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: 163/2024/HC-PT
Ngày 13/3/2024
V/v: "Khiếu kiện Quyết định hành chính 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 Đặng Văn Ý

Các thẩm phán: Ông Đỗ Đình Thanh

Ông Nguyễn Văn Minh

- ***Thư ký phiên toà:*** Bà Nguyễn Thị Thu Phương - 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 toà:*** Bà Cao Thị Hạnh - Kiểm sát viên cao cấp.

Trong ngày 13 tháng 03 năm 2024, 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 728/2023/TLPT-HC ngày 10 tháng 10 năm 2023, về việc "Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai".

Do bản án hành chính sơ thẩm số: 590/2023/HC-ST ngày 28 tháng 4 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: 383/2023/QĐXXPT-HC ngày 21 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Người khởi kiện:*

1. Ông Dương Lê T, sinh năm 1978.

2. Bà Tống Thị Kim H, sinh năm 1975.

Cùng HKTT: Số 1011/27, tổ 24, khu phố Long B, phường Long B, thành phố Thủ Đ, Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ liên lạc: Số 212 thôn Lập Ph, xã Tân L, huyện Hàm Thuận N, tỉnh Bình Thuận; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của người khởi kiện: Ông Đỗ Toàn Kh; hộ khẩu thường trú: 16/10 Dân Chủ, khu phố 1, phường Hiệp Ph, thành phố Thủ Đ, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên lạc: 54/23A Quang Tr phường Tăng Nhơn Phú B, thành phố Thủ Đ, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

- *Người bị kiện:* Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đ (UBND Quận 9 cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: 168 Trương Văn B, phường Thạnh Mỹ L, thành phố Thủ Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của người bị kiện: Ông Hoàng T - Phó chủ tịch; có đơn xét xử vắng mặt.

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

1. Ông Hồ Thanh Ph - Phó Trưởng Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng thành phố Thủ Đức; có mặt.

2. Bà Lê Thị Ph - Phó Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Thủ Đức; có mặt.

3. Ông Trương Văn Th - Phó Trưởng Phòng Tiếp dân TTVĐ & GQKNTC- Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng thành phố Thủ Đức; có mặt.

4. Bà Đoàn Thị Thu K - Nhân viên Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng thành phố Thủ Đức; có mặt.

5. Ông Nguyễn Đức L - Cán bộ địa chính phường Long B; có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Hồ Tấn Đ, sinh năm 1973; cư trú tại: 18, Tổ 1, khu phố Long H, phường Long Thạnh M, thành phố Thủ Đ, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông Đạt: Ông Trần Ngọc Tr, sinh năm 1986; cư trú tại: Tầng 5, 277B Đỗ Xuân H, phường Phước Long B, thành phố Thủ Đ, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

- *Người kháng cáo:* Ông Dương Lê T là người khởi kiện trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Hộ ông Dương Lê T, địa chỉ số 1011/27, Tổ 24, khu phố Long B, phường Long B, Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh có phần diện tích đất bị thu hồi thuộc tờ bản đồ thứ 15 bộ địa chính xã Long B, huyện Thủ Đ (theo tài liệu năm 1995). Ngày 31/8/2005 hộ ông Dương Lê T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00371 diện tích 3.564m^2; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00372 diện tích 753m^2; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00370 diện tích 12.491m^2. Phần diện tích còn lại chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 07/7/2008, UBND Quận 9 ban hành quyết định số 519/QĐ-UBND (viết tắt Quyết định 519/QĐ-UBND) về việc thu hồi 19.701,2m^2 đất thuộc một phần thửa 79, tờ bản đồ 85 và một phần thửa 25, tờ bản đồ 87 Bộ địa chính phường Long B Quận 9 (tài liệu 2003) của hộ ông Dương Lê Tuấn để thực hiện dự án Chỉnh trang đô thị phường Long B, Quận 9. Ngày 04/8/2009, tại Phòng công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh, ông Dương Lê T đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 12.491m^2 đất trồng cây lâu năm tọa lạc tại thửa 1080, TBĐ số 15 (theo TL02/CT-UB) phường Long B, Quận 9, Thành phố Hồ

Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD347750-H00370/26830 do UBND Quận 9 cấp ngày 31/8/2005 cho ông Hồ Tấn Đạt. Cùng ngày ông Dương Lê T ký hợp đồng ủy quyền số 22614, quyển số 3TP-CC-SCC/HĐGD cho ông Hồ Tấn Đạt.

Ngày 11/3/2013, Ủy ban nhân dân Quận 9 ban hành quyết định số 117/QĐ-UBND về việc thu hồi đất của hộ ông Hồ Tấn Đạt trong dự án Chỉnh trang đô thị tại phường Long B, Quận 9 (viết tắt Quyết định 117/QĐ-UBND). Ngày 06/01/2014, Ủy ban nhân dân Quận 9 ban hành quyết định số 16/QĐ-UBND (viết tắt là Quyết định 16/QĐ-UBND) về việc điều chỉnh Quyết định số 519/QĐ-UBND có nội dung: *Nay điều chỉnh diện tích và số thửa đất thu hồi và địa chỉ thường trú của chủ sử dụng đất tại Quyết định số 519/QĐ-UBND ngày 07/7/2008 của Ủy ban nhân dân Quận 9 là: Thu hồi đất diện tích 4517m^2 thuộc một phần các thửa 77,79 TBĐ số 85 và một phần thửa 25 TBĐ số 87 (theo tài liệu năm 2003) của hộ ông Dương Lê T - một phần đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD347740-H00371/26830 và số AD347751-H00372/26830. Phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận do ông Dương Lê Thành sử dụng từ năm 1975. Đến năm 1992, ông Th chết ông Dương Lê T tiếp tục sử dụng.*

Ngày 17/01/2014, Ủy ban nhân dân Quận 9 ban hành quyết định số 79/QĐ-UBND (viết tắt Quyết định 79/QĐ-UBND) về việc công bố giá trị bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của hộ ông Dương Lê T. Ngày 01/4/2014 tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Quận 9, gia đình ông T đã nhận được tiền bồi thường đối với diện tích đất 4.517m^2 thu hồi theo Quyết định số 16/QĐ-UBND. Ngày 07/10/2014, ông Dương Lê T đã khởi kiện tại Tòa án nhân dân Quận 9: yêu cầu hủy Quyết định 16/QĐ-UBND, giữ nguyên nội dung Quyết định 519/QĐ-UBND. Ngày 19/12/2014, Tòa án nhân dân Quận 9 đã thụ lý vụ án số 39/2014/TLST-HC. Ngày 19/01/2019, ông T và bà H có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu tòa án hủy Quyết định số 79/QĐ-UBND. Sau khi được Tòa án nhân dân Quận 9 cho sao chụp tài liệu, ông T phát hiện vào ngày 11/3/2013, Ủy ban nhân dân Quận 9 ban hành quyết định số 117/QĐ-UBND. Ngày 06/02/2020 ông Dương Lê T và bà Tống Thị Kim H đã khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh hủy Quyết định số 117/QĐ-UBND. Ngày 26/02/2020 Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Thông báo thụ lý số 70/TB-TLVA. Ngày 28/8/2020, Tòa án nhân dân Quận 9 có Công văn số 1145/TAQ9 đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xem xét, rút hồ sơ vụ án số 39/2014/TLST-HC ngày 19/12/2014 của Tòa án nhân dân Quận 9 và nhập vào vụ án thụ lý số 70/2020/TLST-HC ngày 26/02/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh để giải quyết chung trong cùng một vụ án. Ngày 06/4/2021, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định lấy lên giải quyết vụ án hành chính số 66/2021/QĐ-TA ngày 06/4/2021. Ngày 09/6/2021, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành số 156/TB-TLVA về việc Thụ lý vụ án.

Ngày 19/4/2022, ông T, bà H có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu tòa án hủy Quyết định số 406/QĐ-UBND ngày 03/5/2013 của UBND Quận 9 về công bố giá trị bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của hộ ông Hồ Tấn Đ.

** Người khởi kiện ông Dương Lê T, bà Tống Thị Kim H có ông Đỗ Toàn Kh làm đại diện có bản trình bày ý kiến ngày 11/8/2002 như sau:*

Về yêu cầu khởi kiện:

Rút yêu cầu khởi kiện: Giữ nguyên nội dung Quyết định số 519/QĐ-UBND ngày 07/7/2008 của Ủy ban nhân dân Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức) về việc thu hồi đất của hộ Dương Lê T trong dự án Chỉnh trang phát triển đô thị tại phường Long B, Quận 9.

Đề nghị Tòa án xem xét:

Hủy Quyết định số 117/QĐ-UBND ngày 11/3/2013 của Ủy ban nhân dân Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức) về việc thu hồi đất của hộ ông Hồ Tấn Đ trong dự án Chỉnh trang đô thị tại phường Long B, Quận 9;

Hủy Quyết định số 16/QĐ-UBND ngày 06/01/2014 của Ủy ban nhân dân Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức) về việc điều chỉnh Quyết định 519/QĐ-UBND ngày 07 tháng 7 năm 2008 Ủy ban nhân dân Quận 9;

Hủy Quyết định số 406/QĐ-UBND ngày 03/5/2013 của Ủy ban nhân dân Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đ) về công bố giá trị bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của hộ ông Hồ Tấn Đ;

Hủy Quyết định số 79/QĐ-UBND ngày 17/01/2014 của Ủy ban nhân dân Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức) về việc công bố giá trị bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của hộ ông Dương Lê T;

Đề nghị được bồi thường, hỗ trợ theo giá tại thời điểm chi trả tiền bồi thường.

Về nội dung:

Nguồn gốc: Theo trích sao địa bộ số 07/TS-VPĐK-LT ngày 19/01/2015, kèm theo công văn số 1326/VPĐK-KT ngày 29/01/2015 của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất – Sở TN&MT Thành phố Hồ Chí Minh, lô số 130, tờ bản đồ thứ 3 Long B có chủ đất là ông Dương Văn R. Ông R có hai người con là Dương Lê Th và Dương Lê D. Ông Dương Lê Th sử dụng từ năm 1975. Năm 1992, ông Thành chết, con Dương Thị Thùy Tr và Dương Lê T tiếp tục quản lý, sử dụng.

