TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 678/2025/HC-PT Ngày: 30-5-2025 *V/v: "Khiếu kiện yêu cầu hủy quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi 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 Phạm Trí Tuấn
Các thẩm phán: Ông Vũ Ngọc Huynh
Ông Phan Tô Ngọc

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thị Châu Anh - 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: Ông Đỗ Phước Trung - Kiểm sát viên

Ngày 23 và ngày 30 tháng 05 năm 2025, 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: 1232/2024/TLHC-PT ngày 06 tháng 12 năm 2024 về việc *"Khiếu kiện yêu cầu hủy quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thu hồi đất"*

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 401/2024/HC-ST ngày 27 tháng 8 năm 2024 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 245/2025/QĐPT-HC ngày 09 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1938. (vắng mặt)

Địa chỉ: Số E đường L, Khu phố A, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà M:

Ông Cao Thanh B, sinh năm 1977. (có mặt)

Địa chỉ: số E L, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Người bị kiện:

2.1. Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh

2.2. Ủy ban nhân dân Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ trụ sở: Số G đường T, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận G và Ủy ban nhân dân quận G: Ông Châu Xuân Đại T – Chức vụ: Quyền Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt)

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

- Ông Hồ Thái T1 – Phó trưởng Ban bồi thường giải phóng mặt bằng Ủy ban nhân dân Quận G. (vắng mặt, có đơn xin vắng mặt)

- Ông Nguyễn Thanh M1 – Chuyên viên Ban bồi thường giải phóng mặt bằng Ủy ban nhân dân Quận G. (có mặt)

- Ông Huỳnh Ngọc H - Phó trưởng Phòng G. (có mặt)

- Ông Trần Thanh T2 – Chuyên viên Phòng G. (có mặt)

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

3.1. Ông Cao Văn C, sinh năm 1958.(Vắng mặt)

Địa chỉ: Số F đường L, Khu phố A, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Ông Cao Văn T3, sinh năm 1961.(Vắng mặt)

Địa chỉ: Số F đường C, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt)

Đại diện theo ủy quyền: bà Cao Thị Thu V, sinh năm 1976 (có mặt)

Địa chỉ: F, Khu phố A, Phường T, Quận G, thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Bà Cao Thị Ngọc Y, sinh năm 1964. (vắng mặt)

Địa chỉ: Số F đường L, Khu phố A, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông C, bà Y ủy quyền cho ông Cao Thanh B đại diện tham gia tố tụng.

3.4. Ông Cao Thanh B, sinh năm 1977. (có mặt)

Địa chỉ: Số E đường L, Khu phố A, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thì vụ án có nội dung như sau:

Đơn khởi kiện vào các ngày 16/11/2023, 26/11/2023, các tài liệu có trong hồ sơ vụ án người khởi kiện bà Nguyễn Thị M và người được ủy quyền trình bày:

Thửa đất số 56, diện tích 2.646,3m^2, tờ bản đồ số 30 năm 2003, phường T, Quận G có nguồn gốc do ông Cao Văn T4 (cha chồng bà M tạo lập từ năm 1945). Khoảng năm 1956 bà M lấy ông Cao Hoài Đ làm chồng, bà và ông Đ sinh sống cùng cha mẹ chồng trên mảnh đất này. Khi cha chồng chết, vợ chồng bà cùng các con tiếp tục quản lý, sử dụng mảnh vườn này cho đến nay. Nguyên là một mảnh vườn, nhưng khu vực gia đình bà sinh sống sau năm 1975 không có nước máy, nên gia đình bà đào một cái ao trong vườn để lấy nước tưới cây. Thực hiện theo Chỉ thị 299/TTg nhà nước đo vẽ mảnh vườn bà thành 02 thửa là 509 (510m^2), 520 (1.190m^2). Khi các con lớn lập gia đình, năm 1992 vợ chồng bà cắt đất trong vườn cho bà Cao Thị Ngọc Y 693m^2 để làm nhà ở, đến năm 1999 bà Y đăng ký kê khai nhà đất được Ủy ban nhân dân phường T xác nhận. Cũng năm 1992 vợ chồng bà cho ông Cao Văn C 658m^2 gắn liền với căn nhà khoảng 36m^2 làm cùng năm, còn 1.386m^2 chồng bà kê khai gắn với căn nhà 110,8m^2. Do thời điểm này vợ chồng ông C có nhà ở ngã tư N - L nên chưa ở, vì vậy bà sử dụng làm quán buôn bán, đến năm 1997 nhà ông C ở ngã tư N - L bị giải tỏa, nên ông C về sửa chữa quán sinh sống buôn bán đến ngày 06/8/1999 đăng ký, kê khai với Ủy ban nhân dân phường T.

Theo tài liệu 02/CT năm 1992 mảnh vườn bà biến động thành thửa 238, diện tích 2.646,3m^2, tờ bản đồ số 4 xã T, loại đất thổ tập trung, trên mảnh vườn sinh sống có 03 hộ (hộ vợ chồng bà, hộ bà Y tách khẩu 1992, hộ gia đình ông C tách khẩu 1983) sinh sống với 17 nhân khẩu. Đến bản đồ 2003 thì mảnh vườn biến động thành thửa 56, tờ bản đồ số 30 phường T, diện tích 2.646,3m^2, đất T (thổ cư).

Ngày 16/12/2022, Ủy ban nhân dân Quận G ban hành Quyết định số 7888/QĐ–UBND về thu hồi 232,9m^2/2.646,3m^2 của gia đình để thực hiện dự án xây dựng cầu R, và Quyết định 7887/QĐ–UBND phê duyệt Phương án số 5260/PAB –HĐBT về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho bà M và các đồng thừa kế với tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ là 1.653.351.841 đồng (*một tỷ, sáu trăm*

năm mươi ba triệu, ba trăm năm mươi mốt nghìn, tám trăm bốn mươi mốt đồng).

Bà M cho rằng trong diện tích 232,9m^2 bị thu hồi thì có diện tích 186,7m^2 là đất ở vì trên mảnh vườn này đã có nhà từ trước năm 1975, đến năm 1992 kê khai là đất thổ tập trung được chia 03 phần đất có 03 căn nhà (01 nhà của bà M làm trước năm 1975, 01 nhà bà năm 1992 đến năm 1997 ông C ở, 01 nhà bà Y làm năm 1992), nhưng khi thu hồi đất lại bồi thường theo giá đất nông nghiệp không đúng. Gia đình bà có ý kiến tại các buổi làm việc, ngày 29/6/2023 Ủy ban nhân dân Quận G ban hành Quyết định số 2037/QĐ–UBND về điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 7887/QĐ-UBND về mức bồi thường, hỗ trợ tăng lên 3.569.707.500 đồng (trong đó bồi thường 31,2m^2 theo đơn giá đất ở; còn 155,5m^2 vẫn bồi thường theo giá đất nông nghiệp).

