

Bản án số: 802/2022/HC-PT

Ngày: 23/9/2022

*V/v “Khiếu kiện QĐHC, HVHC trong
lĩnh vực quản lý đất đai”*

**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 Tô Chánh Trung

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hoa

Bà Trần Thị Hòa Hiệp

- Thư ký phiên tòa: ông Nguyễn Đức Thiện, 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 Hoa - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 23 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm vụ án hành chính thụ lý số 353/2022/TLPT-HC ngày 11 tháng 7 năm 2022 về việc “Khiếu kiện QĐHC, HVHC trong lĩnh vực quản lý đất đai”.

Người khởi kiện: ông Lê Thanh Lạc, sinh năm 1984; (có mặt)

Địa chỉ: số 50/2 đường 11, khu phố 4, phường Tam Bình, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người khởi kiện: Ông Hồ Nguyên Lễ - Công ty Luật TNHH MTV Tín Nghĩa. (có mặt)

Địa chỉ: 384/8B đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bị kiện:

1/ Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. (có đơn xin vắng mặt)

2/ Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: số 168 Trương Văn Bang, phường Thạnh Mỹ Lợi, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1/ Ông Hồ Văn Phước - Phó Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng Thành phố Thủ Đức. (có đơn xin vắng mặt)

2/ Bà Võ Mộng Thủy - Trưởng Phòng nghiệp vụ 5 - Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng Thành phố Thủ Đức. (Có mặt)

3/ Bà Thịnh Thị Hạnh - Công chức địa chính - xây dựng - đô thị và Môi trường Ủy ban nhân dân phường Tam Bình, Thành phố Thủ Đức. (Có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân phường Tam Bình, thành phố Thủ Đức. (Vắng mặt)

Địa chỉ: 707 Tô Ngọc Vân, khu phố 4, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các bản tự khai và lời khai tại phiên tòa sơ thẩm người khởi kiện là ông Lê Thanh Lạc trình bày:

Phần nhà đất có diện tích 10,9 m², thuộc thửa 26, tờ bản đồ 101, và phần nhà đất diện tích 27,1 m² thuộc thửa 25, tờ bản đồ số 101, tài liệu bản đồ năm 2003, phường Tam Bình, quận Thủ Đức (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh, tổng cộng là 38 m² do ông Lạc mua từ ông Trần Minh Công. Đất có nguồn gốc của ông Trần Văn Hết, bà Phạm Thị Châu tạo lập từ trước năm 1975, đã tặng cho ông Trần Quang Minh (con ông Hết) và bà Nguyễn Thị Thúy Hằng để xây nhà ở. Đến năm 2010, ông Minh và bà Hằng cho ông Trần Minh Công một phần nhà đất, năm 2012 thì ông Công bán lại cho ông Lạc một phần nhà đất này (diện tích thực tế lúc mua là 47 m²).

Ngày 04/10/2019, UBND quận Thủ Đức ban hành Quyết định số 5635/QĐ-UBND về việc chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trong Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa - Quốc lộ 1 tại quận Thủ Đức đối với 38 m² nhà đất của ông Lạc. Mức giá bồi thường, hỗ trợ là 3.610.000 đồng/m² đất nhưng chỉ hỗ trợ diện tích 10,9m² thuộc thửa 26, mà lại không bồi thường đối với diện tích 27,1m² còn lại và căn nhà trên đất.

Ông Lạc không đồng ý và khiếu nại đến Chủ tịch UBND quận Thủ Đức.

Ngày 10/02/2020, Chủ tịch UBND quận Thủ Đức ban hành quyết định số 577/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại đối với ông Lạc, theo đó giữ nguyên Quyết định số 5635/QĐ-UBND ngày 04/10/2019. Việc Chủ tịch UBND quận Thủ Đức ban hành các Quyết định số 5635/QĐ-UBND ngày 04/10/2019 và Quyết định số 577/QĐ-UBND ngày 10/02/2020 đã xâm phạm đến quyền lợi chính đáng và hợp pháp của ông Lạc. Bởi nhà đất của ông Lạc có nguồn gốc rõ ràng, không lấn chiếm đường, con đường cạnh nhà ông Lạc vẫn hiện hữu rộng 4 mét đến 5 mét; ông Lạc mua nhà có tổ trưởng khu vực và những người xung quanh làm chứng. Những hộ sống xung quanh nhà đất của ông Lạc thì được bồi thường theo giá thổ cư và được cấp căn hộ tái định cư, còn nhà đất của ông Lạc vẫn xác định là đất nông nghiệp. Nhà đất của ông Lạc bị giải tỏa trắng làm cho ông Lạc không còn chỗ ở, cuộc sống gặp nhiều khó khăn, tiền nhận bồi thường, hỗ trợ ít và không được cấp căn hộ tái định cư.

