tại Phiếu kê khai của bà Lưu Thị T được Ủy ban nhân dân xã P xác nhận ngày 21/5/2019, trong đó có nội dung:

"1. Nguồn gốc, tình trạng pháp lý của lô đất: Nguồn gốc đất của bà Lê Thị Thúy N1 sử dụng, đến năm 1992 chuyển nhượng lại cho bà Lưu Thị T sử dụng (bằng giấy tay). Đối với phần đất thuộc một phần thửa số 1434 (61,9m²), tờ bản đồ số 5, theo tài liệu CL1992 không thuộc quyền sử dụng đất của bà Lưu Thị T do phần đất này đã được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 847/QSĐĐ/Q4 ngày 18/9/2002 cho ông Man Phước H. Đến ngày 21/02/2008, ông Man Phước H chuyển nhượng lại cho bà Phan Thị Q theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 006748/HĐCN do Phòng C công chứng (tuy nhiên chưa cập nhật sang tên trên giấy chứng sử dụng đất cho bà Phan Thị Q). Đến khoảng năm 2011, bà T tự ý xây dựng mở rộng diện tích trên phần đất thuộc một phần thửa số 1434 (61,9m), tờ bản đồ số 5, theo tài liệu CL1992 và sử dụng đến nay.

....

5. Hiện đất có tranh chấp hay không: Đối với phần đất thuộc thửa 1434 đang có tranh chấp, phần đất thuộc thửa 1433 không có tranh chấp.

** Về nhà:*

1. Nguồn gốc, tình trạng pháp lý của căn nhà: Nhà xây dựng không phép.

2. Thời điểm xây dựng căn nhà và thời điểm sửa chữa, xây dựng lại (nếu có): Nhà xây dựng sau năm 1994 nhưng trước năm 2003, diện tích xây dựng là 62,7m²; đến khoảng năm 2011, bà Lưu Thị T xây dựng mở rộng thêm diện tích.

3. Mục đích sử dụng căn nhà: để ở.

4. Hiện trạng nhà có tranh chấp hay không: Không có tranh chấp”.

Căn cứ nội dung xác nhận của Ủy ban nhân dân xã P ngày 21/5/2019, Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh do Trung tâm Đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố T5 lập ngày 28/12/2021 theo yêu cầu của TAND Thành phố Hồ Chí Minh xác định bà T có nhà xây dựng trong khoảng thời gian: từ năm 1994 đến năm 2003 diện tích 62,7m²; năm 2011 bà T xây dựng mở rộng với tổng diện tích 465,2m² trong đó:

Thửa 1433 (không có tranh chấp): trong ranh lộ giới: 5,5m²; ngoài ranh lộ giới: 363,5m².

Thửa 1434 (đang có tranh chấp): ngoài ranh lộ giới: 57m².

Như vậy nhà bà T thuộc trường hợp xây dựng không phép nhưng đến thời điểm bị thu hồi không bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.

(2) Ngày 23/6/2015, Ủy ban nhân dân Thành phố H có Văn bản số 3484/UBND-ĐTMT về chấp thuận địa điểm dự án đầu tư xây dựng trường Đại học Kinh tế Thành phố H tại Khu S - Khu đô thị M; Vị trí ranh giới dự án được xác định tại Bản đồ vị trí do Công ty Cổ phần T6 lập ngày 02/02/2015. Theo đó, nhà đất của bà T nằm trong ranh dự án thuộc trường hợp bị giải tỏa toàn bộ.

(3) Tại điểm a khoản 2 Điều 20 Nghị định 43/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về “Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai” quy định:

“2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở, công trình xây dựng khác trong thời gian từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004; nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là không có tranh chấp sử dụng đất; phù hợp với quy hoạch hoặc không phù hợp với quy hoạch nhưng đất đã sử dụng từ trước thời điểm phê duyệt quy hoạch hoặc sử dụng đất tại nơi chưa có quy hoạch; chưa có thông báo hoặc quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với trường hợp phải thu hồi thì được công nhận quyền sử dụng đất như sau:

a) Đối với thửa đất có nhà ở mà diện tích thửa đất nhỏ hơn hoặc bằng hạn mức giao đất ở quy định tại khoản 2 Điều 143 và khoản 4 Điều 144 của Luật Đất đai (sau đây gọi là hạn mức giao đất ở) thì toàn bộ diện tích thửa đất được công nhận là đất ở.