Không đồng ý với Quyết định 2037/QĐ–UBND, bà thay mặt gia đình khiếu nại yêu cầu bồi thường phần diện tích 155,5m^2 theo đơn giá đất ở. Ngày 31/10/2023, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận G ban hành Quyết định số 3275/QĐ–UBND giải quyết bác đơn khiếu nại của bà, giữ nguyên Quyết định số 2037/QĐ–UBND ngày 29/6/2023 của Ủy ban nhân dân Quận G. Vì vậy, bà khởi kiện yêu cầu Tòa giải quyết:

- Hủy Quyết định số 7887/QĐ–UBND ngày 16/12/2022 của Ủy ban nhân dân Quận G phê duyệt Phương án số 5260/PABT–HĐBT về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất của bà Nguyễn Thị M để thực hiện dự án xây dựng cầu R, Quận G.

- Hủy Quyết định số 2037/QĐ–UBND ngày 29/6/2023 của Ủy ban nhân dân Quận G về điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 7887/QĐ–UBND.

- Hủy Quyết định số 3275/QĐ–UBND ngày 31/10/2023 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận G về giải quyết khiếu nại lần đầu.

- Buộc Ủy ban nhân dân Quận G bồi thường cho gia đình bà Nguyễn Thị M đúng theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà M khởi kiện bổ sung yêu cầu hủy Quyết định số 7888/QĐ–UBND ngày 16/12/2022 của Ủy ban nhân dân Quận G về thu hồi 232,9m^2 của hộ gia đình bà Nguyễn Thị M và các đồng thừa kế ông Cao Hoài Đ để thực hiện dự án xây dựng cầu R. Ngoài ra, bà M không yêu cầu Tòa xem xét giải quyết nội dung nào khác.

Tại bản tự khai ngày 12/6/2024, người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân Quận G và Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận G trình bày:

Toàn bộ diện tích 2.646,3m^2, loại đất T, thuộc thửa 56 tờ bản đồ số 30 tài liệu 2003 phường T có nguồn gốc do cha mẹ chồng bà M tạo lập, bà M ông Đ thừa hưởng sử dụng trước 1975.

Ngày 16/12/2022, Ủy ban nhân dân Quận G ban hành Quyết định số 7888/QĐ–UBND về thu hồi 232,9m^2/2.646,3m^2 (là một phần thửa đất số 56) của gia đình bà M chạy dọc theo mặt tiền đường tại địa chỉ D L, Khu phố A, phường T, Quận G để xây dựng cầu R Quận G - Nhà B. Ngày 16/12/2022, Ủy ban nhân dân Quận G ban hành Quyết định số 7887/QĐ–UBND về phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư số 5260/PABT–HĐBT. Theo phương án 5260/PABT–HĐBT thì thu hồi 232,9m^2 đất bồi thường, hỗ trợ tổng cộng là 1.653.351.841 đồng (trong đó: bồi thường 186,7m^2 theo giá đất nông nghiệp là 8.352.900đ/m^2; 46,2m^2 là đất kênh rạch nên hỗ trợ 450.000đ/m^2; bồi thường, hỗ trợ công trình vật kiến trúc trên đất là 73.243.441 đồng). Bà M cho rằng việc bồi thường về đất là không đúng vì 186,7m^2 đất trên thửa 508, 509 có nhà làm từ năm 1992 phải bồi thường theo giá đất ở.

Qua kiểm tra về quá trình sử dụng đất thì thấy có một phần yêu cầu là đúng, cụ thể trong phần đất thu hồi có 31,2m^2 thuộc thửa 520 là đất thổ cư, nên ngày 29/6/2023 Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận G ban hành Quyết định 2037/QĐ–UBND phê duyệt Phương án số 3488/PABT–HĐBT điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 7887/QĐ–UBND, cụ thể tăng mức bồi thường cho gia đình bà M từ 1.653.351.841 đồng lên 3.569.707.500 đồng ((trong đó: bồi thường 31,2m^2 theo đơn giá đất ở; còn lại 155,5m^2 là đất Ao mang số thửa 508, 509 (tài liệu 299/TTg) nên bồi thường theo đơn giá đất nông nghiệp; 46,2m^2 là đất rạch nên không bồi thường mà chỉ hỗ trợ 450.000đ/m^2; bồi thường công trình, vật kiến trúc tỷ lệ % giảm xuống chỉ còn 45.777.150 đồng)).

Bà M tiếp tục khiếu nại cho rằng trên diện tích 155,5m^2 bồi thường theo giá đất nông nghiệp là không đúng, vì trên 155,5m^2 có căn nhà 36m^2 xây dựng buôn bán từ năm 1992, đến năm 1997 ông C sửa chữa ở tiếp giáp Hương lộ C (nay là đường L) thể hiện tại tờ đăng ký kê khai nhà đất ngày 06/8/1999 của ông Cao Văn C. Do đó phần đất 155,5m^2 đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận đất ở theo

khoản 1 và 2 Điều 20, khoản 1 Điều 24 Nghị định 43/2014/NĐ - CP nên phải bồi thường theo đơn giá đất ở.

Căn cứ vào Bản vẽ số 8617/TTĐĐBĐ – VPQ7 lập ngày 22/10/2021 thể hiện trên diện tích 232,9m^2 đất thu hồi có: Nhà 1 diện tích giải tỏa là 4,8m^2 (vách tôn, mái lá) gắn liền đất sân 4 diện tích 11m^2; nhà 2 diện tích giải tỏa là 10,7m^2 (tường gạch, mái tôn); nhà 9 diện tích giải tỏa 15,2m^2 (vách tôn, mái lá); mái hiên 3, 6, 7 lợp tôn diện tích 75,1m^2; đất trống 5, 8, 10 diện tích 116,1m^2. Đối chiếu Bản đồ đo vẽ thể hiện công trình trên đất thì phần diện tích 155,5m^2 thể hiện tại các vị trí 1, 2, 3, 4, một phần vị trí 5 và 6.