Nay ông Lạc yêu cầu Tòa án hủy Quyết định số 5635/QĐ-UBND ngày 04/10/2019 của UBND quận Thủ Đức và Quyết định số 577/QĐ-UBND ngày 11/02/2020 của Chủ tịch UBND quận Thủ Đức; Buộc UBND quận Thủ Đức bồi thường cho ông Lạc đúng theo luật định: yêu cầu bồi thường mức giá 30.000.000

đồng/m² đối với đất, 4.000.000 đồng/m² đối với nhà, bồi thường 27,1m² còn lại, tái bố trí một căn hộ chung cư để ổn định cuộc sống.

- *Lược đồ Nguyên Lễ trình bày*: Phương án số 57/PA-HĐBT ngày 07/11/2017 tại mục 9 trang 5, có thời hạn hoàn tất công tác bồi thường đến 30/4/2018 nên Phương án này không còn thời hạn áp dụng cho ông Lê Thanh Lạc vì ông Lạc được bồi thường, hỗ trợ vào năm 2019; Thửa 26 tờ bản đồ 101 phường Tam Bình, Thủ Đức là loại đất ở đô thị (ODT) nên phải bồi thường cho ông Lạc theo giá đất ở; Nhà ông Lạc xây dựng năm 2002 (căn cứ theo trang 5 của Quyết định số 577/QĐ-UBND ngày 11/02/2020) nên phải bồi thường căn nhà cho ông Lạc; ông Lạc mua nhà đất từ ông Trần Minh Công năm 2012 là đã có nhà trên đất, là nơi cư trú của ông Lạc nên khi ông Lạc mất chỗ ở do giải tỏa trắng thì cần phải tái định cư cho ông Lạc, không thể nói ông Lạc có chỗ ở cùng với mẹ ông mà không tái định cư cho ông.

- *Người bị kiện Ủy ban nhân dân Thành phố Thủ Đức và Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Thủ Đức trình bày ý kiến như sau*:

Trong phạm vi giải tỏa để thực hiện dự án đầu tư xây dựng tuyến đường kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa-Quốc lộ 1 tại quận Thủ Đức theo Văn bản số 951/UBND-ĐTMT ngày 09/3/2016 của UBND thành phố về thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng tuyến đường kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa-Quốc lộ 1 tại quận Thủ Đức, Văn bản số 535/UBND-ĐT ngày 03/02/2017 của UBND Thành phố về điều chỉnh diện tích đất thu hồi, ông Lê Thanh Lạc có phần đất, vật kiến trúc và cây trồng đang sử dụng nằm trong ranh giải tỏa.

Ngày 11/8/2016, UBND quận Thủ Đức ban hành Thông báo số 947/TB-UBND về thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng tuyến đường kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa-Quốc lộ 1 tại quận Thủ Đức đối với ông Lê Thanh Lạc.

Ngày 31/3/2016, với sự chứng kiến của ông Lê Thanh Lạc, tổ công tác gồm đại diện Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng quận Thủ Đức, UBND phường Tam Bình và khu phố 4, phường Tam Bình đã tiến hành kiểm đếm đất và tài sản trên đất thuộc phạm vi thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng tuyến đường kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa-Quốc lộ 1 tại quận Thủ Đức do ông Lê Thanh Lạc sử dụng nằm trong ranh giải tỏa, thiệt hại về nhà, đất và vật kiến trúc trên đất, bao gồm: *Thiệt hại về đất: Diện tích 38m²; hiện trạng: Nhà ở; thiệt hại về nhà ở vật kiến trúc: Nhà (Kết cấu: Cột xây, mái tôn, trần xây, tường gạch, nền gạch men), diện tích 38m² và 02 căn rửa xe,...*”.

Căn cứ Bản đồ hiện trạng số 40/HĐHM/2016(TB-4) do Công ty TNHH MTV đo đạc bản đồ thiết kế xây dựng Hoàng Minh lập ngày 26/02/2016. Ngày 15/3/2017, UBND phường Tam Bình lập Giấy xác nhận số 108/UBND về nguồn gốc, quá trình sử dụng và vị trí nhà, đất bị giải tỏa của ông Lê Thanh Lạc như sau:

- Diện tích đất bị thu hồi 38m², thuộc thửa đất số 25, 26 và đường (d), tờ bản đồ số 101 (Tài liệu bản đồ địa chính năm 2003).