Trường hợp thửa đất có nhà ở mà diện tích thửa đất lớn hơn hạn mức giao đất ở thì diện tích đất ở được công nhận bằng hạn mức giao đất ở; trường hợp diện tích đất xây dựng nhà ở và các công trình phục vụ đời sống lớn hơn hạn mức giao đất ở thì công nhận diện tích đất ở theo diện tích thực tế đã xây dựng nhà ở và các công trình phục vụ đời sống đó; ”

Tại điểm b khoản 1 Điều 1 Quyết định số 70/2014/QĐ-UBND ngày 07/01/2014 của UBND Thành phố quy định về hạn mức đất ở trên địa bàn Thành

phố Hồ Chí Minh quy định: “*Các Quận B, 7, 9, 12, B, T và thị trấn các huyện: B, H, C, Nhà B không quá 200 m²/hộ.*”

Từ các tài liệu, chứng cứ nêu trên và quy định pháp luật viện dẫn có cơ sở xác định nhà đất của bà T bị thu hồi toàn bộ trong Dự án xây dựng trường Đại học Kinh tế Thành phố H tại Khu S - Khu đô thị M có quá trình xây dựng nhà ở từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004 được UBND xã P xác nhận không có tranh chấp, không bị xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai; nhà đất của bà T sử dụng trước thời điểm phê duyệt quy hoạch dự án nên đủ điều kiện để công nhận diện tích đất ở theo diện tích thực tế đã xây dựng nhà ở và các công trình phục vụ đời sống đó.

Việc UBND huyện B xác định bồi thường hỗ trợ cho bà Lưu Thị T diện tích 62,7m² đất ở vị trí 1 đường N; diện tích 214,9m² đất nông nghiệp trồng cây lâu năm, vị trí 1 đường N và diện tích 39,8m² đất nông nghiệp trồng cây hàng năm, vị trí A đường N bị ảnh hưởng trong Dự án xây dựng trường Đại học Kinh tế Thành phố H tại Khu S - Khu đô thị M, xã P là không phù hợp với quy định pháp luật làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà T.

Mặt khác, tại điểm a khoản 1 Điều 6 Nghị định 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về “Quy định thu tiền sử dụng đất” quy định: “Điều 6. Thu tiền sử dụng đất khi công nhận quyền sử dụng đất (cấp Giấy chứng nhận) cho hộ gia đình, cá nhân đối với đất đã sử dụng ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 mà không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai:

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở, công trình xây dựng khác từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993; tại thời điểm bắt đầu sử dụng đất không có một trong các hành vi vi phạm theo quy định tại Điều 22 Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai, nếu được cấp Giấy chứng nhận thì thu tiền sử dụng đất như sau:

a) Trường hợp đất có nhà ở thì người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích đất ở đang sử dụng trong hạn mức công nhận đất ở cho mỗi hộ gia đình, cá nhân; đối với diện tích đất ở vượt hạn mức công nhận đất ở (nếu có) thì phải nộp tiền sử dụng đất bằng 50% tiền sử dụng đất theo giá đất quy định tại Điểm b, Điểm c Khoản 3 Điều 3 Nghị định này tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Căn cứ Đơn xin xác nhận của bà Lưu Thị T có xác nhận của UBND xã P ngày 19/3/2009 có cơ sở xác định bà T có quá trình sử dụng nhà đất trực tiếp, liên tục từ trước ngày 15/10/1993 thuộc trường hợp không phải nộp tiền sử dụng đất. Do đó, UBND huyện B xác định bà T phải nộp 50% tiền sử dụng đất khi được bồi thường đối với đất ở số tiền 213.180.000 đồng là chưa phù hợp quy định pháp luật.

* Xét yêu cầu bồi thường đất ở vị trí A đường N.

Ngày 07/4/2021 Sở T5 có Công văn số 2505/STNMT-BTTĐC hướng dẫn xác định vị trí đất của 04 hộ dân bị ảnh hưởng trong Dự án thống nhất áp dụng vị trí 1 cho các hộ dân (trong đó có hộ bà T).

Căn cứ văn bản nêu trên ngày 27/6/2022, UBND huyện B ban hành Quyết định 3885/QĐ-UBND về bồi thường bổ sung đối với bà T, theo đó: “*Điều 1. Bổ sung*

bồi thường về đất đối với bà T, thuộc một phần các thửa số 12, 17, 19, bản đồ số 07, theo tài liệu đo mới năm 2005 (tương ứng một phần các thửa số 1433, 1434, tờ bản đồ số 05, theo tài liệu chỉnh lý 1992), Bộ địa chính xã P, huyện B, do có diện tích 62,7m² đất ở vị trí A, đường N, diện tích 214,9m² đất nông nghiệp trồng cây lâu năm, vị trí 1, đường N và diện tích 39,8m² đất nông nghiệp trồng cây hàng năm, vị trí A, đường N bị ảnh hưởng trong Dự án xây dựng Trường Đại học K tại Khu C - Khu đô thị M thành phố, xã P, với tổng số tiền: 509 548.479 đồng...