Căn cứ vào hồ sơ đăng ký, kê khai đất theo Chỉ thị 299/TTg thì trong diện tích 232,9m^2 đất thu hồi có: 31,2m^2 thuộc thửa đất số 520 (loại đất thổ do bà M đăng ký), 128,8m^2 thuộc thửa 509 (loại đất Ao do bà M đăng ký); 26,7m^2 thuộc thửa 508 (loại đất Ao, do bà Phạm Thị L - hàng xóm đăng ký); 46,2m^2 là đất rạch ông Đ sử dụng từ năm 1984. Đến tài liệu 02/CT–UB thì toàn bộ diện tích đất 2.646,3m^2 là đất Thổ tập trung mang số thửa 238, tờ bản đồ số 4 xã T. Đến tài liệu 2003, thì mang thửa 56, tờ bản đồ số 30, diện tích 2.646,3m^2, loại đất T do bà M tiếp tục đăng ký kê khai.

Theo tờ đăng ký nhà đất của ông Cao Văn C lập năm 1999; Giấy thỏa thuận xác định ranh giới có xác nhận của ông Cao Hoài Đ, bà Cao Thị Ngọc Y, ông Cao Văn C được ông Đoàn Văn M2 (nguyên là Tổ trưởng Tổ dân phố xác nhận) thì đất ông C nằm giữa đất bà Y, đất ông Đ. Căn nhà 36m^2 ghi làm năm 1992 của ông C tại tờ đăng ký kê khai 1999 thể hiện hình vẽ nằm cách Hương lộ C (đường L) một khoảng trống (không rõ kích thước bao nhiêu mét), không rõ căn nhà nào trên đất hiện nay nhưng không phải là căn nhà số 1 tại Bản vẽ số 8617/TTĐĐBĐ–VPQ7 lập ngày 22/10/2021.

Diện tích đất 155,5m^2 (ký hiệu 1, 2, 3, 4, một phần vị trí 5 và 6) thuộc các thửa đất 508, 509 theo Tài liệu 299/TTg là loại đất Ao, trên đất có các công trình, vật kiến trúc ký hiệu 1,2, 3, 4, 6, 7, 9. Theo phiếu lấy ý kiến của ông L2, ông M B1, ông H1, ông T6 (đại diện khu dân cư) năm 2022 thì thời điểm xây dựng công trình 3, 4, 6, 7, 9 vào năm 2009 và riêng nhà số 1, 2 xây dựng trước năm 2003 (khoảng năm 2000). Như vậy, các công trình trên phần đất thu hồi xây dựng sau thời điểm quy hoạch chỉ giới đường đỏ theo Quyết định 4963/QĐ-

UBND-ĐT ngày 30/8/1999 của Ủy ban nhân dân Thành phố G, nên tất cả các công trình có trên đất đều xây dựng vi phạm quy hoạch lộ giới.

Căn cứ hồ sơ đăng ký đất và năm hình thành công trình trên đất thu hồi, thì phần đất 155,5m^2 không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận loại đất ở theo Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ–CP, mà chỉ điều kiện cấp Giấy chứng nhận đất nông nghiệp theo quy định tại khoản 1, 2 Điều 100 Luật Đất đai 2013. Do đó, bồi thường hỗ trợ theo giá đất nông nghiệp khi thu hồi đất là đúng.

Từ đó, yêu cầu khởi kiện của bà M2 là không có căn cứ, đề nghị Tòa bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện – giữa nguyên các Quyết định của Ủy ban nhân dân Quận G và Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận G .

Tại bản ý kiến ngày 02/5/2024, đơn yêu cầu ngày 24/5/2024, bản tường trình ngày 27/5/2024 ông Cao Văn C trình bày: Lúc nhỏ ông sống chung với cha mẹ, khi lập gia đình vợ chồng ông ra ở riêng tại căn nhà ở ngã tư đường N - L. Khoảng năm 1996 mở đường Nguyễn Văn L1 nhà ông bị giải tỏa toàn bộ, Nhà nước có tái định cư cho ông một lô đất 284m^2 ở phường T theo biên bản nhận nền ngày 09/8/1997 (được Ủy ban nhân dân Quận G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/12/2003 mang số thửa 1255, 371 tờ bản đồ số 6 diện tích 284m^2), đồng thời ông đã tháo dỡ bàn giao toàn bộ nhà đất bị giải tỏa cho Nhà nước làm công trình khi nhận bồi thường 09/8/1997. Năm 1997 ông bàn giao mặt bằng, ông không làm nhà trên lô đất tái định cư mà ông chuyển về sinh sống trong đất vườn nhà cha mẹ ruột đã cho từ năm 1992. Cụ thể năm 1992, cha mẹ có cho ông khoản 1/2 sào đất gắn liền với căn nhà lá mà cha mẹ đang làm quán buôn bán sinh sống sát vườn ông Nguyễn Văn D (con bà L). Năm 1997 ông quay về, cha mẹ giao quán này cho ông, ông có sửa lại quán (như lợp lại mái, ngăn chia ra làm bếp, phòng ngủ, phòng trước) vừa làm nhà ở, vừa sinh hoạt buôn bán ăn sáng, cà phê, tạp hóa để kiếm sống. Ngày 06/8/1999, ông làm đơn đăng ký, kê khai nhà đất với diện tích đất 658m^2 gắn liền nhà cấp 4 khoảng 36m^2 nằm sát mặt đường L hiện nay, phía Bắc nhà liền kề là nhà ông Nguyễn Văn D đã bị giải tỏa, phía Nam giáp đất nhà cha ruột làm trước 1975. Đến 30/7/1999, Ủy ban nhân dân Thành phố G mới ban hành Quyết định 4963/QĐ-UB-QLĐT về phê duyệt lộ giới H 34 (nay là đường L). Năm 2022 nhà ông bị giải tỏa một phần 15,8m^2 (4,8m^2 nhà và 11m^2 là sân, mái hiên), phần đất gắn liền với nhà còn lại hiện nay vẫn còn sử dụng. Tuy nhiên, khi giải tỏa Nhà nước không làm việc với vợ chồng ông, không bồi thường cho gia đình ông mà bồi

thường cho gia đình mẹ ông là sai quy định, vì gia đình ông cũng như gia đình bà Y có hộ khẩu riêng với gia đình cha mẹ. Do đó, mẹ ông khởi kiện yêu cầu hủy các Quyết định hành chính nêu trên là đúng, đề nghị Tòa chấp nhận yêu cầu khởi kiện của mẹ ông và ý kiến của ông, để khi làm thủ tục bồi thường thì phần nhà đất của ông bị thu hồi thì phải bồi thường trực tiếp cho gia đình ông và bồi thường theo đơn giá đất ở, còn phần của hộ mẹ ông thì bồi thường riêng cho hộ mẹ ông.