Về đăng ký: Theo công văn số 1326/VPĐK-KT ngày 29/01/2015 của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất - Sở TN&MT Thành phố Hồ Chí Minh về việc đối chiếu vị trí và cung cấp thông tin theo tài liệu lưu trữ, vị trí khu đất thuộc một phần thửa đất số 371, 401, 402, 422, 679 thuộc tờ bản đồ số 15, bộ địa chính xã Long B, huyện Thủ Đức (theo tài liệu chỉ thị 02/CT-UB); thuộc một phần các thửa 77, 78, 79 tờ bản đồ số 85; một phần các thửa đất số 7,8 tờ bản đồ số 86 và một phần các thửa đất số 24, 25, 26 tờ bản đồ số 87 phường

Long B, Quận 9 (theo tài liệu bản đồ địa chính pháp lý năm 2004). Ông Dương Lê T đăng ký 7.405,6m^2 thuộc thửa 79 tờ bản đồ số 85 và 12.686,4m^2 thuộc thửa 25 tờ bản đồ số 87 phường Long B, Quận 9 (theo tài liệu sổ dã ngoại bản đồ địa chính pháp lý năm 2004).

Về hồ sơ xin cấp giấy: Theo bản đồ hiện trạng vị trí bổ túc hồ sơ xin công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp số 12-153/HĐDV/2002 của Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Đo đạc Mi Ph, ông T quản lý sử dụng 18.155m^2 thuộc các thửa đất số 402-1(diện tích 12.49m^2); thửa đất 402-3 (không thể hiện diện tích); thửa đất số 371-1 (diện tích 3.564m^2); thửa đất số 371-2 (diện tích 753m^2); thửa đất số 679-1 (diện tích 1.125m^2); thửa đất số 422-1 (diện tích 110m^2); thửa đất số 401-1 (diện tích 112m^2); và một phần đường đi nội bộ; tờ bản đồ số 15 Bộ địa chính xã Long B, huyện Thủ Đ (theo tài liệu đo năm 1995). Ngày 31/8/2005, hộ ông T được Uỷ ban nhân dân Quận 9 cấp 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 16.808m^2 (12.491m^2 + 3.564m^2 + 753m^2). Đối với phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc các thửa đất số 402-3 (không thể hiện diện tích); thửa đất số 697-1 (diện tích 1.125m^2); thửa đất số 422-1 (diện tích 110m^2); thửa đất số 401-1 (diện tích 112m^2) và diện tích đường đi nội bộ tờ bản đồ số 15 Bộ địa chính xã Long B huyện Thủ Đ (theo tài liệu đo năm 1995): hộ ông Tuấn có quá trình quản lý sử dụng từ trước năm 1975, tạo lập tài sản là nhà cửa, cây trồng, vật kiến trúc trên đất (các tài sản này được Nhà nước bồi thường khi thu hồi đất) cho đến khi bàn giao đất cho Nhà nước năm 2014.

Hiện trạng:

Theo Bản đồ hiện trạng vị trí xác định ranh giới sử dụng đất đối với 4.517m^2 đất thu hồi theo Quyết định số 16/QĐ-UBND trong dự án Chỉnh trang phát triển đô thị của hộ ông Dương Lê T được thể hiện chi tiết như sau:

Phần diện tích 753m^2 đất trồng cây lâu năm đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: H00372 ngày 31/8/2005, gồm: 220m^2 thuộc một phần thửa 79 tờ bản đồ 85 (tài liệu năm 2003) và 533m^2 thuộc một phần thửa 77 tờ bản đồ 85 (tài liệu năm 2003).

Phần diện tích 200m^2 đất thuộc một phần thửa 25 tờ bản đồ số 87 (tài liệu năm 2003) chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Phần diện tích 3.564m^2 đất trồng cây lâu năm thuộc một phần thửa 25 tờ bản đồ số 87 (tài liệu năm 2003) đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: H00371ngày 31/8/2005.

Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm Đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên & Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh số 19423/ĐĐBĐ-CNTĐ (cs2) lập ngày 08/12/2020 thể hiện có sự thay đổi về ranh giới thửa đất hiện nay so với thời điểm được Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Phần đất hộ Dương Lê T đang quản lý sử dụng có diện tích là 17.639,2m^2 thuộc một phần thửa đất số 77 diện tích 311,5m^2, một phần thửa đất

số 79 diện tích 5.750,6m^2, một phần thửa đất số 80 diện tích 3,7m^2, một phần thửa đất số 83 diện tích 74,2m^2 tờ bản đồ số 85 (tổng diện tích tờ bản đồ số 85 là 6.140m^2), một phần thửa 17 diện tích 27,8m^2, một phần thửa đất số 22 diện tích 0,4m^2, một phần thửa đất số 23 diện tích 0,7m^2, một phần thửa đất số 25 diện tích 11.461,1m^2, một phần thửa đất số 26 diện tích 9,2m^2 tờ bản đồ số 87 (tổng diện tích tờ bản đồ số 87 là 11.499,2m^2) *(theo tài liệu bản đồ địa chính pháp lý năm 2004)* phường Long Bình, Quận 9 tương ứng một phần thửa 401 diện tích 312,2m^2, một phần thửa 402 diện tích 953,8m^2, một phần thửa 403 diện tích 327,8m^2, một phần thửa 417 diện tích 143,7m^2, một phần thửa 420 diện tích 246,0m^2, một phần thửa 421 diện tích 548,6m^2, một phần thửa 422 diện tích 430,5m^2, một phần thửa 679 diện tích 723,3m^2, một phần thửa 1079 diện tích 2390,2m^2, một phần thửa 1080 diện tích 11.094,5m^2, đường diện tích 467,8m^2 *(theo tài liệu 02/CT-UB).*

Phần đất hộ Dương Lê T nằm trong ranh dự án có diện tích là 17.398,9m^2 thuộc một phần các thửa 77, 79, 80, 83 tờ bản đồ số 85, một phần các thửa 17, 22, 23, 25, 26 tờ bản đồ số 87 (tài liệu năm 2003) phường Long Bình, Quận 9. Ngoài ra, còn có phần diện tích hộ Dương Lê Tuấn đã được UBND Quận 9 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nằm trong ranh dự án, gồm có:

Phần đất vườn (01) 753m^2 thuộc một phần các thửa 77, 79 tờ bản đồ 85 (tài liệu năm 2003) đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: H00372/26830) ngày 31/8/2005.

Phần đất vườn (11) 1.173,6m^2, thuộc một phần thửa 25 tờ bản đồ số 87 (tài liệu năm 2003) phần đất này thuộc một phần diện tích 3.564m^2 đất trồng cây lâu năm đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AD 347740 (số vào sổ H00371/26830) ngày 31/8/2005.

Phần đất vườn (02) 703,2m^2 thuộc một phần thửa 79, tờ bản đồ số 85 và một phần thửa 25 tờ bản đồ số 87 (theo tài liệu năm 2003); phần đất này thuộc một phần diện tích 12.491m^2 trồng cây lâu năm đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: H00370/26830) ngày 31/8/2005.

Như vậy, so với Bản đồ hiện trạng vị trí (xác định ranh giới sử dụng đất bổ túc hồ sơ đền bù giải tỏa thuộc dự án chỉnh trang đô thị Quận 9) do người bị kiện cung cấp ngày 05/9/2016, ranh giới khu đất do người khởi kiện hướng dẫn khi đo vẽ chưa chính xác với thực tế, thiếu ít nhất là phần diện tích 533m^2 đất trồng cây lâu năm thuộc một phần thửa 77 (77-1) tờ bản đồ 85 (TL năm 2003). Sở dĩ có sự lệch ranh như trên là do việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào thời điểm năm 2005 theo tỷ lệ 1/2000 còn Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm Đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên & Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh số 19423/ĐĐBĐ-CNTĐ (cs2) lập ngày 08/12/2020 theo tỷ lệ 1/500. Hơn nữa, sau khi bàn giao đất, dự án đã bị đào trộm đất. Báo Thanh Niên đã có loạt phóng sự "ồ ạt trộm đất dự án" được phản ánh chi tiết sự việc này vào các ngày 22/9/2016; ngày 23/9/2016 và ngày 24/9/2016.

Quyết định số 117/QĐ-UBND ngày 11/3/2013 của Uỷ ban nhân dân Quận 9 về việc thu hồi đất của hộ ông Hồ Tấn Đạt trong dự án Chỉnh trang đô

thị tại phường Long B, Quận 9 là một quyết định có nội dung không đúng đối tượng là người đang quản lý, sử dụng đất bị thu hồi, không đúng diện tích, không đúng vị trí (số thửa đất, số tờ bản đồ) cụ thể như sau:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 22037 ngày 04/8/2009 lập tại văn phòng công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Dương Lê T và ông Hồ Tấn Đ là một giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm:

Ngày 08/01/2008, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 75/QĐ-UBND về việc thu hồi khu đất 978.491m^2 tại phường Long B, Quận 9 để thực hiện dự án Chỉnh trang phát triển đô thị tại phường Long B. Ngày 04/8/2009, ông Dương Lê T và ông Hồ Tấn Đ tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vi phạm Khoản 2 Điều 29 Luật đất đai năm 2003.

Theo kết quả phiếu yêu cầu xác minh số 58/TAQ9 ngày 23/01/2015 của Tòa án nhân dân Quận 9, thời điểm ban hành Quyết định thu hồi đất số 519/QĐ-UBND (tháng 7/2008) hộ Dương Lê Tuấn có 4 nhân khẩu. Các chủ thể tham gia ký kết hợp đồng không đủ các thành viên hộ gia đình Dương Lê T, vi phạm quy định tại Khoản 2 Điều 146 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai năm 2003.

Phần diện tích ông Hồ Tấn Đ nhận chuyển nhượng từ ông Dương Lê T đang bị ông Dương Lê D gửi đơn tranh chấp tại Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức). Ngày 08/01/2014, tại Ban bồi thường giải phóng mặt bằng Quận 9, ông Dương Lê D có cam kết không tranh chấp hay có khiếu nại gì đối với phần đất của ông Dương Lê T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 22037 là một giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm, giao dịch khi đang có phát sinh tranh chấp, vi phạm tại Điều 122 Bộ Luật dân sự 2005.