- Nguồn gốc và quá trình sử dụng đất: Diện tích đất 10,9m² thuộc thửa 26 và một phần đường, tờ bản đồ số 101 theo Bản đồ hiện trạng số 40/HĐHM/2016(TB-14) chưa được cấp giấy chứng nhận có nguồn gốc: Trước năm 1975, đất do ông Trần Văn Hết sử dụng, sau năm 1975 ông Trần Văn Hết tiếp tục sử dụng. Sau ngày 15/10/1993 đến trước năm 2002 ông Hết cho con là ông Trần Quang Minh (cho miệng không

giấy tờ) sử dụng. Đến ngày 10/9/2010, ông Minh tự lập giấy mua bán một phần đất cho ông Trần Minh Công sử dụng (Giấy tay mua bán tự lập ngày 10/9/2010). Năm 2012, ông Trần Minh Công lập giấy tay chuyển nhượng cho ông Lê Thanh Lạc sử dụng (Giấy tay mua bán tự lập ngày 15/11/2012).

- Phần đất diện tích 27,1m² thuộc đường đi và thửa 25, lần sử dụng sau ngày 15/11/2012.

- Tình trạng đăng ký: Thửa đất số 613, tờ bản đồ số 3- Tài liệu 299/TTg Thổ tập trung, diện tích 1.522,4m², loại đất: T; thửa đất số 613, tờ bản đồ số 3- Tài liệu 02/CT-UB Thổ tập trung, diện tích 1.522,4m², loại đất: T; thửa đất số 26, tờ bản đồ số 101 (Tài liệu bản đồ địa chính năm 2003) do ông Trần Văn Hết đăng ký sử dụng, diện tích 868m², loại đất: ODT.

- Quá trình tạo lập nhà, vật kiến trúc khác: Nhà xây dựng không phép năm 2012.

- Tình trạng tranh chấp: Đến ngày 15/3/2017, không có đơn tranh chấp hay khiếu nại tại UBND phường Tam Bình.

- Vị trí nhà, đất: Đất nông nghiệp, mặt tiền đường nhánh lên cầu vượt Gò Dưa, vị trí 1, khu vực 1.

Ngày 10/4/2019, Hội đồng Bồi thường của dự án Quận lập Phương án số 22/PA-HĐBT về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trong dự án đầu tư xây dựng tuyến đường kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa- Quốc lộ 1 tại quận Thủ Đức đối với ông Lê Thanh Lạc (đã được UBND Quận phê duyệt tại Quyết định số 5616/QĐ-UBND ngày 04/10/2019), với tổng trị giá 61.363.900 đồng (Sáu mươi một triệu ba trăm sáu mươi ba nghìn chín trăm đồng), trong đó:

- *“Hỗ trợ bằng mức bồi thường đất nông nghiệp trồng cây lâu năm, vị trí mặt tiền đường nhánh lên cầu vượt Gò Dưa. Đất chưa được cấp giấy chứng nhận có nguồn gốc: Trước năm 1975, đất do ông Trần Văn Hết sử dụng, sau năm 1975 ông Trần Văn Hết tiếp tục sử dụng. Sau ngày 15/10/1993 đến trước năm 2002 ông Hết cho con là ông Trần Quang Minh (cho miệng không giấy tờ) sử dụng, Đến ngày 10/9/2010, ông Minh tự lập giấy mua bán một phần đất cho ông Trần Minh Công sử dụng (Giấy tay mua bán tự lập ngày 10/9/2010). Năm 2012, ông Trần Minh Công lập giấy tay chuyển nhượng cho ông Lê Thanh Lạc sử dụng (Giấy tay mua bán tự lập ngày 15/11/2012). Trên đất có nhà xây dựng không phép năm 2012, tại thời điểm xây dựng đã vi phạm quy hoạch chi tiết 1/2000 được phê duyệt theo Quyết định số 1248/KTST-QH ngày 15/4/2002 của Kiến trúc sư trưởng Thành phố, diện tích 10,9m² x hệ số hỗ trợ x hệ số giá x đơn giá hỗ trợ 3.610.0000 đồng/m² = 39.349.000 đồng.*

- *Phần diện tích đất thuộc đường đi, diện tích 27,1m², theo Tài liệu bản đồ năm 2003 và một phần thửa 25 đã bồi thường trong dự án nút giao thông Gò Dưa, lần sử dụng không phép sau ngày 01/7/2004: Không bồi thường, hỗ trợ.*