Tại bản trình bày ý kiến ngày 05/3/2024, đơn yêu cầu ngày 24/5/2024, biên bản lấy lời khai ngày 28/5/2024 bà Cao Thị Ngọc Y trình bày: Bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị M và ý kiến trình bày của ông Cao Văn C. Diện tích đất 693m^2/2.646,3m^2 của thửa số 238, tờ bản đồ số 4 xã T (nay là thửa 56 phường T) cha mẹ bà đã cho bà làm nhà ở từ năm 1992 và bà đã tách khẩu riêng, năm 1999 bà đã có đơn đăng ký kê khai nhà xây dựng 127m^2 trên diện tích đất 693m^2 cha mẹ cho, được Ủy ban nhân dân phường T ký xác nhận. Năm 2022, nhà nước giải tỏa có thu hồi một phần đất của bà nhưng không đền bù cho gia đình bà, mà đền bù cho gia đình mẹ bà là không đúng, xâm phạm đến quyền lợi ích hợp pháp của gia đình bà. Do đó, mẹ bà khởi kiện yêu cầu hủy các Quyết định hành chính nêu trên là đúng, đề nghị Tòa chấp nhận yêu cầu khởi kiện của mẹ bà, để khi giải quyết bồi thường lại, phần quyền lợi của gia đình bà phải bồi thường cho gia đình bà, phần ông C thì bồi thường cho hộ ông C, phần của cha mẹ bà thì bồi thường cho hộ mẹ bà.

Ông Cao Văn T3 trình bày tại phiên tòa sơ thẩm: Ông thống nhất lời trình bày của bà M, ông C, bà Y. Khi lập gia đình ông sinh sống riêng, trên mảnh vườn của cha mẹ năm 1992 cha mẹ cắt chia cho ông C, bà Y mỗi người một phần, nên năm 1999 phần ai nấy kê khai đăng ký riêng từ đó đến nay. Ông không có ý kiến gì khác.

Ông Cao Thanh B trình bày tại phiên tòa sơ thẩm: Khi lập gia đình đến năm 1992 ông C, bà Y được cha mẹ cho đất trong vườn để làm nhà ở, tách hộ khẩu riêng; còn ông ở chung hộ khẩu với cha mẹ đến nay. Phần đất ông C được cha mẹ cho có căn nhà cấp 4 cha mẹ làm năm 1992 đến nay vẫn còn; riêng nhà 127m^2 do bà Y tự làm nhà năm 1992. Căn nhà cha mẹ làm từ khi ông nội còn sống ở giữa vườn, cách mặt đường L khoản 10m hiện nay vẫn còn; còn căn nhà sát nhà ông Nguyễn Văn D ngày xưa là quán buôn bán của cha mẹ, năm 1997 vợ chồng ông C về sinh sống trên nhà này đến nay. Trong 232,9m^2 đất thu hồi có

đất ông C, bà Y và mẹ ông, vì đất ai cũng có mặt tiền tiếp giáp đường L. Riêng căn nhà số B là do ông làm đầu năm 2001 để kinh doanh mua bán gas và được Ủy ban nhân dân Quận G cấp Giấy chứng nhận đăng ký hộ kinh doanh cá thể cho ông vào ngày 15/8/2001, phía Bắc căn nhà của ông là nhà cấp 4 của ông C do cha mẹ làm năm 1992.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 401/2024/HC-ST ngày 27 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ khoản 1 và 2 Điều 3, khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32, điểm a khoản 3 Điều 116, khoản 1 Điều 158, Điều 193, Điều 194, Điều 204, khoản 1 Điều 206, Điều 211, khoản 1 Điều 213 Luật Tố tụng Hành chính 2015; các Điều 69, Điều 74, Điều 75 Luật Đất đai năm 2013; Điều 18, Điều 21 Luật Khiếu nại năm 2011; khoản 2 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị M về:

- Hủy Quyết định số 7888/QĐ–UBND ngày 16/12/2022 của Ủy ban nhân dân Quận G về thu hồi 232,9m^2 của hộ gia đình bà Nguyễn Thị M và các đồng thừa kế ông Cao Hoài Đ để thực hiện dự án xây dựng cầu R.

- Hủy Quyết định số 7887/QĐ–UBND ngày 16/12/2022 của Ủy ban nhân dân Quận G phê duyệt Phương án số 5260/PABT–HĐBT về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất của bà Nguyễn Thị M để thực hiện dự án xây dựng cầu R, Quận G.

- Hủy Quyết định số 2037/QĐ–UBND ngày 29/6/2023 của Ủy ban nhân dân Quận G về điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 7887/QĐ–UBND.

- Hủy Quyết định số 3275/QĐ–UBND ngày 31/10/2023 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận G về giải quyết khiếu nại lần đầu.

- Buộc Ủy ban nhân dân Quận G bồi thường cho gia đình bà Nguyễn Thị M đúng theo quy định pháp luật khi thu hồi đất.

2. Về án phí: Ủy ban nhân dân Quận G phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) và Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận G phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí hành chính sơ thẩm.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 09 tháng 9 năm 2024 G và Chủ tịch UBND Quận 7 Thành phố G có đơn kháng cáo. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết và xem xét lại toàn bộ nội dung bản án. Với lý do:

1. Về đối tượng thu hồi đất: Toàn bộ khu đất do hộ bà Nguyễn Thị M đang quản lý sử dụng có nguồn gốc do ông Cao Hoài Đ và bà Nguyễn Thị M sử dụng để ở từ trước năm 1976 đến nay.

