

Bản án số: 135/2024/HC-PT

Ngày 05 tháng 3 năm 2024.

V/v: “Khiếu kiện quyết định hành chính”.

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: Bà Lê Thị Tuyết Trinh

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thanh Duyên

Ông Mai Xuân Thành

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

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

Trong các ngày 27 tháng 02 năm 2024 và ngày 05 tháng 3 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 phúc thẩm thụ lý số 696/2023/TLPT-HC ngày 05 tháng 10 năm 2023 về việc “Khiếu kiện quyết định hành chính”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 357/2023/HC-ST ngày 24 tháng 3 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 254/2024/QĐPT-HC ngày 05 tháng 02 năm 2024 giữa các đương sự:

Người khởi kiện: Ông Đoàn Đức Việt H, sinh năm 1957 (vắng mặt).

Địa chỉ: I đường T, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H:

Bà Nguyễn Thị Phương N, sinh năm 1963 (có mặt).

Địa chỉ: I đường T, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

- Ông Nguyễn Thanh M, sinh năm 1969 – Luật sư thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt).

Địa chỉ: 4 Q, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Nguyễn Mỹ P, sinh năm 1987 – Luật sư thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt).

Địa chỉ: 1 N, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bị kiện:

- Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố T (có đơn xin vắng mặt).

- Ủy ban nhân dân thành phố T (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: A đường T, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

- Ông Trần Cảnh P1, sinh năm 1976 - Phó Trưởng Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng thành phố T (có đơn xin vắng mặt).

- Bà Phan Thị Minh L, sinh năm 1975 - Trưởng phòng Tiếp dân - Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng thành phố T (có mặt).

- Ông Nguyễn Minh T, sinh năm 1975 - Trưởng phòng Nghiệp vụ 1 - Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng thành phố T (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Thị Phương N (có mặt).

Địa chỉ: I đường T, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ủy ban nhân dân phường T, thành phố T.

Địa chỉ: E T, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Linh N1 – Công chức địa chính, xây dựng và môi trường (vắng mặt).

- Công ty cổ phần T2.

Địa chỉ: B L, Phường I, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền:

Ông Nguyễn Chí T1, sinh năm 1984 (có mặt).

Hoặc: Ông Nguyễn Tấn Đ, sinh năm 1979 (có mặt).

Địa chỉ: B L, Phường I, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:*

1. Người bị kiện là UBND thành phố Thủ Đức

2. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty cổ phần T2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ngày 10/6/2004, UBND Thành phố H ban hành Quyết định số 2638/QĐ-UB về thu hồi và tạm giao đất cho Công ty Đ1 để tiến hành bồi thường giải phóng mặt bằng, chuẩn bị đầu tư xây dựng khu dân cư tại phường T, Quận B (Quyết định số 2638/QĐ-UB) nay là thành phố T.

Ngày 29/01/2007, Hội đồng bồi thường Dự án đầu tư xây dựng khu dân cư Thạnh Mỹ L1 ban hành Phương án số 21/PA-HĐBT về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư tại phường T, Quận B do Công ty Đ1 làm chủ đầu tư (Phương án số 21/PA-HĐBT).

Ngày 15/02/2007, Ủy ban hành Quyết định số 1605/QĐ-UBND về việc duyệt phương án số 21/PA-HĐBT về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư tại phường T, Quận B (Quyết định số 1605/QĐ-UBND).

Ngày 06/02/2009, Hội đồng bồi thường Dự án đầu tư xây dựng khu dân cư Thạnh Mỹ L1 ban hành Phương án số 18/PA-HĐBT về tái định cư – tạm cư khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư tại phường T, Quận B do Công ty Đ1 làm chủ đầu tư (Phương án số 18/PA-HĐBT).

Theo xác nhận số 223/UBND-XN ngày 01/12/2015 của UBND phường T thì khu đất có diện tích 2.105m² gồm toàn bộ thửa đất 33 và một phần thửa đất số 31, 32, tờ bản đồ số 06 thuộc thửa 48 tờ bản đồ số 33 và một phần thửa số 01, tờ bản đồ số 50 (theo BĐĐC 2003) của ông Đoàn Đức Việt H nằm trong dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư T.

Ngày 27/01/2016, Hội đồng bồi thường, giải phóng mặt bằng dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư T ban hành Bảng chiết tính giá trị bồi thường, hỗ trợ thiệt hại và tái định cư số 308/TML cho ông Đoàn Đức Việt H như sau:

A/ Bồi thường, hỗ trợ về đất:

- Đất nông nghiệp trồng cây hằng năm đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: $9,7\text{m}^2 \times 150.000 \text{ đồng/m}^2 \times 1,0 = 1.455.000 \text{ đồng}$.

- Đất nông nghiệp trồng cây hằng năm được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất san lấp trước ngày 22/4/2002: $991,3\text{m}^2 \times 200.000 \text{ đồng/m}^2 \times 1,0 = 198.260.000 \text{ đồng}$.

- Đất nông nghiệp trồng cây lâu năm được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: $60,0 \text{ m}^2 \times 200.000 \text{ đồng/m}^2 \times 1,0 = 12.000.000 \text{ đồng}$.

- Đất nông nghiệp chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất san lấp trước ngày 22/4/2002: $62,30\text{m}^2 \times 200.000 \text{ đồng/m}^2 \times 1,0 = 12.460.000 \text{ đồng}$.

- Phần diện tích đất lấn chiếm, cải tạo sông sau ngày 15/10/1993 và san lấp trước ngày 22/4/2002 (không tính bồi thường): 898,90m².