- *Nhà (Kết cấu: Cột xây, mái tôn, trần xây, tường gạch, nền gạch men), diện tích 38m², xây dựng không phép năm 2012: Không bồi thường, hỗ trợ.*

- *Về tái định cư: Ông Lê Thanh Lạc bị giải tỏa toàn bộ đất nông nghiệp trong dự án, nên không đủ điều kiện tái định cư (tại Mục 1, Phần VI của Phương án số 57/PABT-HĐBT ngày 07/11/2017 của Hội đồng bồi thường của dự án Quận... ”.*

Ngày 04/10/2019, UBND Quận ban hành Quyết định số 5614/QĐ-UBND về thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng tuyến đường kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa-Quốc lộ 1 tại quận Thủ Đức đối với diện tích 38m² do ông Lê Thanh Lạc sử dụng thuộc thửa đất số 25, 26 và đường (d), tờ bản đồ số

101 (tài liệu bản đồ địa chính năm 2003), vị trí ranh giới khu đất được xác định theo Bản đồ hiện trạng số 40/HĐHM/2016(TB-14) do Công ty TNHH MTV đo đạc bản đồ thiết kế xây dựng Hoàng Minh lập ngày 26/02/2016.

Cùng ngày 04/10/2019, UBND Quận ban hành Quyết định số 5635/QĐ-UBND về việc chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trong dự án đầu tư xây dựng tuyến đường kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa-Quốc lộ 1 tại quận Thủ Đức đối với ông Lê Thanh Lạc, với tổng số tiền 61.363.900 đồng (Sáu mươi một triệu ba trăm sáu mươi ba nghìn chín trăm đồng).

Không đồng ý với Quyết định số 5635/QĐ-UBND ngày 04/10/2019 của UBND quận Thủ Đức, ông Lê Thanh Lạc có đơn khiếu nại với nội dung: ông Lê Thanh Lạc không đồng ý UBND Quận áp giá bồi thường phần đất diện tích 10,9m² với đơn giá 3.610.000 đồng/m² và không áp giá bồi thường phần đất diện tích 27,1m². Ông Lạc đề nghị UBND Quận áp giá bồi thường phần đất diện tích 10,9m² và 27,1m² theo đơn giá 30.000.000đồng/m². Ông Lê Thanh Lạc không đồng ý UBND quận Thủ Đức không áp giá bồi thường phần nhà diện tích 38m². Ông Lạc đề nghị UBND Quận áp giá bồi thường phần nhà diện tích 38m² theo đơn giá 4.000.000đồng/m². Ông Lê Thanh Lạc đề nghị UBND Quận bố trí tái định cư bằng căn hộ chung cư.

Qua thẩm tra, xác minh giải quyết khiếu nại như sau:

1/ Đối với nội dung ông Lê Thanh Lạc không đồng ý UBND Quận áp giá bồi thường phần đất diện tích 10,9m² với đơn giá 3.610.000đồng/m² và không áp giá bồi thường phần đất diện tích 27,1m². Ông Lạc đề nghị UBND Quận áp giá bồi thường phần đất diện tích 10,9m² và 27,1m² theo đơn giá 30.000.000 đồng/m²:

- Căn cứ Giấy xác nhận số 108/UBND ngày 15/3/2017 của UBND phường Tam Bình và căn cứ Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận xác định: Trong điều kiện bình thường, trường hợp phần đất diện tích 10,9 m² của ông Lê Thanh Lạc không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận (mục đích sử dụng là đất nông nghiệp và quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có mục đích sử dụng: Đất ở).

Đối với phần đất diện tích 27,1m² có nguồn gốc do ông Lê Thanh Lạc chiếm sử dụng sau năm 2012, cụ thể như sau:

+ Phần diện tích 8,9 m² thuộc một phần thửa 25, tờ bản đồ số 101 (Theo tài liệu bản đồ địa chính năm 2003), phường Tam Bình, quận Thủ Đức nằm trong phần đất diện tích 571,3 m² của ông Nguyễn Chí Cường, địa chỉ: số 52 đường số 11, khu phố 4, phường Tam Bình, quận Thủ Đức (đã bị giải tỏa tại dự án BOT năm 2001 (diện tích đất 71,6 m² bị thu hồi vĩnh viễn) và dự án xây dựng nút giao thông Gò Dưa năm 2009, 2011 (diện tích đất 499,7 m²), cụ thể phần đất 8,9 m² nằm trong dự án xây dựng nút giao thông Gò Dưa (đính kèm hồ sơ bồi thường, hỗ trợ của các dự án này).