Căn cứ Sổ đăng ký ruộng đất năm 1984, Văn bản số 3577/VPĐK-LT ngày 04/5/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H về cung cấp thông tin thửa đất qua các thời kỳ và theo tài liệu bản đô năm 2003 thì phần đất diện tích 232,9m^2 bị thu hồi trong dự án đều có nguồn gốc do ông Cao Hoài Đ và bà Nguyễn Thị M đăng ký sử dụng, không có tên của các con của ông Đ - bà M (ông Cao Văn C, bà Cao Thị Ngọc Y) đăng ký sử dụng, cụ thể như sau:

– Theo Tài liệu 299/TTg: thuộc một phần thửa 520 (31,2m^2) do bà Nguyễn Thị M đăng ký sử dụng, loại đất Thổ, hình thức đăng ký Chính thức; một phần thửa 509 (128,8m^2) do bà Nguyễn Thị M đăng ký sử dụng, loại đất Ao, hình thức đăng ký Tạm giao; một phần thửa 508 (26,7m^2) do bà Phạm Thị L đăng ký sử dụng, loại đất ao, hình thức đăng ký Tạm giao và rạch (46,2m^2), tờ bản đồ số 2 - BĐC xã T, huyện N;

– Theo Tài liệu 02/CT-UB: thuộc một phần thửa 238, Tờ bản đồ thứ 4, xã T, huyện N thể hiện tên chủ sử dụng đất là T5 tập trung ấp A, loại đất là Thổ tập trung;

– Theo Tài liệu 2003: thuộc một phần thửa 56 tờ bản đồ 30, phường T do bà Nguyễn Thị M kê khai sử dụng.

Căn cứ Phiếu lấy ý kiến của khu dân cư về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất của hộ bà Nguyễn Thị M ngày 22/7/2022 của UBND phường T, 04 hộ dân đã từng cư trú cùng thời điểm bắt đầu sử dụng đất tại khu vực là ông Huỳnh Văn L2, ông Ngô Văn T6, ông Đoàn Văn M B1 và ông Cao Hồng H1 đều xác định phần nhà đất trong ranh dự án đầu tư xây dựng cầu R Quận G - huyện N là của bà Nguyễn Thị M, không phải của ông Cao Văn C và bà Cao Thị Ngọc Y.

Bên cạnh đó, từ thời điểm UBND quận G ban hành Thông báo thu hồi đất số 5705/TB-UBND-TNMT ngày 16/12/2020, Quyết định thu hồi đất số 7888/QĐ- UBND ngày 16/12/2022, Quyết định phê duyệt phương án bồi

thường số 7887/QĐ-UBND ngày 16/12/2022, Quyết định điều chỉnh, bổ sung phương án bồi thường số 2Q37/QĐ-UBND ngày 29/6/2023; Chủ tịch UBND quận G ban hành Quyết định số 3275/QĐ-UBND ngày 31/10/2023 về giải quyết khiếu nại đối với hộ bà Nguyễn Thị M; các buổi tiếp xúc, vận động của các Tổ công tác của UBND phường T, Hội đồng bồi thường hỗ trợ tái định cư dự án, UBND quận G; thời điểm tháo dỡ nhà, bàn giao mặt bằng cho nhà nước đến trước phiên xét xử ngày 12/8/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, bà Nguyễn Thị M cùng các con là ông Cao Văn C và bà Cao Thị Ngọc Y đều khẳng định phần nhà đất trong dự án là của bà Nguyễn Thị M và ông Cao Hoài Đ1; không có bất kỳ tranh chấp, khiếu nại về dối tượng thu hồi đất. Ông Cao Văn C còn đại diện bà Nguyễn Thị M để ký biên bản bàn giao mặt bằng cho nhà nước.

Mặt khác, từ lúc UBND quận G ban hành Quyết định thu hồi đất số 7888/QĐ- UBND ngày 16/12/2022, tống đạt đến bà Nguyễn Thị M đến ngày đưa vụ án ra xét xử ngày 12/8/2024, bà M không có bất kỳ khiếu nại, khiếu kiện gì đối với Quyết định 7888/QD-UBND. Căn cứ Điều 9 Luật Khiếu nại năm 2011, Đ2 a Khoản 2 Điều 116 của Luật Tố tụng hành chính năm 2015 thì thời hiệu khiếu nại, khiếu kiện đối với Quyết định thu hồi đất số 7888/QĐ-UBND ngày 16/12/2022 đã hết.

Do đó, việc Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận nội dung khởi kiện bổ sung của đại diện bà Nguyễn Thị M tại phiên xử ngày 12/8/2024 về yêu cầu hủy Quyết định thu hồi đất số 7888/QD-UBND ngày 16/12/2022 và tuyên hủy Quyết định thu hồi đất số 7888/QĐ-UBND; đồng thời tuyên hủy Quyết định số 7887/QD-UBND ngày 16/12/2022, Quyết định số 2037/QĐ-UBND ngày 29/6/2023; Quyết định số 3275/QD-UBND ngày 31/10/2023, buộc UBND quận G lập hồ sơ bồi thường cho bà Nguyễn Thị M, ông Cao Văn C và bà Cao T7; Ngọc Y là không đúng quy định.

2. Về loại đất:

Huỳnh Văn L2, ông Ngô Văn T6, ông Đoàn Văn M B1 và ông Cao Hồng H1 đều xác định phần nhà kí hiệu số (1) và (2) trong ranh dự án đầu tư xây dựng cầu R Quận G - huyện N do bà Nguyễn Thị M xây dựng khoảng năm 2000; các phần nhà còn lại trong ranh dự án do bà Nguyễn Thị M xây dựng sau năm 2009. Như vậy tất cả phần đất trong ranh dự án (thuộc lộ giới đường L 40m) đều có

hiện trạng là đất trống, được xây dựng nhà từ năm 2000 trở về sau, xây dựng nhà sau thời điểm UBND Thành phố công bố lộ giới đường L 40m theo Quyết định số 4963/QĐ-UB-QLĐT ngày 30/8/1999. Do đó, không đủ điều kiện công nhận đất ở để bồi thường đất ở.

Căn cứ Bộ bản đồ địa giới hành chính phường T ký duyệt ngày 21/11/1998 vẫn thế hiện phần đất trong ranh dự án là đất ao.

Đồng thời căn cứ Tờ đăng ký nhà đất và Giấy thỏa thuận về việc xác định ranh giới nhà, đất do ông Cao Hoài Đ vẽ, kê khai ngày 17/7/1999 và 03/8/1999, có xác nhận của UBND phường T ngày 25/01/2000 thể hiện phần đất tiếp giáp đường L là đất trống, tương ứng với vị trí phần nhà kí hiệu số (1), (2), và (3) theo bản vẽ hiện trạng vị trí thu hồi đất.