Điều 2. Quyết định này là một bộ phận của Quyết định số 7631/QĐ-UBND ngày 29/8/2016, Quyết định số 4051/QĐ-UBND ngày 18/4/2018, Quyết định số 4953/QĐ-UBND ngày 21/5/2018 và Quyết định 909/QĐ-UBND ngày 18/02/2020 của UBND huyện B”.

Theo quy định tại khoản 4 Điều 57 Luật Tổ tụng hành chính, trong quá trình giải quyết vụ án, người bị kiện được quyền sửa đổi quyết định hành chính bị kiện. Trong trường hợp này, mặc dù các Quyết định số 7631/QĐ-UBND ngày 29/8/2016, Quyết định số 4051/QĐ-UBND ngày 18/4/2018, Quyết định số 4953/QĐ-UBND ngày 21/5/2018 và Quyết định 909/QĐ-UBND ngày 18/02/2020 của UBND huyện B (bồi thường, hỗ trợ về đất ở vị trí D đường N) làm ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà T. Tuy nhiên, UBND huyện B đã sửa đổi, bổ sung bằng Quyết định 3885/QĐ-UBND ngày 27/6/2022, theo đó đã thực hiện điều chỉnh từ vị trí 4 thành vị trí 1 là đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T, phù hợp với định điểm a khoản 1 Phần XV, Chương II của Phương án số 470/PA-HĐBT. Tuy nhiên như đã nhận định và phân tích ở trên, do UBND huyện B xác định không đúng diện tích nhà đất bị thu hồi của bà T; bồi thường hỗ trợ cho bà Lưu Thị T đối với diện tích đất ở chưa phù hợp quy định và buộc bà T phải nộp 50% tiền sử dụng đất khi được bồi thường là chưa đúng quy định của pháp luật. Do đó, bà T khởi kiện yêu cầu tuyên hủy các quyết định trên và được Tòa án sơ thẩm chấp nhận là có cơ sở.

[2.3] Xét Quyết định số 11439/QĐ-UBND “Về việc cưỡng chế thu hồi đất đối với trường hợp bà Lưu Thị T” và Quyết định 135/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện B:

Như đã phân tích, do Quyết định thu hồi đất số 7571/QĐ-UBND ngày 29/8/2016 và Quyết định điều chỉnh diện tích thu hồi đất số 6521/QĐ- UBND ngày 25/7/2019 của UBND huyện B bị hủy nên cần phải hủy quyết định về cưỡng chế thu hồi đất trên.

Từ những nhận định trên, Tòa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lưu Thị T là có căn cứ. Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất quan điểm đại diện Viện kiểm sát cấp cao, bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo của UBND huyện B, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Các phần khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[4] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên Ủy ban nhân dân huyện B phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

[1] Không chấp nhận kháng cáo của người khởi kiện Ủy ban nhân dân huyện B;

Giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 928/2023/HC-ST ngày 13 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ Điều 3; Điều 30; Điều 32; Điều 116; Điều 158, Điều 193 và Điều 206 Luật tổ tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013; Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị quyết số 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;

[2] Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lưu Thị Thu .

Hủy các quyết định hành chính của Ủy ban nhân dân huyện B như sau: Quyết định số 7571/QĐ-UBND ngày 29 tháng 8 năm 2016; Quyết định số 6521/QĐ-UBND ngày 25/7/2019; Quyết định 7631/QĐ-UBND ngày 29/8/2016; Quyết định số 4051/QĐ-UBND ngày 18/4/2018; Quyết định số 4953/QĐ- UBND ngày 21/5/2018; Quyết định 909/QĐ-UBND ngày 18/12/2020; Quyết định số 3885/QĐ-UBND ngày 27/6/2022 của Ủy ban nhân dân huyện B.

Hủy các quyết định hành chính của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện B như sau: Quyết định số 11439/QĐ-UBND ngày 10/12/2019 “Về việc cưỡng chế thu hồi đất đối với trường hợp bà Lưu Thị T3” và Quyết định 135/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện B.

Buộc Ủy ban nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định của pháp luật.

[3] Các phần khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[4] Về án phí hành chính phúc thẩm: UBND huyện B phải chịu 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0001862 ngày 03/8/2023 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Cục THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Đường sự (4);
- Lưu HS (2); VP (6); T15 (BA36).

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

Lê Thành Long