+ Phần diện tích 18,9m² thuộc đường (d), (Theo Tài liệu bản đồ địa chính năm 2003).

- Ngày 15/4/2002, Kiến trúc sư trưởng Thành phố ban hành Quyết định số 1248/KTST-QH về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết sử dụng đất 1/2000 khu dân cư ấp Gò Dưa (khu phố 4 và một phần khu phố 3), phường Tam Bình, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (kèm theo Bản đồ quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch giao thông tỷ lệ 1/2000), trong đó có phần đất thuộc thửa đất số 25, 26 và đường (d), tờ bản đồ số 101 (Tài liệu bản đồ địa chính năm 2003) do ông Lê Thanh Lạc sử dụng.

Từ các cơ sở trên, UBND Quận áp giá hỗ trợ bằng mức bồi thường về đất nông nghiệp trồng cây lâu năm, vị trí mặt tiền đường, diện tích $10,9m^2$ của ông Lê Thanh Lạc với đơn giá 3.610.000 đồng/ m^2 (phần đất này không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận, tự ý chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp) và không bồi thường phần đất diện tích $27,1m^2$ cho ông Lê Thanh Lạc (phần đất $8,9m^2$ đã giải tỏa trong dự án xây dựng nút giao thông Gò Dưa, đã áp giá bồi thường cho ông Nguyễn Chí Cường và phần diện tích $18,9m^2$ thuộc đường (d) do ông Lạc lấn chiếm sử dụng sau năm 2012) là đúng quy định của pháp luật.

2/ Đối với nội dung ông Lê Thanh Lạc không đồng ý UBND quận Thủ Đức không áp giá bồi thường phần nhà diện tích $38m^2$. Ông Lạc đề nghị UBND Quận áp giá bồi thường phần nhà diện tích $38m^2$ theo đơn giá 4.000.000 đồng/ m^2 :

Căn cứ Biên bản kiểm đếm ngày 31/3/2016 của Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng Quận và Bản đồ hiện trạng số 40/HĐHM/2016(TB-14) do Công ty TNHH MTV đo đạc bản đồ thiết kế xây dựng Hoàng Minh lập ngày 26/02/2016, xác định: Ông Lê Thanh Lạc có sử dụng nhà (Kết cấu: Cột xây, mái tôn, trần xây, tường gạch, nền gạch men), diện tích $38m^2$ và 02 cần rửa xe nằm trong ranh giải tỏa, thuộc thửa đất số 25, 26 và đường (d), tờ bản đồ số 101 (tài liệu bản đồ địa chính năm 2003).

Tại Giấy xác nhận số 108/UBND ngày 15/3/2017 của UBND phường Tam Bình về nguồn gốc, quá trình sử dụng và vị trí nhà, đất bị giải tỏa của ông Lê Thanh Lạc, với nội dung: "... - Diện tích đất bị thu hồi $38m^2$, thuộc thửa đất số 25, 26 và đường (d), tờ bản đồ số 101 (Tài liệu bản đồ địa chính năm 2003). Có nguồn gốc trước năm 1975, đất do ông Trần Văn Hết sử dụng, sau năm 1975 ông Trần Văn Hết tiếp tục sử dụng. Sau ngày 15/10/1993 đến trước năm 2002 ông Hết cho con là ông Trần Quang Minh (cho miệng không giấy tờ) sử dụng. Đến ngày 10/9/2010, ông Minh tự lập giấy mua bán một phần đất cho ông Trần Minh Công sử dụng (Giấy tay mua bán tự lập ngày 10/9/2010). Năm 2012, ông Trần Minh Công lập giấy tay chuyển nhượng cho ông Lê Thanh Lạc sử dụng (Giấy tay mua bán tự lập ngày 15/11/2012).

- Quá trình tạo lập nhà, vật kiến trúc khác: Nhà xây dựng không phép năm 2012.

Căn cứ Quyết định số 1248/KTST-QH ngày 15/4/2002 của Kiến trúc sư trưởng Thành phố về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết sử dụng đất 1/2000 khu dân cư ấp Gò Dưa (khu phố 4 và một phần khu phố 3), phường Tam Bình, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (kèm theo Bản đồ quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch giao thông tỷ lệ 1/2000), trong đó có phần nhà, đất thuộc thửa đất số 25, 26 và đường (d), tờ bản đồ số 101 (tài liệu bản đồ địa chính năm 2003) do ông Lê Thanh Lạc sử dụng.