Như vậy, việc Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tuyên hủy Quyết định số 7887/QĐ-UBND ngày 16/12/2022, Quyết định số 2037/QĐ-UBND ngày 29/6/2023; Quyết định số 3275/QĐ-UBND ngày 31/10/2023, buộc UBND quận G lập hồ sơ bồi thường cho bà Nguyễn Thị M, ông Cao Văn C và bà Cao Thị Ngọc Y là không đúng quy định.

Từ những căn cứ nêu trên, G, Chủ tịch G yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm giải quyết và xem xét lại toàn bộ nội dung được xét xử ngày 27 tháng 8 năm 2024 của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (theo Quyết định số 4694/2024/QĐXXST-HC ngày 12 tháng 8 năm 2024 của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về đưa ra xét xử sơ thẩm vụ án hành chính giữa người khởi kiện là bà Nguyễn Thị M và các đồng thừa kế ông Cao Hoài Đ và người bị kiện là G và Chủ tịch G.)

Tại phiên tòa phúc thẩm người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người bị kiện giữ nguyên nội dung kháng cáo. Đề nghị sửa án sơ thẩm bác toàn bộ yêu cầu của người khởi kiện.

Đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị M, bà Cao Thị Ngọc Y và ông Cao Văn T3 không đồng ý với nội dung kháng cáo của người bị kiện. Đề nghị bác kháng cáo; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm về giải quyết vụ án:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán; Hội đồng xét xử và Thư

ký đã tuân thủ đầy đủ, đảm bảo đúng trình tự, thủ tục tố tụng từ khi thụ lý vụ án, đến khi ra quyết định đưa vụ án ra xét xử cho đến tại phiên tòa sơ thẩm theo quy định của Luật Tố tụng Hành chính. Các đương sự đã thực hiện đúng các quyền, nghĩa vụ tố tụng, chấp hành việc triệu tập và có mặt tại phiên tòa theo đúng quy định của Luật tố tụng hành chính.

Về nội dung: Bản án sơ thẩm xét xử có căn cứ, đúng quy định pháp luật, người khởi kiện kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ nào mới nên đề nghị căn cứ khoản 1 Điều 241 của Luật tố tụng hành chính; bác đơn kháng cáo của người khởi kiện, giữ nguyên bản án hành chính sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[1] *Về tố tụng*

[1.1] Đơn kháng cáo của người bị kiện nằm trong hạn luật định, về hình thức hợp lệ.

[1.2]. Đối tượng khởi kiện, quan hệ pháp luật tranh chấp, đương sự trong vụ án, thời hiệu khởi kiện và thẩm quyền xét xử:

Tại phiên tòa sơ thẩm người khởi kiện giữ nguyên nội dung khởi kiện ban đầu và khởi kiện bổ sung đối với quyết định hành chính số: 7888/QĐ –UBND ngày 16/12/2022 của G về việc thu hồi: 232,9 m^2/2.646,3 m^2 đất của hộ gia đình bà M và các đồng thừa kế của ông Cao Hoài Đ để xây dựng cầu R, Hội đồng xét xử sơ thẩm xác định đây là quyết định có liên quan đến các quyết định bị kiện nên cấp sơ thẩm xem xét tính hợp pháp theo quy định tại Điều 191, 193 Luật tố tụng hành chính là có đúng quy định của pháp luật.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định đầy đủ đương sự trong vụ án, đối tượng khởi kiện, thời hiệu khởi kiện. Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý giải quyết sơ thẩm là đúng thẩm quyền và xác định đúng quan hệ tranh chấp: "*Yêu cầu hủy quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thu hồi đất"*.

[1.3] Về xét xử vắng mặt: Người bị kiện kháng cáo có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và cử người bảo vệ quyền và nghĩa vụ hợp pháp, người khởi kiện và

người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt có người đại diện theo ủy quyền. Căn cứ Điều 225 Luật Tố tụng Hành chính 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên là đúng quy định pháp luật.

[2] *Xét nội dung kháng cáo của người bị kiện:*

Ủy ban nhân dân Quận G và Chủ tịch G có đơn kháng cáo cùng nội dung yêu cầu sửa án sơ thẩm, bác yêu cầu của người khởi kiện.

[2.1] Về thẩm quyền, trình tự thủ tục ban hành các Quyết định hành chính bị kiện: Đúng theo khoản 2 Điều 66, khoản 3 Điều 69 Luật Đất đai 2013; Điều 18 và Điều 31 Luật Khiếu nại năm 2011; Quyết định số 1189/QĐ-UBND ngày 19/4/2023 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận G về ban hành Quy chế phân công công tác của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận G và các Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận G.

[2.2] Xét nội dung các Quyết định bị khởi kiện:

Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào nguồn gốc đất, quá trình quản lý, sử dụng, đăng ký kê khai, biến động đất, cụ thể:

[2.2.1] Về nguồn gốc đất, quá trình quản lý sử dụng, đăng ký kê khai và biến động đất:

Thửa 56 tờ bản đồ số 30 năm 2003, diện tích 2.646,3m^2, loại đất T có nguồn gốc của ông Cao Đức H2, bà Nguyễn Thị M thừa hưởng của cha mẹ chồng và quản lý sử dụng từ trước 1975.

Theo Sổ đăng ký ruộng đất (Chỉ thị 299/TTg năm 1980) thì mảnh vườn bà M gồm 02 thửa là 509 (diện tích 510m^{2,} loại đất Ao), 520 (diện tích 1.190m^2, loại đất ở) do bà M kê khai, UBND huyện N duyệt y ngày 14/12/1984 (BL số 118).

Đến năm 1992, thực hiện Chỉ thị 02/CT thì mảnh vườn này gộp thành 01 thửa mang số hiệu 238, diện tích 2.646,3m^2, loại đất thổ tập trung, tờ bản đồ số 4 xã T, huyện N.