Các bên không làm thủ tục bàn giao đất. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 22037 chưa phát sinh hiệu lực theo quy định tại Điều 692 Bộ luật dân sự 2005, ông Hồ Tấn Đạt chưa được đăng ký vào sổ địa chính tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định tại Khoản 4 Điều 146 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP. Tại thời điểm người bị kiện ban hành Quyết định thu hồi đất, hộ ông Tuấn vẫn đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: H00370/26830 ngày 31/8/2005.

Do đó, người bị kiện căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 22037 là một giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm ban hành Quyết định số 117/QĐ-UBND thu hồi đất của ông Hồ Tấn Đạt là không đúng đối tượng là người đang quản lý, sử dụng đất bị thu hồi.

Theo bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm Đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên & Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh số 19423/ĐĐBĐ-CNTĐ (cs2) lập ngày 08/12/2020, trong phần diện tích 12.491m^2 nêu trên, có một phần diện tích 64,5m^2 *(hẻm đất (16) 1,3m^2; vườn (17) 21,4m^2 và vườn (53) 41,8m^2)*

không nằm trong ranh dự án. Đối với phần đất vườn (02) 703,2m^2 bị lệch ranh nhưng nằm trong ranh dự án: ngày 08/01/2014, 10 tháng sau khi người bị kiện ban hành Quyết định số 117/QĐ-UBND, người khiếu nại ông Dương Lê D mới có ý kiến không tranh chấp đối với phần đất này. Quyết định số 117/QĐ-UBND thu hồi toàn bộ 12.491m^2 là không đúng hiện trạng, không đúng diện tích nằm trong ranh dự án.

Điều 1 Quyết định 117/QĐ-UBND ngày 11/3/2013 của Uỷ ban nhân dân Quận 9 thể hiện: *"Thu hồi 12.491m^2 đất của hộ ông Hồ Tấn Đạt (Địa chỉ thường trú: 18 Khu phố Long H, phường Long Thạnh M Quận 9) thuộc một phần các thửa 79, 25, tờ bản đồ số 85 và 87 (theo tài liệu năm 2003) tại phường Long B, Quận 9 để thực hiện dự án Chỉnh trang đô thị trên địa bàn Quận 9 (Đất đã được cấp giấy chứng nhận số AD347750-H00370/26830 ngày 31/8/2005 cho hộ ông Dương Lê T. Ngày 04/8/2009, ông T chuyển nhượng cho ông Hồ Tấn Đ theo hợp đồng số 22037 lập tại văn phòng công chứng số 3)".*

Tại bản tự khai của người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện thể hiện: *"Trong quá trình kiểm kê phần đất thu hồi, Ủy ban nhân dân Quận 9 phát hiện hiện trạng sử dụng phần đất thuộc thửa 79 và thửa 25 có sự thay đổi, cụ thể như sau:1.Ông Tuấn đã chuyển nhượng cho hộ ông Hồ Tấn Đạt phần đất với diện tích đất là 12.491m^2 thuộc một phần các thửa: 25, 26 và phần đường thuộc tờ bản đồ số 87, một phần thửa 79 tờ bản đồ số 85, một phần các thửa 7,8 tờ bản đồ số 86 phường Long Bình, Quận 9 (theo tài liệu năm 2003) theo hợp đồng chuyển nhượng số 22037 do phòng công chứng số 3 lập ngày 04/8/2009. Ủy ban nhân dân Quận 9 đã ban hành quyết định thu hồi phần đất 12.491m^2 đối với hộ ông Hồ Tấn Đạt…."*

Lời khai của người bị kiện mâu thuẫn với Điều 1 Quyết định 117/QĐ-UBND về vị trí đất bị thu hồi (số thửa, số tờ bản đồ) và cả phần diện tích đất bị thu hồi đối với phần 12.491m^2 người khởi kiện đang quản lý, sử dụng và không thực hiện đúng chức năng quản lý Nhà nước về dữ liệu đất đai. Hơn nữa, "*phần đường thuộc tờ bản đồ số 87"* không nằm trong phần diện tích 12.491m^2 nêu trên. Phần đường nội bộ này không được UBND Quận 9 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2005 nhưng hộ Dương Lê Tuấn vẫn quản lý, sử dụng và có tên trên bản đồ địa chính (tài liệu năm 2003) đối với phần đất này, được thể hiện tại ý kiến của Ủy ban nhân dân phường Long B, Quận 9 tại đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất của ông Tuấn.

Quyết định 406/QĐ-UBND ngày 03/5/2013 của Ủy ban nhân dân Quận 9 về công bố giá trị bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của hộ ông Hồ Tấn Đ trong dự án Chỉnh trang phát triển đô thị tại phường Long B, Quận 9: Do Quyết định thu hồi đất số 117/QĐ-UBND ngày 11/3/2013 của Ủy ban nhân dân Quận 9 không đúng nên kéo theo Quyết định công bố giá trị bồi thường không đúng. Ngoài ra, theo nội dung kết luận trích biên bản họp xét nguồn gốc nhà, đất và tái định cư dự án Chỉnh trang phát triển đô thị ngày 29/01/2013 tại UBND phường Long Bình, kết luận của hội đồng: *"Đất đã được UBND Quận 9 cấp GCN QSDĐ số AD 347750 ngày 31/8/2005 cho ông Dương Lê T. Ông T chuyển nhượng hết*

diện tích cho ông Hồ Tấn Đạt theo hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 22037 ngày 04/8/2009 tại Phòng công chứng số 3 TPHCM; Bồi thường cây trồng như biên bản kiểm kê. Đất hiện không tranh chấp".

Tại thời điểm Ủy ban nhân dân Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức) ban hành quyết định thu hồi đất cho ông Hồ Tấn Đ thì người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hộ Dương Lê T, không phải Hồ Tấn Đ. Do đó, ông Hồ Tấn Đ không đủ điều kiện để được bồi thường về đất theo quy định tại Điều 8 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất. Ủy ban nhân dân Quận 9 ban hành quyết định công bố giá trị bồi thường và tiến hành chi trả tiền bồi thường cho ông Hồ Tấn Đ là giải quyết bồi thường không đúng đối tượng. Ngoài ra, về diện tích đất để hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm cho hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp không đúng theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 22 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 của Chính phủ quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Hợp đồng số 22037 ngày 04/8/2009 lập tại văn phòng công chứng số 3 giữa ông Dương Lê T và ông Hồ Tấn Đ là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất). Nhưng Ủy ban nhân dân Quận 9 lại bồi thường cây trồng trên đất (theo biên bản kiểm kê) cho ông Hồ Tấn Đ là không đúng.

Quyết định 16/QĐ-UBND ngày 06/01/2014 của Ủy ban nhân dân Quận 9 về việc điều chỉnh Quyết định 519/QĐ-UBND ngày 07/7/2008 của Ủy ban nhân dân Quận 9: Theo bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh do Trung tâm Đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên & Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh số 19423/ĐĐBĐ-CNTĐ lập ngày 08/12/2020 thể hiện diện tích đã được cấp giấy chứng nhận cho hộ ông Dương Lê T có sự bị lệch ranh, cụ thể như sau: Phần đất hộ ông Tuấn quản lý, sử dụng theo hiện trạng nằm trong ranh dự án có diện tích là 17.398,9m^2 thuộc một phần các thửa 77, 79, 80, 83 tờ bản đồ số 85, một phần các thửa 17, 22, 23, 25, 26 tờ bản đồ số 87 phường Long B, Quận 9 (theo tài liệu bản đồ địa chính pháp lý năm 2004).

Ngoài ra, phần diện tích hộ ông Tuấn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nằm trong ranh dự án nhưng không thể hiện trên hiện trạng vị trí do hiện trạng đã bị thay đổi do khách quan: Phần đất vườn (01) 753m^2 thuộc một phần các thửa 77,79 tờ bản đồ số 85 (TL năm 2003) đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H00372 ngày 31/8/2005. Phần đất vườn (11) 1.173,6 m^2 thuộc một phần các thửa 25 tờ bản đồ số 87 (TL năm 2003) phần đất này thuộc một phần diện tích 3.564m^2 đất trồng cây lâu năm đã được cấp Giấy chứng nhận số quyền sử dụng đất số vào sổ H00371 ngày 31/8/2005. Phần đất vườn (02) 703,2 m^2 thuộc một phần các thửa 79 tờ bản đồ số 85 một phần các thửa 25 tờ bản đồ số 87 (TL năm 2003) phần đất này thuộc một phần diện tích 12.491m^2 trồng cây lâu năm đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H00370 ngày 31/8/2005. So với tổng diện tích hộ ông Tuấn được pháp luật công nhận tại Quyết định 16/QĐ-UBND và Quyết định 117/QĐ-UBND và nằm trong ranh dự án là 20.028,7m^2 (17.398,90m^2 + 753 m^2 + 1.173,6 m^2 + 703,2

m^2). Như vậy, Ủy ban nhân dân Quận 9 ban hành Quyết định 16/QĐ-UBND điều chỉnh giảm phần đất thu hồi từ 19.701,20m^2 xuống 4.517m^2 là không thực tế với hiện trạng đất của người khởi kiện được pháp luật công nhận và nằm trong ranh dự án: 20.028,70m^2, xâm phạm trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Dương Lê T.