Từ các cơ sở trên, UBND Quận không áp giá bồi thường phần nhà diện tích $38m^2$ của ông Lê Thanh Lạc (do công trình được xây dựng không phép năm 2012, sau ngày 01/7/2006 và vi phạm quy hoạch chi tiết 1/2000 được phê duyệt theo Quyết định số 1248/KTST-QH ngày 15/4/2002 của Kiến trúc sư trưởng Thành phố), là đúng quy định của pháp luật.

3/ Đối với nội dung UBND Quận không bố trí tái định cư:

Căn cứ Biên bản kiểm đếm ngày 31/3/2016 của Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng Quận và Bản đồ hiện trạng số 40/HĐHM/2016(TB-14) do Công ty TNHH MTV đo đạc bản đồ thiết kế xây dựng Hoàng Minh lập ngày 26/02/2016 và tại Giấy xác nhận số 108/UBND ngày 15/3/2017 của UBND phường Tam Bình về nguồn gốc, quá trình sử dụng và vị trí nhà, đất bị giải tỏa của ông Lê Thanh Lạc, xác định:

Ông Lê Thanh Lạc có sử dụng phần đất có diện tích 38m²; hiện trạng bên trên đất: Nhà ở (Kết cấu: Cột xây, mái tôn, trần xây, tường gạch, nền gạch men), diện tích 38m² và 02 cần rửa xe nằm trong ranh giải tỏa, thuộc thửa đất số 25, 26 và đường (d), tờ bản đồ số 101 (Tài liệu bản đồ địa chính năm 2003); nhà xây dựng không phép năm 2012.

Ông Lê Thanh Lạc bị giải tỏa toàn bộ đất nông nghiệp trong dự án (không phải là đất ở); được hỗ trợ bằng mức bồi thường đất nông nghiệp (không được bồi thường theo giá đất ở); nhà ở được xây dựng không phép năm 2012 (tại thời điểm xây dựng đã vi phạm quy hoạch chi tiết 1/2000 được phê duyệt theo Quyết định số 1248/KTST-QH ngày 15/4/2002 của Kiến trúc sư trưởng), ông Lê Thanh Lạc có ở cùng với bà Nguyễn Thị Bốn tại địa chỉ số 50/2 đường số 11, khu phố 4, phường Tam Bình, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, không phải di chuyển chỗ ở, nên không đủ điều kiện tái định cư theo quy định của pháp luật (*Đính kèm Công văn số 417/UBND ngày 03/11/2017 của UBND phường Tam Bình về xác minh tình trạng cư trú*).

Từ các cơ sở trên, UBND Quận không bố trí tái định cư bằng căn hộ chung cư cho ông Lê Thanh Lạc.

Ngày 11/02/2020, Chủ tịch UBND quận Thủ Đức ban hành Quyết định số 577/QĐ-UBND ngày 11/02/2020 về việc giải quyết khiếu nại của ông Lê Thanh Lạc, theo đó giữ nguyên Quyết định số 5635/QĐ-UBND ngày 04/10/2019 của UBND quận Thủ Đức, không công nhận các khiếu nại của ông Lê Thanh Lạc.

Về trình tự thủ tục giải quyết khiếu nại, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức đã thực hiện theo đúng quy định pháp luật.

Quá trình thu hồi đất, chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với trường hợp của ông Lê Thanh Lạc được Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức đã thực hiện theo đúng quy định của Luật Đất đai 2013, các văn bản hướng dẫn thi hành và phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án.

Do đó, Ủy ban nhân dân Thành phố Thủ Đức, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Thủ Đức yêu cầu Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện ông Lê Thanh Lạc.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Thủ Đức và Ủy ban nhân dân Thành phố Thủ Đức trình bày: Thống nhất với văn bản trình bày ý kiến của người bị kiện, yêu cầu Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thanh Lạc; Các hộ xung quanh đất của ông Lạc có nhà xây dựng trước ngày 01/7/2004 nên họ đủ điều kiện để bồi thường đất ở. Ông Trần Minh Công có tờ khai lưu giữ ở UBND phường Tam Bình là nhà xây năm 2010.

Ủy ban nhân dân phường Tam Bình, thành phố Thủ Đức trình bày: Thống nhất với ý kiến của người bị kiện.

Tại bản án hành chính sơ thẩm số 363/2022/HC-ST ngày 21/3/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Căn cứ các Điều 3, 30, 32, 157, 158, 193, 205, 206, 211, 213 Luật tổ tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị định 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 năm 2013;

Căn cứ Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Quyết định số 23/2015/QĐ-UBND ngày 15 tháng 5 năm 2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về 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.