Năm 1992, bà M, ông Đ cắt cho 02 người con gồm: Bà Y diện tích 693m^2 và bà Y làm nhà diện tích 127m^2 (thể hiện tại tờ đăng ký, kê khai nhà đất năm 1999 được Ủy ban nhân dân phường xác nhận, bà Y tách khẩu từ 1992); cho ông C 685m^2 trên đất có căn nhà 36m^2 làm năm 1992, năm 1997 ông C về ở trên phần đất này (thể hiện tại tờ đăng ký, kê khai nhà đất năm 1999 được Ủy ban

nhân dân phường xác nhận; Giấy thỏa thuận ranh giới nhà đất 1999; sổ hộ khẩu ông C tách từ 1983). Phần đất vườn còn lại diện tích 1.386m^2 có căn nhà 110,8m^2 ông Cao Hoài Đ kê khai (thể hiện tại tờ đăng ký, kê khai nhà đất năm 1999 được Ủy ban nhân dân phường xác nhận; Giấy thỏa thuận ranh giới nhà đất 1999). Bà M, ông C, bà Y từ khi làm nhà ở, kê khai đăng ký ngày 03/8/1999 trước khi quy hoạch lộ giới đường ngày 30/8/1999, nhưng đến nay chưa làm hồ sơ cấp Giấy chứng nhận vì quy hoạch. Đến bản đồ năm 2003 thì mảnh vườn này biến động thành thửa 56, diện tích 2.646,3m^2, loại đất T, tờ bản đồ số 30 phường T do bà M đứng tên.

[2.2.2] Về việc thu hồi, bồi thường hỗ trợ:

Ngày 28/5/2001, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố G phê duyệt dự án đầu tư xây dựng cầu R, huyện N.

Ngày 16/12/2022, Ủy ban nhân dân Quận G ban hành Quyết định số 7888/QĐ-UBND về thu hồi 232,9m^2/2.646,3m^2 đất của hộ gia đình bà M và các đồng thừa kế của ông Cao Hoài Đ để xây dựng cầu R.

Cùng này, G ban hành Quyết định 7887/QĐ –UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất của hộ bà M và các đồng thừa kế của ông Cao Hoài Đ với số tiền là 1.653.351.841 đồng (Đính kèm Phương án số 5260/PABT ngày 16/12/2022).

Ngày 29/6/2023 G ban hành Quyết định số 2037/QĐ –UBND về việc điều chỉnh, bổ sung là: 3.569.707.500 đồng (Đính kèm Phương án số 3488/PABT – HĐBT ngày 29/6/2023).

Căn cứ theo Bản vẽ ngày 22/10/2021 của Trung tâm trắc địa bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập, thì phần đất 232,9m2 theo tài liệu 299/TTg thì thuộc một phần các thửa đất gồm: 508 (26,7m^2), 509 (128,8m^2), 520 (31,2m^2), đất rạch 46,2m^2; theo tài liệu 02/CT là đất Thổ tập trung và tài liệu 2003 là đất sử dụng mục đích để ở (ký hiệu T). Trên thửa 520 có công trình là ký hiệu 5 (20m^2), 6 (11,2m^2); các thửa 508, 509 có các công trình gắn liền với đất trống ký hiệu 1,2,3,4, một phần số 5 và 6 với diện tích 155,5m2; đất rạch 46,2m^2 có các công trình, vật kiến trúc ký hiệu 7, 8, 9, 10.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ gồm: Tờ đăng ký, kê khai nhà đất ngày 03/8/1999 của các ông, bà: Cao Hoài Đ, Cao Văn C, Cao Thị Ngọc Y; Giấy thỏa thuận xác định ranh giới đất ngày 13/7/1999 của các ông, bà: Cao Hoài Đ, Cao

Văn C, Cao Thị Ngọc Y, đơn trình bày của ông Đoàn Văn M2 (nguyên Tổ trưởng tổ dân phố từ năm 1997 đến 2020 - là người xác nhận trong giấy thỏa thuận phân chia ranh giới);

Phiếu lấy ý kiến khu dân cư ngày 23/7/2022; các đơn trình bày của các ông Cao Hồng H1, Huỳnh Văn L2, Đoàn Văn M2 Ba (là những người tham gia cuộc họp lấy ý kiến khu dân cư ngày 23/7/2022); Biên bản xem xét thẩm định ngày 09/8/2024 cùng thể hiện trên mảnh vườn bà M2 có 03 căn nhà nằm trên 3 phần đất đã phân chia cho từng người. Cụ thể nhà ông C diện tích 36m^2 nằm sát mặt đường L trên diện tích 658m^2 do vợ chồng bà M2 làm năm 1992, đến năm 1997 ông C sửa chữa ở đến khi bị thu hồi 01 phần (ký hiệu 1,4 trong Bản vẽ); nhà ông Đ diện tích 110,8m^2 làm trước năm 1975 gắn liền với diện tích đất 1.386m^2 - căn nhà này không nằm trong diện tích đất giải tỏa hiện nay vẫn còn; nhà bà Y diện tích 127m^2 gắn liền với diện tích đất 693m^2.

Như vậy, có cơ sở xác định tại thời điểm thu hồi năm 2022, phần đất của bà M2 đã chia cho bà Y, ông C từ năm 1992 và họ đã kê khai quản lý cho đến khi bị thu hồi. Hiện nay, trên khu đất có 03 sổ hộ khẩu gồm bà Nguyễn Thị M, hộ ông Cao Văn C, hộ bà Cao Thị Ngọc Y. Do đó, việc UBND Quận 7 Thành phố G ban hành các quyết định về thu hồi, bồi thường đất của hộ bà Nguyễn Thị M và các đồng thừa kế của ông Cao Hoài Đ mà không tách rời hộ ông C, bà Y là chưa đúng quy định tại khoản 2 Điều 6 Nghị định 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/20214 của Chính phủ.

[2.2.3] Về đơn giá tính bồi thường, hỗ trợ

Theo Biên bản kiểm kê về đất đai, thống kê nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất số 03/BB-HĐBT ngày 21/12/2021 thể hiện phần diện tích bị thu hồi của bà Nguyễn Thị M là 232,9m2/2880m^2, trên đất có nhà ở trước năm 1975, nguồn gốc nhà và đất do ông Cao Văn T4 tạo lập.

Căn cứ khoản 1 Điều 74 Luật Đất đai 2013 quy định*: "Người sử dụng đất khi nhà nước thu hồi đất nếu có đủ điều kiện bồi thường theo quy định tại Điều 75 Luật đất đai thì được bồi thường"*.

Khoản 1 Điều 75 Luật Đất đai 2013: *"Cá nhân đang sử dụng đất có đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận mà chưa được cấp, thì khi thu hồi đất được bồi thường về đất "*.