Quyết định số 79/QĐ-UBND ngày 17/01/2014 của Ủy ban nhân dân Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức) về việc công bố giá trị bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với diện tích đất 4.517m^2 thu hồi theo Quyết định số 16/QĐ-UBND của hộ Dương Lê T, ngoài việc không ban hành Quyết định thu hồi phần diện tích đất (thu hồi thiếu (20.028,7m^2 - 4.517m^2) = 15.511,7m^2) và công bố giá trị bồi thường đối với phần đất này, Ủy ban nhân dân Quận 9 đã áp dụng không đúng quy định pháp luật: áp dụng không đúng đơn giá đất nông nghiệp để bồi thường, để hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm cho hộ gia đình và cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp; áp dụng không đúng đơn giá nhà, vật kiến trúc; xác định thời điểm xây dựng không có cơ sở; bồi thường thiếu số lượng cây trồng; áp dụng không đúng chính sách hỗ trợ di dời, hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất theo quy định của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, cụ thể như sau:

Về đất:

Về đơn giá đất nông nghiệp để bồi thường (mục 1.2 trong bảng tính giá trị bồi thường kèm Quyết định số 79/QĐ-UBND ngày 17/01/2014 của UBND Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức)):

Theo điểm e Khoản 1 Điều 2 quy định về giá các loại đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh ban hành kèm theo Quyết định số 82/2011/QĐ-UBND ngày 18/12/2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giá đất tại quy định này được sử dụng làm căn cứ, để: *"Tính giá trị quyền sử dụng đất để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng và phát triển kinh tế quy định tại Điều 39, Điều 40 của Luật Đất đai năm 2003"*. Theo điểm b Khoản 2 Điều 3 quy định về giá các loại đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh ban hành kèm theo Quyết định số 82/2011/QĐ-UBND ngày 18/12/2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: *"Giá đất trồng cây lâu năm tại vị trí 1 khu vực I là: 190.000 đồng/m^2"*. Theo điểm g Khoản 2 Điều 3 quy định về giá các loại đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh ban hành kèm theo Quyết định số 82/2011/QĐ-UBND ngày 18/12/2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: *"giá đất nông nghiệp nằm trong phạm vi địa giới hành chính phường được tính bằng mức giá 2 lần mức giá đất trồng cây lâu năm vị trí 1 Khu vực I"*.

Như vậy, thời điểm người bị kiện ban hành Quyết định số 228/QĐ-UBND ngày 04/6/2012 về phê duyệt phương án bồi thường hỗ trợ và tái định cư dự án Chỉnh trang phát triển đô thị tại phường Long Bình, giá đất trồng cây lâu năm tại phường Long , Quận 9 do Nhà nước quy định dùng làm căn cứ để Nhà nước bồi thường khi thu hồi đất có giá là (190.000 đồng/m^2 x 2 lần) 380.000 đồng/m^2. Do căn cứ công văn số 1015/UBND-ĐTMT ngày 09/3/2012 Ủy ban nhân dân

Thành phố Hồ Chí Minh nên người bị kiện đã ban hành Quyết định số 79/QĐ-UBND bồi thường đất nông nghiệp cho người khởi kiện ở mức 342.000 đồng/m^2, thấp hơn giá đất do Nhà nước quy định dùng làm căn cứ để Nhà nước bồi thường khi thu hồi đất (380.000 đồng/m^2) là không đúng quy định, ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện. Về hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm cho hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp (mục 1.3 trong bảng tính giá trị bồi thường kèm Quyết định số 79/QĐ-UBND ngày 17/01/2014 của UBND Quận 9):

Về đơn giá: Quyết định số 79/QĐ-UBND ngày 17/01/2014 áp dụng đơn giá để tính hỗ trợ đối với đất trồng cây lâu năm, vị trí không mặt tiền đường là: 744.800 đồng/m^2. Theo đó, giá đất nông nghiệp để tính hỗ trợ là 152.000 đồng/m^2 (744.800 đồng/m^2 : 4,9 lần) (thấp hơn giá đất do Nhà nước quy định dùng làm căn cứ để Nhà nước bồi thường khi thu hồi đất phải là 380.000 đồng/m^2 x 4,9 lần = 1.862.000 đồng/m^2).

Về diện tích đất được hỗ trợ: Căn cứ điểm a Khoản 1 Điều 22 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 của Chính phủ quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư: "*Hỗ trợ bằng tiền từ 1,5 đến 5 lần giá đất nông nghiệp đối với toàn bộ diện tích đất nông nghiệp bị thu hồi; diện tích được hỗ trợ không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp tại địa phương.*"

Căn cứ Điều 70 Luật Đất đai năm 2003 và Khoản 1 Điều 69 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai, hạn mức giao đất nông nghiệp tại Thành phố Hồ Chí Minh không quá 3 ha (tương đương 30.000m^2). Như vậy, mục III phần V bồi thường đối với đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân, Quyết định số 228/QĐ-UBND ngày 04/6/2012 của Uỷ ban nhân dân Quận 9 về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án Chỉnh trang phát triển đô thị tại phường Long Bình, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích đất được hỗ trợ là diện tích đang sử dụng thực tế bị thu hồi nhưng không quá 10.000m^2/hộ là trái quy định hiện hành.

Theo bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm Đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên & Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh số 19423/ĐĐBĐ-CNTĐ (cs2) lập ngày 08/12/2020, diện tích đất của người khởi kiện đang quản lý, sử dụng nằm trong ranh dự án Chỉnh trang phát triển đô thị tại phường Long Bình, Quận 9 là 17.398,9m^2 nhỏ hơn 30.000m^2. Người khởi kiện đề nghị diện tích đất được tính hỗ trợ là toàn bộ diện tích đất bị thu hồi để thực hiện dự án và bồi thường, hỗ trợ theo giá tại thời điểm chi trả tiền bồi thường.

Đối với nhà, vật kiến trúc: Tại nội dung kết luận (trích biên bản họp xét nguồn gốc nhà, đất dự án Chỉnh trang phát triển đô thị ngày 05/7/2013 tại Ủy ban nhân dân phường Long Bình, Quận 9) thể hiện: *"Thời điểm xây dựng: phần VKT nhà (4,8 x 5,1); (6,8 x 8,7); (1,5 x 5); (2,4 x 1,8): xây dựng trước ngày 15/10/1993; phần VKT nhà (6 x 3,5); hiên (11,8 x 4); chuồng, kho: xây dựng sau ngày 22/4/2002; phần còn lại xây dựng trước ngày 22/4/2002".* Biên bản không có chữ ký xác nhận của người khởi kiện. Tại mục II Nhà ở và vật kiến trúc khác,

biên bản kiểm kê hiện trạng đất đai, tài sản, hoa màu gắn liền với đất thuộc dự án Chỉnh trang phát triển đô thị tại phường Long Bình, Quận 9 ngày 27/02/2013 cột năm xây dựng của tất cả các hạng mục đều bỏ trống. Theo khoản 2 Điều 10 Thông tư số 14/2009/TT-BTNMT ngày 01/10/2009 của Bộ Tài nguyên & Môi trường quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và trình tự, thủ tục thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất: *"Nhà, công trình khác không được phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng nhưng xây dựng trên đất có đủ điều kiện được bồi thường về đất và xây dựng trước ngày 01/7/2004 thì được bồi thường theo quy định tại Điều 24 của Nghị định số 69/2009/NĐ-CP; nếu xây dựng từ ngày 01/7/2004 trở về sau, xây dựng không đúng với mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật thì không được bồi thường. Trong trường hợp đặc biệt, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét hỗ trợ từng trường hợp cụ thể cho phù hợp với thực tế tại địa phương."*. Quyết định số 79/QĐ-UBND ngày 17/01/2014 của Uỷ ban nhân dân Quận 9 căn cứ vào nội dung biên bản ngày 05/7/2013 để xác định thời điểm nhà, vật kiến trúc của người khởi kiện xây dựng sau ngày 22/4/2002 để không bồi thường là không có căn cứ và trái với quy định tại Khoản 2 Điều 10 Thông tư số 14/2009/TT-BTNMT, ảnh hưởng đến quyền lợi của người khởi kiện. Đối với nhà, vật kiến trúc đủ điều kiện được bồi thường thì Uỷ ban nhân dân Quận 9 áp dụng đơn giá không đúng quy định tại Quyết định số 12/2008/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Không bồi thường mà không có lý do đối với 4 cột bê tông (0.3 x 0.3 x 1.5) được xác định cụ thể tại mục VI các loại khác, biên bản kiểm kê hiện trạng đất đai, tài sản, hoa màu gắn liền với đất thuộc dự án Chỉnh trang phát triển đô thị tại phường Long Bình, Quận 9 ngày 27/02/2013.

STT	Loại tài sản	Số lượng	Đơn giá		Cơ sở pháp lý
			Theo QĐ số 79/QĐ-UBND	Theo QĐ số 12/2008/QĐ-UBND	
2	**Nhà, vật kiến trúc**				
2.1	***Nhà***				
2.1.2	Nhà N/gt, T.C/g,M/t (nhà nền gạch tàu, , tường cột gạch, mái tole)	21,00	0	1.550.000	Đơn giá áp theo Mục 3.4 – Nhà ở trệt - quyết định số 12/2008/QĐ-UBND.
2.3	***Vật kiến trúc khác***				
2.3.1	Kho N/xm,T.C/g,M/t (kho nền xi măng, tường gạch, mái tole)	6,00	0	800.000	Đơn giá áp theo Mục 3.6 – Nhà ở trệt - quyết định số 12/2008/QĐ-UBND.

2.3.4	Hiên N/gt,C/s,K/s,M/t (hiên nền gạch tàu, cột sắt, khung sắt, mái tole)	47,20	0	700.000	Đơn giá áp theo Mục 23.4 – Một số kết cấu khác - quyết định số 12/2008/QĐ-UBND.
2.3.6	Chuồng N/xm,T/g,C/c,M/t (chuồng nền xi măng, tường gạch, cột cây, mái tole)	51,00	0	800.000	Đơn giá áp theo Mục 3.6 – Nhà ở trệt - quyết định số 12/2008/QĐ-UBND.

Người khởi kiện đề nghị được tính bồi thường và chi trả bổ sung đối với tài sản là nhà, vật kiến trúc nêu trên theo đơn giá tại thời điểm chi trả bồi thường.

Đối với cây trồng, vật nuôi: Tại mục III hoa màu và cây trồng các loại, biên bản kiểm kê hiện trạng đất đai, tài sản, hoa màu gắn liền với đất thuộc dự án Chỉnh trang phát triển đô thị tại phường Long B, Quận 9 ngày 27/02/2013: số lượng cây mai 2m là 715 cây; cây mai 1m là 1.112 cây.

Tại bảng chiết tính giá trị bồi thường, hỗ trợ kèm theo Quyết định số 79/QĐ-UBND ngày 17/01/2014 của Uỷ ban nhân dân Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đ): số lượng cây mai lớn là 215 cây - thiếu (715 cây - 215 cây) 500 cây; cây mai nhỏ là 112 cây - thiếu (1.112 cây - 112 cây) 1000 cây.