Căn cứ Điều 32 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, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thanh Lạc.

Hủy một phần nội dung của các văn bản như sau:

- Quyết định số 5635/QĐ-UBND ngày 04 tháng 10 năm 2019 của Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức (nay là Thành phố Thủ Đức), về chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trong Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa - Quốc lộ 1.

- Quyết định số 577/QĐ-UBND ngày 11 tháng 02 năm 2020 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức (nay là thành phố Thủ Đức), về việc giải quyết khiếu nại của ông Lê Thanh Lạc.

Cụ thể phần nội dung bị hủy: Phần nội dung tính đơn giá đối với diện tích 10,9m² thuộc một phần thửa số 26, tờ bản đồ số 101, (tài liệu năm 2003) phường Tam Bình, quận Thủ Đức (nay là thành phố Thủ Đức) tại vị trí nhà đất mà ông Lê Thanh Lạc bị thu hồi.

Buộc ủy ban nhân dân Thành phố Thủ Đức bồi thường, hỗ trợ bổ sung cho ông Lê Thanh Lạc theo đơn giá đất ở đối với diện tích 10,9 m² thuộc một phần thửa số 26, tờ bản đồ số 101, (tài liệu năm 2003) phường Tam Bình, Thủ Đức.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, UBND và Chủ tịch UBND thành phố Thủ Đức kháng cáo cho rằng phần diện tích đất 10,9m² thuộc thửa số 26 tờ bản đồ số 101 (tài liệu bản đồ năm 2003), tại phường Tam Bình được thu hồi, thực hiện theo dự án xây dựng tuyến đường kết nối từ Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa-Quốc lộ 1 có nguồn gốc của ông Trần Văn Hết, bà Phạm Thị Châu tạo lập trước năm 1975, được tặng cho con là Trần Quang Minh và Nguyễn Thị Thúy Hằng để làm nhà ở. Năm 2010 ông Minh, bà Hằng bán một phần cho ông Trần Minh Công, năm 2012 ông Công bán lại cho ông Lạc, trong đó có 10,9m² đất hiện nay bị thu hồi. Trong trường hợp trên, ông Lạc không đủ điều kiện để được cấp QSDĐ, ông Lạc tự ý xây nhà không phép vào năm 2012, vi phạm quy hoạch, nên UBND không giải quyết bồi thường giá đất theo giá đất ở, nên UBND và Chủ tịch UBND thành phố Thủ Đức kháng cáo đề nghị sửa án sơ thẩm, xử bác yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thanh Lạc.

Tại phiên tòa phúc thẩm, UBND và Chủ tịch UBND thành phố Thủ Đức có đơn xin xét xử vắng mặt nên HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt của UBND và Chủ tịch UBND thành phố Thủ Đức.

Người bảo vệ quyền lợi cho UBND và Chủ tịch UBND thành phố Thủ Đức thì đề nghị chấp nhận theo đơn kháng cáo của UBND và Chủ tịch UBND thành phố Thủ Đức, xử bác yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thanh Lạc.

Ông Lê Thanh Lạc thì đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm xử.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của UBND và Chủ tịch UBND thành phố Thủ Đức, giữ nguyên bản án sơ thẩm xử.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của UBND và Chủ tịch UBND thành phố Thủ Đức được làm trong hạn luật định, nên kháng cáo hợp lệ.

[2] Xét về nội dung vụ án thì thấy:

- Về nguồn gốc sử dụng đất: phần đất 10,9m² thuộc thửa số 26 tờ bản đồ số 101 (tài liệu bản đồ năm 2003), tại phường Tam Bình và một phần đường tại tờ bản đồ số 101 theo bản đồ hiện trạng số 40/HĐHM/2016(TB-14), chưa được cấp GCN QSDĐ, có nguồn gốc trước năm 1975 do ông Trần Văn Hết sử dụng, năm 2002 ông Hết cho con là ông Trần Quang Minh sử dụng. Đến ngày 10/9/2010 ông Minh viết giấy tay bán một phần diện tích đất này cho ông Trần Minh Công; Ngày 15/11/2012, ông Công viết giấy tay bán lại cho ông Lạc sử dụng. Ông Lạc sử dụng và xây dựng nhà không phép vào năm 2012, theo xác nhận của UBND phường Tam Bình số 108/UBND ngày 15/3/2017 có nội dung: Thửa 613 tờ bản đồ số 3 – Tài liệu 299/TTg diện tích 1.522,4m² loại đất thổ; Thửa 26 tờ bản đồ số 101 (tài liệu địa chính 2003) do ông Trần Văn Hết đăng ký diện tích 868m² loại đất ODT.