Điểm b khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013 quy định người sử dụng đất ổn định mà có một trong các giấy tờ sau thì được cấp Giấy chứng nhận và không phải nộp tiền sử dụng đất: có tên trong sổ đăng ký ruộng đất, sổ địa chính trước ngày 15/10/1993 Điều 40 Quyết định số 28/2018/QĐ-UBND ngày 09/8/2018 của UBND thành phố G về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

Phần đất thu hồi diện tích 232,9m^2 thuộc các Thửa 520 (có công trình 31,2m^2 hình thành sau khi quy hoạch chỉ giới đường H); Thửa đất 508, 509 (có một phần căn nhà số A và mái hiên được xây dựng trước khi quy hoạch lộ giới đường Hương Lộ 34 (nhà của ông C làm năm 1992, sửa chữa năm 1997). Các thửa đất trên đã đăng ký theo Chỉ thị 299/TTg và đến năm 1992 đã phân chia cho bà yến, ông C làm nhà ở và kê khai, phần còn lại ông Đ (chồng bà M) kê khai sử dụng.

Theo quy định tại khoản 1, 2 Điều 24 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về xác định diện tích đất ở khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có vườn, ao gắn liền với nhà ở:

"1. Đất vườn, ao quy định tại Điều 103 của Luật Đất đai áp dụng đối với trường hợp thửa đất có vườn, ao gắn liền với nhà ở, kê cả thửa đất trong và ngoài khu dân cư thuộc các trường hợp sau:

a)Thửa đất hiện đang có nhà ở và vườn, ao;

b)Thửa đất mà trên giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2, 3 Điều 100 của Luật Đất đai và Điều 18 của Nghị định này có thế hiện nhà ở và vườn, ao nhưng hiện trạng đã chuyển hết sang làm nhà ở.

2. Loại giấy tờ làm căn cứ xác định diện tích đất ở theo quy định tại các khoản 2, 3, 4 Điều 103 của Luật Đất đai là giấy tờ có thể hiện một hoặc nhiều mục đích nhưng trong đó có mục đích để làm nhà ở, đất ở hoặc thổ cư ".

[2.2.4] Vợ chồng bà Nguyễn Thị M sinh sống trên đất từ trước năm 1975.

Theo quy định tại Khoản 2 Điều 87 Luật đất đai năm 2003 quy định về việc xác định diện tích đất ở đối với trường hợp có vườn, ao:

"2. Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật này thì diện tích đất vườn, ao đó được xác định là đất ở."

Theo quy định tại Khoản 2 Điều 45 Nghị Định 181/2004/NĐ–CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về Thi hành luật đất đai có quy định về Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở cho hộ gia đình, cá nhân trong trường hợp thửa đất ở có vườn, ao như sau

" 2. Trường hợp đất ở có vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư được sử dụng trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 mà trong hồ sơ địa chính hoặc các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai có ghi nhận rõ ranh giới thửa đất ở (hoặc thổ cư) thì toàn bộ diện tích đất đó được xác định là đất ở theo quy định tại khoản 2 Điều 87 của Luật Đất đai; trường hợp ranh giới thửa đất chưa được xác định trong hồ sơ địa chính hoặc trên các giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai thì diện tích đất ở được xác định không quá năm (05) lần hạn mức diện tích giao đất ở của tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định tại khoản 2 Điều 83 và khoản 5 Điều 84 của Luật Đất đai nhưng tổng diện tích không vượt quá diện tích đất mà hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng; phần diện tích đất còn lại sau khi đã xác định thửa đất ở thì được xác định theo hiện trạng sử dụng đất."

Nhận thấy, Thửa đất 508, 509 theo Tài liệu 299/TTg là ao nhưng có nhà làm trước thời điểm công bố Quyết định số 4963/QĐ-UB-QLĐT ngày 30/8/1999 (không vi phạm quy hoạch, không bị xử lý vi phạm hành chính) đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận đất ở, nên đủ điều kiện bồi thường theo đất ở. Việc G bồi thường, hỗ trợ phần đất có diện tích 155,5m^2 theo đơn giá đất nông nghiệp là không đúng.

[2.2.5] Từ những căn cứ nêu trên thì việc G ban hành các Quyết định số 7887/QĐ-UBND ngày 16/12/2022 phê duyệt Phương án số 5260/PABT- HĐBT về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất của bà Nguyễn Thị M để thực hiện Dự án xây dựng cầu R, Quận G; Quyết định số 2037/QĐ-UBND ngày 29/6/2023 của G về điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 7887/QĐ-UBND không bồi thường 155,5m2 còn lại theo giá đất ở là gây thiệt hại đến quyền lợi ích hợp pháp cho gia đình bà M, ông C, bà Y không đúng nên hủy bỏ.

Quyết định số: 3275/QĐ –UBND ngày 31/10/2023 của Chủ tịch G về giải quyết khiếu nại (lần đầu) của bà Nguyễn Thị M không đúng quy định nên cũng phải hủy bỏ.

[3] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 3.000.000 đồng (ba triệu đồng) bà M tự nguyện chịu. Số tiền trên bà M đã nộp và chi phí xong. Không ai kháng cáo, không bị kháng nghị nên đã có hiệu lực pháp luật.

[4] Nội dung đề nghị của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với tài liệu, chứng cứ theo quy định pháp luật và tranh tụng tại phiên tòa; phù hợp với nhận định, phân tích, đánh giá của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận. Nội dung đề nghị của người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của người bị kiện tại phiên tòa không phù hợp với tài liệu chứng cứ và quy định pháp luật, nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận. Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của người bị kiện giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Về án phí hành chính phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người bị kiện phải chịu án phí hành chính phúc thẩm.

[6] Các phần khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết kháng cáo, kháng nghị.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

[1] Căn cứ Khoản 1 Điều 241 Luật tố tụng hành chính; 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, giữ quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của người bị kiện G và Chủ tịch UBND Quận 7 Thành phố G; giữ nguyên bản án hành chính sơ thẩm số: 401/2024/HC –ST ngày 27/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về án phí hành chính phúc thẩm: G và Chủ tịch UBND Quận 7 Thành phố G, mỗi đương sự phải nộp 300.000 đồng án phí, được chuyển từ tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số: 0041327 và 0041328 cùng ngày 24/9/2024 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh thành án phí phúc thẩm.

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

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSND cấp cao tại TP. HCM (1);
- TAND thành phố Hồ Chí Minh (1);
- VKSND TP. Hồ Chí Minh (1);
- Cục THADS TP. Hồ Chí Minh (1);
- ĐS; (7)
- Lưu VP (5), HS (2). NCA.

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

Phạm Trí Tuấn