Theo quyết định số 79/QĐ-UBND ngày 17/01/2014: Đơn giá cây mai lớn: 30.000 đồng/cây; cây mai nhỏ: 20.000 đồng/cây.

Theo Quyết định số 02/2015/QĐ-UBND ngày 09/01/2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành biểu giá cây trồng, hoa màu trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh: Mai vàng (1m) có đường kính từ 3cm đến 5cm có giá 20.000 đồng/cây; mai vàng (2m) đường kính từ 5cm đến 7cm có giá 100.000 đồng/cây. Người khởi kiện đề nghị được tính bồi thường và chi trả bổ sung đối với 500 cây mai lớn và 1.000 cây mai nhỏ theo đơn giá tại thời điểm chi trả bồi thường.

Đối với hỗ trợ:

Về hỗ trợ tháo dỡ, di dời: Tại biên bản kiểm kê hiện trạng đất đai, tài sản, hoa màu gắn liền với đất thuộc dự án Chỉnh trang phát triển đô thị tại phường Long B, Quận 9 ngày 27/02/2013, người khởi kiện kê khai địa chỉ liên hệ: 212 Thôn Lập Ph, xã Tân L, huyện Hàm Thuận N, tỉnh Bình Thuận (người khởi kiện đã cung cấp sổ đăng ký tạm trú của hộ ông Dương Lê T).

Như vậy, Quyết định số 79/QĐ-UBND ngày 17/01/2014 chỉ áp dụng mức hỗ trợ tháo dỡ, di dời trong địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh là không đúng quy định. Người khởi kiện đề nghị được tính và chi trả khoản hỗ trợ tháo dỡ, di dời bổ sung theo quy định tại thời điểm chi trả bồi thường.

Về hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất:

Theo kết quả phiếu yêu cầu xác minh số 58/TAQ9 ngày 23/01/2015 của Tòa án nhân dân Quận 9, thời điểm ban hành Quyết định thu hồi đất số 519/QĐ-UBND (tháng 7/2008) hộ Dương Lê T có 4 nhân khẩu.

Theo sổ hộ khẩu số 31210019251 của hộ Dương Lê T, tại tháng 01/2014, thời điểm Uỷ ban nhân dân Quận 9 ban hành Quyết định số 16/QĐ-UBND thu hồi đất và Quyết định số 79/QĐ-UBND công bố giá trị bồi thường, hộ gia đình người khởi kiện có 6 nhân khẩu.

Quyết định số 79/QĐ-UBND ngày 17/01/2014 chỉ xác định hộ Dương Lê T có hai (02) nhân khẩu. Người khởi kiện đề nghị được tính và chi trả khoản hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất bổ sung theo quy định tại thời điểm chi trả bồi thường.

Đề nghị được bồi thường, hỗ trợ theo giá tại thời điểm chi trả tiền bồi thường:

Theo bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm Đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên & Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh số 19423/ĐĐBĐ-CNTĐ (cs2) lập ngày 08/12/2020 thì khoảng cách từ phần diện tích đất của người khởi kiện bị thu hồi đến mép đường Nguyễn X trong khoảng từ 94,7m đến 95m, trong phạm vi 200m, thuộc vị trí 1, khu vực I.

Điểm b Khoản 2 Điều 3 quy định về bảng giá đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2020-2024 kèm theo Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đất trồng cây lâu năm thuộc vị trí 1 khu vực I có giá: 300.000 đồng/m^2.

Điểm e Khoản 2 Điều 3 quy định về bảng giá đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2020-2024 kèm theo Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16 tháng 01 năm 2020 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: "*Đối với đất nông nghiệp trong khu dân cư, trong địa giới hành chính phường được tính bằng 150% đất nông nghiệp cùng khu vực của cùng loại đất.*"

Do đó, hiện nay, đất trồng cây lâu năm thuộc vị trí 1 khu vực I tại phường Long Bình, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh có giá: (300.000 đồng/m^2 x 150%) 450.000 đồng/m^2 cao hơn giá đất năm 2014 - thời điểm Ủy ban nhân dân Quận 9 ban hành Quyết định số 79/QĐ-UBND ngày 17/01/2014 công bố giá trị bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho người khởi kiện.

Theo Điểm a Khoản 2 Điều 9 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03/02/2004 của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất đối với trường hợp thực hiện bồi thường chậm được quy định như sau: *"Bồi thường chậm do cơ quan, tổ chức có trách nhiệm bồi thường gây ra mà giá đất tại thời điểm bồi thường do Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh công bố cao hơn giá đất tại thời điểm có quyết định thu hồi thì bồi thường theo giá đất tại thời điểm trả tiền bồi thường; nếu giá đất tại thời điểm bồi thường thấp hơn giá đất tại thời điểm có quyết định thu hồi thì bồi thường theo giá đất tại thời điểm có quyết định thu hồi"*.

Căn cứ Khoản 8 Điều 4 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai; Khoản 4 Điều 39 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP; Điểm a Khoản 2 Điều 9 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP và điểm b khoản 2 Điều 193 Luật tố tụng hành chính: Người khởi kiện đề nghị được bồi thường, hỗ trợ theo giá đất tại thời điểm chi trả tiền bồi thường.

***** *Người bị kiện Ủy ban nhân dân Thành phố Thủ Đức (UBND Quận 9 cũ) có văn bản trình bày ý kiến tại Công văn số 5315/UBND-BBT ngày 23/8/2022 và Công văn số 1436/UBND-BBT ngày 04/4/2023:*

Cơ sở để Ủy ban nhân dân Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức) ban hành Quyết định số 117/QĐ-UBND ngày 11/3/2013 về việc thu hồi đất của hộ ông Hồ Tấn Đ và Quyết định số 406/QĐ-UBND ngày 03/5/2013 về công bố giá trị bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho hộ ông Hồ Tấn Đ:

Phần đất diện tích 12.491m^2 do ông Hồ Tấn Đạt sử dụng, thuộc một phần thửa 79, tờ bản đồ 85 và một phần thửa 25, tờ bản đồ 87 (theo tài liệu năm 2003) tại phường Long B, Quận 9 nằm trong dự án Chỉnh trang phát triển đô thị tại phường Long B, Quận 9. Ngày 09/10/2009, Tổ công tác thuộc Hội đồng Bồi thường dự án lập Biên bản số 134/BBKK-BBT kiểm kê hiện trạng đất đai, tài sản, hoa màu gắn liền với đất của hộ ông Hồ Tấn Đạt.

Theo Biên bản họp xét nguồn gốc nhà, đất ngày 24/8/2012 tại Ủy ban nhân dân phường Long Bình: Tổng diện tích đất 12.491m^2 thuộc một phần thửa 25 tờ bản đồ 87, một phần thửa 79 tờ bản đồ 85 TL2003 (thuộc thửa 1080 tờ bản đồ 15 TL 02/CT-UB do ông Dương Lê T đăng ký). Nguồn gốc: Đất được Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp GCNQSDĐ số AD347750 ngày 31/8/2005 cho hộ ông Dương Lê Tuấn diện tích 12.491m^2. Ngày 04/8/2009, ông Tuấn ủy quyền lại cho ông Hồ Tấn Đ theo hợp đồng ủy quyền số 22614 quyển số 3/TP/CC-SCC/HĐGD tại phòng Công chứng số 03. Đất hiện nay không tranh chấp.

Ngày 29/01/2013, Hội đồng xét nguồn gốc đất của Ủy ban nhân dân phường Long Bình đã họp và trích biên bản kết luận: *"Đất đã được Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp giấy Chứng nhận Quyền sử dụng đất số AD347750 ngày 31/8/2005 cho hộ Dương Lê T. Ông T chuyển nhượng hết diện tích cho ông Hồ Tấn Đ theo Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 22037 ngày 04/8/2009 tại phòng Công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh. Bồi thường cây trồng như biên bản kiểm kê. Đất hiện không tranh chấp. Về tái định cư: không đủ điều kiện tái định cư."*.

Ngày 11/3/2013, Ủy ban nhân dân Quận 9 ban hành Quyết định số 117/QĐ-UBND về việc thu hồi đất của hộ ông Hồ Tấn Đ trong dự án Chỉnh trang phát triển đô thị tại phường Long B, Quận 9. Tại Điều 1 nêu: *"Thu hồi 12.491m^2 đất của hộ ông Hồ Tấn Đạt (Địa chỉ thường trú: 18, khu phố Long H, phường Long Thạnh M, Quận 9) thuộc một phần các thửa 79, 25, tờ bản đồ số 85 và 87 (theo Tài liệu năm 2003) tại phường Long B, Quận 9 để thực hiện dự án Chỉnh trang phát triển đô thị trên địa bàn Quận 9 (Đất đã được cấp giấy Chứng nhận Quyền sử dụng đất số AD 347750 - H00370/26830 ngày 31/8/2005 cho hộ Dương*

Lê Tuấn. Ngày 04/8/2009, ông Tuấn chuyển nhượng cho ông Hồ Tấn Đ theo hợp đồng chuyển nhượng số 22037 lập tại phòng Công chứng số 3).”

Ngày 28/3/2013, Hội đồng xét nguồn gốc đất của Ủy ban nhân dân phường Long B đã họp và trích biên bản kết luận: “*Kết luận của Hội đồng: Thời điểm xây dựng vật kiến trúc năm 2010. Bồi thường, giải tỏa luôn phần diện tích nằm ngoài dự án theo đề nghị của ông Hồ Tấn Đ. Biên bản này bổ sung biên bản họp ngày 29/01/2013.”*

Ngày 03/5/2013, Ủy ban nhân dân Quận 9 ban hành Quyết định số 406/QĐ-UBND về việc công bố giá trị bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của hộ ông Hồ Tấn Đ. Trong đó: bồi thường, hỗ trợ đất nông nghiệp: 11.719.922.000 đồng; hỗ trợ cây trồng: 300.930.000 đồng; hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất, khen thưởng: 8.600.000 đồng. Hộ ông Đ không đủ điều kiện tái định cư

Ngày 17 tháng 5 năm 2013, ông Đạt đã nhận tiền bồi thường, hỗ trợ.