Như xác nhận của UBND phường thì phần đất 10,9m² được ông Trần Văn Hết kê khai đăng ký là loại đất ODT (đất ở), căn cứ tiêu mục 3.4 Mục 3; điểm a, d tiêu mục 16 Mục 16 Phần II của phương án số 57/PA-HĐBT ngày 17/11/2017 của UBND quận Thủ Đức, phần đất trên nằm trong quy hoạch theo Quyết định số 1248/KTST-QH ngày 15/4/2002 của Kiến trúc sư trưởng Thành phố, tuy không đủ điều kiện để cấp GCN QSDĐ nhưng phải hỗ trợ 100% giá trị đất cho ông Lạc theo quy định tại Phương án số 57/PA-HĐBT ngày 17/11/2017 của UBND quận. Việc UBND quận Thủ Đức (nay là thành phố Thủ Đức) không giải quyết bồi thường, hỗ trợ cho hộ ông Lê Thanh Lạc theo giá đất ở, mà giải quyết bồi thường, hỗ trợ theo giá đất nông nghiệp trồng cây lâu năm là thiệt thòi đến quyền lợi của hộ ông Lạc, nên Tòa án cấp sơ thẩm xử hủy một phần các Quyết định của UBND, Chủ tịch UBND về việc giải quyết bồi thường cho hộ ông Lạc nêu trên là có căn cứ.

Việc UBND và Chủ tịch UBND thành phố Thủ Đức kháng cáo, cũng như người bảo vệ quyền lợi cho UBND và Chủ tịch UBND thành phố Thủ Đức đề nghị nhưng không đưa ra được căn cứ nào khác ngoài nhận định trên, nên không được chấp nhận.

- Chấp nhận theo quan điểm đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh là giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 2 Điều 241 Luật tổ tụng hành chính năm 2015.

- Không chấp nhận kháng cáo của UBND và Chủ tịch UBND thành phố Thủ Đức.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm xử.

[2] Áp dụng các Điều 3, 30, 32, 157, 158, 193, 205, 206, 211, 213 Luật tổ tụng hành chính năm 2015; Luật đất đai năm 2013; Nghị định 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 năm 2013; Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ

sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai năm 2013; Quyết định số 23/2015/QĐ-UBND ngày 15 tháng 5 năm 2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về 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.

Áp dụng 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, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thanh Lạc.

Hủy một phần nội dung của các văn bản như sau:

- Quyết định số 5635/QĐ-UBND ngày 04 tháng 10 năm 2019 của UBND quận Thủ Đức (nay là Thành phố Thủ Đức), về chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trong Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa - Quốc lộ 1.

- Quyết định số 577/QĐ-UBND ngày 11 tháng 02 năm 2020 của Chủ tịch UBND quận Thủ Đức (nay là thành phố Thủ Đức), về việc giải quyết khiếu nại của ông Lê Thanh Lạc.

Cụ thể phần nội dung bị hủy: Phần nội dung tính đơn giá đối với diện tích 10,9m² thuộc một phần thửa số 26, tờ bản đồ số 101, (tài liệu năm 2003) phường Tam Bình, quận Thủ Đức (nay là thành phố Thủ Đức) tại vị trí nhà đất mà ông Lê Thanh Lạc bị thu hồi.

Buộc UBND Thành phố Thủ Đức bồi thường, hỗ trợ bổ sung cho ông Lê Thanh Lạc theo đơn giá đất ở đối với diện tích 10,9 m² thuộc một phần thửa số 26, tờ bản đồ số 101, (tài liệu năm 2003) phường Tam Bình, Thủ Đức.

[3] Án phí Hành chính phúc thẩm: UBND và Chủ tịch UBND thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh mỗi người phải nộp 300.000 đồng.

Ngày 29/4/2022, UBND thành phố Thủ Đức đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0002056; Ngày 04/5/2022, Chủ tịch UBND thành phố Thủ Đức đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0002071 tại Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Số tiền này được chuyển qua thi hành phần án phí phải nộp.

[4] Các quyết định 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.

Bản án này là phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày 23/9/2022.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSNDCC tại TP.HCM (1);
- TAND TP.HCM (1);
- VKSND TP.HCM (1);
- Dương sự;
- Cục THA DS TP.HCM (1);
- Lưu hồ sơ vụ án (2) (NĐT).

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

Tô Chánh Trung