Từ cơ sở trên, Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức nhận thấy việc ban hành Quyết định số 117/QĐ-UBND ngày 11/3/2013 về việc thu hồi đất của hộ ông Hồ Tấn Đ và Quyết định số 406/QĐ-UBND ngày 03/5/2013 về công bố giá trị bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho hộ ông Hồ Tấn Đ là đúng theo trình tự, thủ tục và phù hợp quy định pháp luật.

Cơ sở để Ủy ban nhân dân Quận 9 ban hành Quyết định số 16/QĐ-UBND ngày 06/01/2014 về việc điều chỉnh Quyết định số 519/QĐ-UBND ngày 07/7/2008 của Ủy ban nhân dân Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức) và Quyết định số 79/QĐ-UBND ngày 17/01/2014 về công bố giá trị bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho hộ ông Dương Lê T:

Ngày 07/7/2008, Ủy ban nhân dân Quận 9 ban hành Quyết định số 519/QĐ-UBND về việc thu hồi đất của hộ Dương Lê T trong dự án Chỉnh trang phát triển đô thị tại phường Long B, Quận 9. Tại Điều 1 nêu: *“Thu hồi 19.701,2m^2 đất của hộ Dương Lê T (địa chỉ thường trú: 10/8 ấp Long Bửu, phường Long B, Quận 9), một phần các thửa số 79, 25, tờ bản đồ số 85 và 87 (theo BDĐC năm 2003) phường Long B, Quận 9 để thực hiện dự án Chỉnh trang phát triển đô thị”.*

Qua kiểm tra, rà soát Ủy ban nhân dân phường Long Bình xác định như sau:

+ Phần diện tích 4.517m^2 gồm: 3.564m^2 đã được Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp GCNQSDĐ số AD347740 ngày 31/8/2005 cho hộ ông Dương Lê T; 753m^2 đã được Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp GCN QSDĐ số AD347751 ngày 31/8/2005 cho hộ ông Dương Lê T; 200m^2 thuộc một phần thửa 25 tờ bản đồ 87 tài liệu năm 2003 tương ứng thuộc một phần thửa 402 tờ bản đồ 15 tài liệu 02/CT-UB (Dương Lê Duy, ghi tay Dương Lê T đăng ký).

+ Phần diện tích 12.491m^2: Đất đã được cấp GCN QSDĐ số AD 347750 ngày 31/8/2005 cho hộ Dương Lê T. Ngày 04/8/2009, ông Tuấn chuyển nhượng cho ông Hồ Tấn Đ theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 22037 lập tại phòng Công chứng số 3.

+ Phần diện tích 2.693,2m^2 (đối chiếu tài liệu 02/CT-UB) gồm:

- Một phần thửa 403, 404 tờ bản đồ số 15: Đất đã được Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Nguyễn Thị Kim Á (theo Quyết định số 833/QĐ-UBND ngày 11/11/1998).

- Một phần thửa 417 tờ bản đồ số 15: Đất đã được Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Võ Văn Ch (theo Quyết định số 833/QĐ-UBND ngày 11/11/1998).

- Một phần thửa 420 tờ bản đồ số 15: Đất đã được Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Trương Văn D (theo Quyết định số 833/QĐ-UBND ngày 11/11/1998).

- Một phần thửa 422 tờ bản đồ số 15: Đất đã được Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Văn D (theo Quyết định số 833/QĐ-UBND ngày 11/11/1998).

- Một phần thửa 464 tờ bản đồ số 15: Đất đã được Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Tấn Ch (theo Quyết định số 947/QĐ-UBND ngày 17/8/2000).

- Một phần thửa 421 tờ bản đồ số 15 (chưa được cấp giấy chứng nhận) do ông Nguyễn Thành T đứng tên.

- Một phần các thửa 401, 674, 679 và đường tờ bản đồ số 15 do Ủy ban nhân dân xã đăng ký, quản lý (đất do Nhà nước trực tiếp quản lý).

Ngày 03/4/2012 và ngày 27/02/2013, Tổ công tác thuộc Hội đồng Bồi thường dự án lập Biên bản số 175/BBKK-BBT và Biên bản số 269/BBKK-BBT kiểm kê hiện trạng đất đai, tài sản, hoa màu gắn liền với đất của hộ ông Dương Lê T với diện tích đất 4.517m^2 bị thu hồi thuộc một phần các thửa 77, 79 tờ bản đồ số 85 và một phần thửa 25 tờ bản đồ số 87, hiện trạng trên đất có nhà, vật kiến trúc khác, mộ và cây trồng.

Ngày 24/8/2012, Hội đồng xét nguồn gốc đất của Ủy ban nhân dân phường Long Bình họp và trích biên bản: *"Tổng diện tích đất 3.564m^2 thuộc một phần thửa 25, tờ bản đồ 87, tài liệu năm 2003 (thuộc thửa 1079, tờ bản đồ 15, tài liệu 02/CT-UB). Nguồn gốc: Đất được Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp GCNQSDĐ số AD347740 ngày 31/8/2005 cho hộ ông Dương Lê T sử dụng. Ngày 21/8/2009, ông T ủy quyền cho bà Dương Thị Thùy Tr theo hợp đồng ủy quyền số 23773 do phòng Công chứng số 3 Thành phố Hồ Chí Minh xác nhận. Đất hiện không tranh chấp. Nhập hồ sơ Dương Lê T."*

Ngày 11/3/2013, Ủy ban nhân dân Quận 9 ban hành Quyết định số 63/QĐ-UBND về việc điều chỉnh Quyết định số 519/QĐ-UBND ngày 07 tháng 7 năm 2008 của Ủy ban nhân dân Quận 9.

Ngày 05/7/2013, Hội đồng xét nguồn gốc đất của Ủy ban nhân dân phường Long B họp và trích biên bản: *"Tổng diện tích đất 953,0m^2. Trong đó:*

Diện tích 753m^2: thuộc một phần thửa 77, một phần thửa 79 tờ bản đồ 85, tài liệu năm 2003 (thuộc thửa 1081 tờ bản đồ 15 TL02/CT-UB). Nguồn gốc: Đất được Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp GCN QSDĐ số AD347751 ngày 31/8/2005 cho hộ ông Dương Lê T sử dụng đến nay.

Diện tích 200m^2: thuộc một phần thửa 25 tờ bản đồ 87, tài liệu năm 2003 (thuộc một phần thửa 402 tờ bản đồ 15 tài liệu 02/CT-UB). Nguồn gốc: do ông Dương Lê Th sử dụng từ năm 1975. Năm 1992, ông Th chết, con là Dương Lê T tiếp tục sử dụng đến nay. Theo tài liệu 02/CT-UB: một phần thửa 402 tờ bản đồ 15 (Dương Lê D, ghi tay Dương Lê T đăng ký). Ông D là chú ông T.

Thời điểm xây dựng: Phần vật kiến trúc nhà (4,8m x 5,1m), (6,8m x 8,7m); hiên (6,7m x 2,5m), (1,5m x 5m), (2,4m x 1,8m): xây dựng trước ngày 1510/1993. Phần vật kiến trúc nhà (6m x 3,5m), hiên (11,8m x 45m), chuồng, kho: xây dựng sau ngày 22/4/2002. Phần còn lại xây dựng trước ngày 22/4/2002.

Đất hiện không tranh chấp.

Về tái định cư: Ông Dương Lê T không còn phần đất ở nào trên địa bàn phường Long B. Đủ điều kiện tái định cư.

Biên bản này thay thế biên bản nội dung kết luận ngày 21/6/2013."

Ngày 06/01/2014, Ủy ban nhân dân Quận 9 ban hành Quyết định số 06/QĐ-UBND về việc thu hồi và hủy bỏ Quyết định số 63/QĐ-UBND ngày 11/3/2013 của Ủy ban nhân dân Quận 9.

Ngày 06/01/2014, Ủy ban nhân dân Quận 9 ban hành Quyết định số 16/QĐ-UBND về việc điều chỉnh Quyết định số 519/QĐ-UBND ngày 07/7/2008 của Ủy ban nhân dân Quận 9. Tại Điều 1 nêu: *"Nay điều chỉnh diện tích, số thửa đất thu hồi và địa chỉ thường trú của chủ sử dụng tại Quyết định số 519/QĐ-UBND ngày* 07/7/2008 *của Ủy ban nhân dân Quận 9 là: thu hồi đất diện tích 4.517,0m^2 thuộc một phần các thửa 77, 79, tờ bản đồ số 85 và một phần thửa 25, tờ bản đồ số 87 (theo Tài liệu năm 2003) của hộ ông Dương Lê T (Địa chỉ thường trú: 1011/24, khu phố Long B, phường Long B, Quận 9) - Một phần đất đã được cấp Giấy Chứng nhận số AD 347740 - H 00371/26830 và số AD 347751 - H 00372/26830 ngày 31/8/2005. Phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận do ông Dương Lê Th sử dụng từ năm 1975. Đến năm 1992, ông Th chết, con là ông Dương Lê T tiếp tục sử dụng. Những nội dung của Quyết định số 519/QĐ-UBND ngày* 07/7/2008 *của Ủy ban nhân dân Quận 9 vẫn giữ nguyên giá trị pháp lý."*

Trên cơ sở quyết định nêu trên, ngày 17/01/2014 Ủy ban nhân dân Quận 9 ban hành Quyết định số 79/QĐ-UBND về việc công bố giá trị bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của hộ ông Dương Lê T. Trong đó: bồi thường đất ở: 1.140.000.000 đồng 200m^2 đất ở với đơn giá 5.700.000đ/m^2; bồi thường 4.317m^2 đất nông nghiệp không mặt tiền với đơn giá 342.000đ/m^2; hỗ trợ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp 4.317m^2 đất nông nghiệp không mặt tiền với đơn giá 744.800đ/m^2; bồi thường nhà, hỗ trợ vật kiến trúc khác; bồi thường cây trồng; hỗ trợ di dời; hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất; bồi thường mộ và hỗ trợ chi phí

cải táng. Hộ ông Dương Lê T đủ điều kiện tái định cư 01 nền đất. Ngày 22/01/2014, ông T đã nhận tiền bồi thường, hỗ trợ và bàn giao mặt bằng.

Ngày 22/01/2014, Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng có Biên bản hiệp thương với hộ ông Dương Lê T về việc nhận tiền suất tái định cư, mua nền tái định cư trong dự án Chỉnh trang phát triển đô thị tại phường Long Bình. Tại Biên bản nêu ý kiến hộ Dương Lê T: *"Qua hiệp thương về suất tái định cư, tôi lựa chọn phương thức 1: nhận tiền suất tái định cư"*.

Ngày 13/3/2017, Ủy ban nhân dân Quận 9 ban hành Quyết định số 76/QĐ-UBND về việc hỗ trợ tiền khen thưởng của hộ ông Dương Lê T với số tiền là 5.000.000 đồng. Ông T chưa nhận tiền hỗ trợ khen thưởng.

Ngày 21/3/2014, Ủy ban nhân dân Quận 9 ban hành Quyết định số 280/QĐ-UBND về việc công bố tiền hỗ trợ không nhận nền tái định cư, tự lo nơi ở mới của hộ ông Dương Lê T (kèm Bảng tính hỗ trợ ngày 17/3/2014) với tổng số tiền hỗ trợ là 132.400.000 đồng. Ngày 01/4/2014, ông Tuấn đã nhận tiền hỗ trợ.

Như vậy, việc Ủy ban nhân dân Quận 9 ban hành Quyết định số 16/QĐ-UBND ngày 06/01/2014 về việc điều chỉnh Quyết định số 519/QĐ-UBND ngày 07/7/2008 của Ủy ban nhân dân Quận 9 và Quyết định số 79/QĐ-UBND ngày 17/01/2014 về công bố giá trị bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho hộ ông Dương Lê T là đúng theo trình tự, thủ tục và phù hợp theo quy định của pháp luật. Đồng thời, hộ ông Dương Lê T cũng đã thống nhất với hồ sơ kiểm kê hiện trạng và đã nhận tiền bồi thường, hỗ trợ đối với phần diện tích đất thu hồi.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Tấn Đ có ông Trần N Trường làm đại diện trình bày:*

Ngày 04/8/2009 tại phòng công chứng số 3, ông Hồ Tấn Đ và ông Dương Lê T đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 22037, phần đất thuộc thửa 1080, tờ bản đồ 15 (theo Tài liệu 02/CT-UB) phường Long Bình theo Giấy chứng nhận số vào sổ H00370/26820 do UBND Quận 9 cấp ngày 31/8/2005. Việc giao nhận tiền đã hoàn thành có cam kết và xác nhận cụ thể từ ông Dương Lê T và ông T đã giao thửa đất này cho ông Hồ Tấn Đạt sử dụng từ đó đến khi có quyết định thu hồi đất số 117/QĐ-UBND ngày 11/3/2013 của Ủy ban nhân dân Quận 9. Tuy nhiên, vào thời điểm làm hồ sơ đăng bộ, sang tên mua bán thì ông Đ mới biết thửa đất mua của ông Tuấn không thể sang tên do đang trong quá trình nhà nước thực hiện thủ tục thu hồi đất làm dự án. Mặc dù vậy ông Hồ Tấn Đ vẫn chấp thuận mà không có ý kiến gì, đồng thời ông Tuấn cũng không có ý kiến hay thay đổi gì về việc mua bán này.

Vào năm 2013 Dự án được triển khai và Ban bồi thường dự án yêu cầu các hộ dân có đất bị thu hồi cung cấp sổ đỏ và các giấy tờ để cơ quan Nhà nước làm cơ sở tính giá trị bồi thường phần đất bị thu hồi. Ông Hồ Tấn Đ đã cung cấp đầy đủ các giấy tờ liên quan đến phần đất mà ông Đạt đã nhận chuyển nhượng từ ông Tuấn. Trên cơ sở các giấy tờ chuyển nhượng hợp pháp giữa ông ông Hồ Tấn Đ và ông Dương Lê T chứng minh ông Hồ Tấn Đạt là chủ sử dụng duy nhất và hợp pháp liên quan đến phần đất bị thu hồi này. Ủy ban nhân dân Quận 9 đã ban hành

quyết định thu hồi đất số 117/QĐ-UBND ngày 11/3/2013 và ngày 03/5/2013 tiếp tục ban hành Quyết định số 406/QĐ-UBND công bố giá trị bồi thường phần đất này cho ông Hồ Tấn Đ.

Ông Dương Lê T đã tự nguyện lập hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng cho ông Hồ Tấn Đ, hợp đồng đã hoàn tất, đã được công chứng và đã nhận đủ tiền từ ông Đạt, đồng thời ông Tuấn đã giao đất cho ông Đạt canh tác, sử dụng từ năm 2009 đến khi UBND thành phố có quyết định thu hồi đất 2013, không tranh chấp khiếu nại gì. Như vậy, rõ ràng ông T đã không còn bất cứ quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến thửa đất này. Ông Dương Lê T và bà Tống Thị Kim H không có tư cách khởi kiện, không thể là chủ thể liên quan đến quyết định số 117/QĐ-UBND ngày 11/3/2013. Việc ông T và bà H khiếu kiện quyết định số 117/QĐ-UBND ngày 11/3/2013 của UBND Quận 9 là không phù hợp với quy định của pháp luật. Đề nghị quý tòa không chấp nhận yêu cầu của người khởi kiện.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số: 590/2023/HC-ST ngày 28 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ Khoản 1 Điều 30, Điều 32, Khoản 1, điểm a Khoản 2 Điều 116, Điều 157, Điều 158, Điều 143, Điều 193, Điều 206 Luật Tố tụng hành chính; Căn cứ Luật đất đai 2003; Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu giữ nguyên nội dung Quyết định số 519/QĐ-UBND ngày 07/7/2008 của UBND Quận 9 về việc thu hồi đất của hộ ông Dương Lê Tuấn trong dự án Chỉnh trang phát triển đô thị tại phường Long Bình, Quận 9.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dương Lê T về việc yêu cầu tuyên hủy Quyết định số 16/QĐ-UBND ngày 06/01/2014 về việc điều chỉnh Quyết định số 519/QĐ-UBND ngày 07/7/2008 của Ủy ban nhân dân Quận 9, Quyết định số 79/QĐ-UBND ngày 17/01/2014 về việc công bố giá trị bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của hộ ông Dương Lê T, Quyết định số 117/QĐ-UBND ngày 11/3/2013, Quyết định số 406/QĐ-UBND ngày 03/5/2013 về việc công bố giá trị bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của hộ ông Hồ Tấn Đ của Ủy ban nhân dân Quận 9 và yêu cầu được bồi thường, hỗ trợ theo giá tại thời điểm chi trả tiền bồi thường.

Ngoài ra bản án còn tuyên án phí và quyền kháng cáo theo luật định;

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 22/5/2023 ông Tuấn kháng cáo toàn bộ bản án, yêu cầu chấp nhận đơn khởi kiện của ông T.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp cho ông T trình bày: Bản án sơ thẩm không phù hợp với những tình tiết khách quan của vụ án và có sai lầm trong việc áp dụng pháp luật dẫn đến việc ra bản án không đúng gây thiệt hại đến quyền, lợi ích hợp pháp của người khởi kiện. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ đứng tên một cá nhân là hộ ông Dương Lê T nhưng UBND Quận 9 ban hành quyết định thu hồi đất và giải quyết chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho

hai hộ là không đúng quy định pháp luật. UBND Quận 9 ban hành Quyết định thu hồi đất số 117/QĐ-UBND và quyết định công bố giá trị bồi thường, hỗ trợ, tái định cư số 406/QĐ-UBND cho ông Hồ Tấn Đ không đúng quy định tại khoản 2 Điều 29; Điều 42 Luật đất đai năm 2003; Điều 122, Điều 692 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 4 Điều 146 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ. UBND Quận 9 thu hồi và bồi thường không đúng đối tượng được bồi thường về đất; thu hồi không đúng vị trí, không đúng diện tích, thu hồi thừa 1.396,5m^2 đất; bồi thường không đúng đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ và khen thưởng khi Nhà nước thu hồi đất, gây thiệt hại cho ngân sách Nhà nước và cho cá nhân của người khởi kiện. Đối với quyết định thu hồi đất số 16/QĐ-UBND và quyết định công bố giá trị bồi thường số 79/QĐ-UBND, UBND Quận 9 thu hồi và bồi thường, hỗ trợ thiếu (17.398,9m^2 - 4.517m^2) 12.881,9m^2 đất cho người khởi kiện; áp dụng đơn giá bồi thường đất nông nghiệp thấp hơn giá UBND TP. Hồ Chí Minh quy định; xác định thời điểm xây dựng nhà cửa, vật kiến trúc không đúng quy định để không bồi thường, áp dụng không đúng đơn giá nhà, vật kiến trúc; bồi thường thiếu số lượng cây trồng; áp dụng đơn giá đất để hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm cho hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp thấp hơn đơn giá cụ thể do UBND TP. Hồ Chí Minh phê duyệt; áp dụng chính sách hỗ trợ di dời, hỗ trợ ổn định đời sống, sản xuất và khen thưởng không đúng theo quy định của UBND TP. Hồ Chí Minh, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện. Do đó, đề nghị HĐXX chấp nhận kháng cáo của người khởi kiện, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu cửa người khởi kiện.

Người bảo vệ quyền lợi cho người bị kiện trình bày: Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng đất và hợp đồng ủy quyền của ông Tuấn cho ông Đ nhận tiền đền bù theo giấy CNQSDĐ 12.491m^2 đất đã cấp cho ông Tuấn, từ TL 02, áp qua tài liệu 2003 là đúng diện tích, vị trí, hiện trang. Theo Quyết định số 519/QĐ - UBND thu hồi tổng cộng 19.701,2m^2; trừ phần đất thu hồi của ông Đạt 12.491m^2 ông Tuấn chuyển nhượng cho ông Đạt tại Quyết định số 117/QĐ-UBND, nên tại Quyết định số 16/QĐ-UBND điều chỉnh Quyết định số 519/QĐ – UBND thu hồi của ông Tuấn 4.517m^2 tại hai giấy CNQSDĐ đã cấp đứng tên ông Tuấn; còn lại 2.693,2m^2 đã cấp giấy CNQSDĐ cho hộ ông Ánh, Danh, Hiếu, Chương và một phần đất chưa cấp giấy thuộc đất nhà nước quản lý và làm đường giao thông. Quyết định số 79/QĐ – UBND căn cứ vào quyết định giá của UBND Thành phố Hồ Chí Minh, từ đó UBND Quận 9 ban hành quyết định bồi thường, hỗ trợ giá đất nông nghiệp khi thu hồi là đúng quy định về đất có vị trí trong và ngoài mặt đường.

Người đại diện cho ông Đ trình bày: Ông T và ông Đ ký hợp đồng chuyển nhượng có Công chứng chứng nhận; giấy cam kết giao đất ngày 16/9/2010; giấy nhận tiền ngày ngày 19/5/2013 đều thể hiện hai bên giao tiền và đất cho nhau; đồng thời tại biên bản kiểm kê, hiện trạng đất ông Đ là người chỉ ranh, giao đất cho Cơ quan Nhà nước, nên việc người đại diện của ông Tuấn cho rằng hai bên chưa giao đất và ông Đ không sử dụng đất là không đúng quy định; đề nghị bác đơn kháng cáo của ông Tuấn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người đại diện của ông T trình bày: Đất bồi thường, hỗ trợ phải căn cứ khu vực đất; đất của ông T bị thu hồi khu vực 1, vị trí 1; nhưng bồi thường. hỗ trợ không đúng quy định; đề nghị phía ông Đ xuất trình giấy tờ bản chính về việc hai bên giao nhận đất.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến như sau: Về thủ tục tố tụng, người tiến hành tố tụng, các đương sự tuân thủ đúng thủ tục tố tụng. Về nội dung kháng cáo của ông Tuấn thì thấy bản án sơ thẩm căn cứ tài liệu, chứng cứ thu thập được và xét xử đúng pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử bác đơn kháng cáo của ông Tuấn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ 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 thì thấy:

- Đơn kháng cáo của ông Dương Lê T đúng theo quy định của pháp luật, hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1]. Theo trình bày và tài liệu ông T cung cấp đã thể hiện: Ngày 31/8/2005 hộ ông Dương Lê Tuấn được cấp Giấy CNQSDĐ số H00371 diện tích 3.564m^2; Giấy CNQSDĐ số H00372 diện tích 753m^2; Giấy CNQSDĐ số H00370 diện tích 12.491m^2. Phần diện tích còn lại của hộ ông Tuấn chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2]. Ngày 07/7/2008, UBND Quận 9 ban hành Quyết định số 519/QĐ-UBND, về việc thu hồi 19.701,2m^2 đất, thuộc một phần thửa 79, tờ bản đồ 85 và một phần thửa 25, tờ bản đồ 87 Bộ địa chính phường Long Bình, Quận 9 (theo TL 2003) của hộ ông Dương Lê T để thực hiện dự án chỉnh trang đô thị phường Long B, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

[3]. Ngày 04/8/2009, tại Phòng công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh, ông Dương Lê T đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 12.491m^2 đất trồng cây lâu năm, tại thửa 1080, tờ bản đồ số 15 (theo TL 02/CT-UB) phường Long B, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy CNQSDĐ số AD347750-H00370/26830 do UBND Quận 9 cấp ngày 31/8/2005 cho ông Hồ Tấn Đạt (BL: 476). Cùng ngày ông Dương Lê T ký Hợp đồng ủy quyền số 22614, quyển số 3TP-CC-SCC/HĐGD cho ông Hồ Tấn Đ, trong đó có nội dung ông Đ được quyền liên hệ trực tiếp cơ quan Nhà nước để nhận tiền đền bù… khi Nhà nước thu hồi đất (BL: 475).

[4]. Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng, Hợp đồng ủy quyền của ông T cho ông Đ lập cùng ngày 04/8/2009 được chứng thực hợp pháp và thực tế ông Đ là người đang quản lý, làm dịch vụ câu cá. Do đó, ngày 11/3/2013, UBND Quận 9 ban hành Quyết định số 117/QĐ-UBND, về việc thu hồi 12.491m^2 đất trồng CLN, tại thửa 1080, tờ bản đồ số 15 (theo TL 02/CT-UB) của hộ ông Hồ Tấn Đ trong dự án chỉnh trang đô thị tại phường Long B, Quận 9 là phù hợp. Vì vậy, ông T kháng cáo cho rằng quyết định thu hồi đất đối với ông Đ không đúng là không có cơ sở.

[5]. Quyết định số 16/QĐ-UBND ngày 06/01/2014 của UBND Quận 9 ban hành, về việc điều chỉnh Quyết định số 519/QĐ-UBND có nội dung: *Nay điều chỉnh diện tích và số thửa đất thu hồi và địa chỉ thường trú của chủ sử dụng đất tại Quyết định số 519/QĐ-UBND ngày 07/7/2008 của Ủy ban nhân dân Quận 9 là: Thu hồi đất diện tích 4.517m^2 thuộc một phần các thửa 77,79 tờ bản đồ số 85 và một phần thửa 25, tờ bản đồ số 87 (theo TL 2003) của hộ ông Dương Lê T - một phần đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD347740-H00371/26830 và số AD347751-H00372/26830. Phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận do ông Dương Lê Th sử dụng từ năm 1975. Đến năm 1992, ông Th chết ông Dương Lê T tiếp tục sử dụng*. Như vậy, Quyết định số 16/QĐ-UBND ngày 06/01/2014 của UBND Quận 9, về việc điều chỉnh Quyết định số 519/QĐ-UBND là đúng diện tích đất của ông T bị thu hồi. Được thể hiện tại Quyết định số 117/QĐ-UBND thu hồi của ông Đ 12.491m^2 (Giấy CNQSDĐ số H00370), Quyết định số 16/QĐ-UBND điều chỉnh thu hồi của ông Tuấn 4.517m^2 (theo Giấy CNQSDĐ số H00371 diện tích 3.564m^2, Giấy CNQSDĐ số H00372 diện tích 753m^2 và diện tích 200m^2 chưa được cấp giấy); diện tích đất còn lại 2.693,2m^2 người bảo vệ quyền lợi cho UBND thành phố Thủ Đức cho rằng đất này đã cấp cho hộ ông Á, ông D, ông H, ông Ch…và một phần đất còn lại là đất giao thông, chưa cấp cho ai. Do đó, ông Tuấn cho rằng chưa chuyển nhượng, chưa ủy quyền 12.491m^2 cho ông Đ và nếu có tranh chấp với những hộ khác để xác định diện tích 2.693,2m^2 thuộc quyền sử dụng của ai, sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác theo quy định của pháp luật; nên ông Tuấn kháng cáo yêu cầu hủy Quyết định số 16/QĐ-UBND ngày 06/01/2014 của UBND Quận 9 là không có cơ sở.

[6]. Ông Tuấn còn cho rằng việc thu hồi 12.491m^2 đất trồng cây lâu năm, tại thửa 1080, tờ bản đồ số 15 (theo TL 02/CT-UB) của ông Đạt không đúng vị trí, diện tích đất nhưng nay ông T không cung cấp được tài liệu, để chứng minh cho việc kháng cáo; trong khi đó, theo các tài liệu thì ông Đạt bị thu hồi 12.491m^2 (Giấy CNQSDĐ số H00370), được bồi thường đủ diện tích, nay trên thực tế ông Đ không còn diện tích đất khác, sau khi thu hồi đất và bồi thường. Mặt khác, ông Tuấn còn cho rằng việc thu hồi diện tích đất 4.517m^2 nhưng UBND Quận 9 ban hành Quyết định số 79/QĐ-UBND ngày 17/01/2014, về việc công bố giá trị bồi thường, hỗ trợ cho ông T không áp giá theo khu vực mà áp giá trong và ngoài mặt tiền đường là không phù hợp. Tuy nhiên, UBND Quận 9 đã căn cứ bảng giá của UBND Thành phố Hồ Chí Minh áp dụng từng trường hợp và bồi thường, hỗ trợ đúng quy định.

[7]. Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy lời trình bày của người đại diện hợp pháp của ông Tuấn không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận; quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận; không chấp nhận đơn kháng cáo của ông T, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Ông T phải chịu án phí hành chính phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật Tố tụng hành chính năm 2015.

I. Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Dương Lê T; giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số: 590/2023/HC-ST ngày 28 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

Căn cứ khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32, điểm a khoản 2 Điều 116, Điều 157, Điều 158, Điều 143, Điều 206 Luật tố tụng hành chính năm 2015; Căn cứ Luật đất đai 2003; Căn cứ khoản 1 Điều 32, khoản 1 Điều 34 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Đình chỉ yêu cầu giữ nguyên nội dung Quyết định số 519/QĐ-UBND ngày 07/7/2008 của UBND Quận 9 về việc thu hồi đất của hộ ông Dương Lê T trong dự án Chỉnh trang phát triển đô thị tại phường Long B, Quận 9.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dương Lê T về việc yêu cầu hủy Quyết định số 16/QĐ-UBND ngày 06/01/2014 về việc điều chỉnh Quyết định số 519/QĐ-UBND ngày 07/7/2008 của Ủy ban nhân dân Quận 9, Quyết định số 79/QĐ-UBND ngày 17/01/2014 về việc công bố giá trị bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của hộ ông Dương Lê Tuấn, Quyết định số 117/QĐ-UBND ngày 11/3/2013, Quyết định số 406/QĐ-UBND ngày 03/5/2013 về việc công bố giá trị bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của hộ ông Hồ Tấn Đ của Ủy ban nhân dân Quận 9 và yêu cầu được bồi thường, hỗ trợ theo giá tại thời điểm chi trả tiền bồi thường.

3. Về án phí hành chính sơ thẩm: Ông Dương Lê T phải chịu 300.000 đồng; khấu trừ 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0045714 ngày 24/02/2020 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Hoàn trả cho ông Dương Lê T 200.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 05945 ngày 11/12/2014 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức) Thành phố Hồ Chí Minh.

II. Về án phí hành chính phúc thẩm: Ông Dương Lê T phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ vào Biên lai thu tiền số 0001554 ngày 12/6/2023 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Tuấn đã nộp đủ.

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

CÁC THÀNH VIÊN CỦA HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN	**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
Đỗ Đình Thanh - Nguyễn Văn Minh	**Đặng Văn Ý**

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại Tp. Hồ Chí Minh;
- TAND Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND Tp. Hồ Chí Minh;
- Cục THADS Tp. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu VP, HS - NTTP.

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

Đặng Văn Ý