- Phần diện tích biên lấn chiếm, cải tạo sông thời điểm từ sau ngày 15/10/1993 đến trước ngày 22/4/2002 (không tính bồi thường): 82,80m².

Tổng cộng: 224.175.000 đồng.

B/ Bồi thường, hỗ trợ công trình xây dựng và vật kiến trúc trên đất:

- Diện tích nhà: 173,69m²; Diện tích hàng rào: 404,93m²; Diện tích sân: 519,5m² theo quyết định số 118/2004/QĐ-UB ngày 28 tháng 4 năm 2004 của Ủy ban nhân dân Thành phố, cụ thể là:

- Sân: Tầm đan (1- xây dựng trước ngày 22/4/2002): 519,50m² x 70.000 đồng x 1,1 = 40.001.500 đồng.

- Nhà: Tường gạch, nền gạch bông: 88,9m² không bồi thường.

- Nhà: Tường gạch, nền xi măng, mái Tole (6 - Xây dựng sau ngày 22/4/2002): 75,5m² không bồi thường.

- Hiên: Cột sắt, nền xi măng, mái tole (7 - xây dựng sau ngày 22/4/2002) 9,20m²: Không bồi thường.

- Rào: Trụ sắt + lưới B40: 404,93m² x 70.000 đồng x 1,1 = 31.179.610 đồng.

Tổng cộng: 71.181.110 đồng.

C/ Bồi thường thiệt hại về trang thiết bị và tài sản khác: Đồng hồ điện 900.000 đồng.

D/ Bồi thường cây trồng, hoa màu: Tổng cộng là 11.576.000 đồng.

E/ Các khoản hỗ trợ khác: Không hỗ trợ di chuyển và ổn định đời sống.

Tổng giá trị bồi thường, thiệt hại: 307.832.110 đồng.

* Về chính sách tái định cư và hỗ trợ tái định cư:

Đối với đất nông nghiệp: Diện tích tiêu chuẩn được hưởng từ chính sách mua căn hộ chung cư cụ thể như sau: 1.123,30m² x 4,5% = 50.54850m², đủ điều kiện để mua chung cư.

1. Trường hợp mua căn hộ chung cư: Diện tích tiêu chuẩn được mua căn hộ chung cư theo giá tái định cư là: 50,54850m².

2. Trường hợp nhận toàn bộ bằng tiền từ chính sách tái định cư:

50,54850m² x 4.000.000đ/m² = 202.194.000 đồng.

Tổng giá trị bồi thường, hỗ trợ thiệt hại và tái định cư:

Trường hợp lựa chọn phương thức tái định cư: Tổng số tiền được nhận là 307.832.110 đồng. Được mua căn hộ chung cư theo giá tái định cư với diện tích tiêu chuẩn là: 50,5485m².

Trường hợp lựa chọn phương thức nhận toàn bộ bằng tiền từ chính sách tái định cư: Tổng số tiền được nhận là: 510.026.110 đồng.

Ngày 26/02/2016, Ủy ban hành Quyết định số 600/QĐ-UBND về việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với ông Đoàn Đức Việt H có căn nhà (thửa đất) giải tỏa số: Một phần thửa số 31, 32, 33, sông tờ bản đồ số 06 (theo tài liệu chính lý ảnh năm 1990); nay thuộc một phần sông, tờ bản đồ số 6 thửa 48 tờ bản đồ số

33 và một phần thửa số 01,48, tờ bản đồ số 34 (theo tài liệu bản đồ địa chính năm 2003) (Quyết định số 600/QĐ-UBND) với số tiền là 510.026.110 đồng.

Ngày 15/11/2015, Công ty Cổ phần T2 ban hành Công văn số 03/CV.TML về việc hỗ trợ thêm về đất ngoài phương án của Chủ đầu tư đối với ông Đoàn Đức Việt H dự án Khu dân cư T (B), Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh hỗ trợ thêm cho ông H đối với 1.123,3m² loại đất nông nghiệp số tiền là 1.545.292.407 đồng.

Ngày 25/4/2016, Hội đồng giải phóng mặt bằng dự án đã gửi toàn bộ số tiền bồi thường, hỗ trợ thiệt hại và tái định cư theo phương án và hỗ trợ thêm của chủ đầu tư ngoài phương án là 2.055.318.517 đồng vào Ngân hàng TMCP S1 - Chi nhánh T3 - Phòng G theo Thẻ tiết kiệm có kỳ hạn số AA 0646113.

Ngày 03/6/2016, Chủ tịch U ban hành Quyết định số 1931/QĐ-UBND về việc cưỡng chế thu hồi đất đối với ông H (Quyết định số 1931/QĐ-UBND).

Ngày 05/7/2016, Chủ tịch U ban hành Quyết định số 2340/QĐ-UBND về điều chỉnh một phần nội dung Quyết định số 1931/QĐ-UBND ngày 03/6/2016 của Chủ tịch U; theo đó tại Điều 1 của Quyết định điều chỉnh lại căn cứ ra quyết định và điều chỉnh lại thời gian thực hiện cưỡng chế, các nội dung khác của Quyết định số 1931/QĐ-UBND vẫn giữ nguyên.

Ngày 02/8/2016, U ban hành Quyết định số 2705/QĐ-UBND về điều chỉnh địa chỉ giải tỏa tại Quyết định số 600/QĐ-UBND ngày 26/02/2016 của U; theo đó, địa chỉ giải tỏa nhà, đất của ông Đoàn Đức Việt H thuộc “một phần thửa số 31, 32, 33, sông, tờ bản đồ số 06 (theo tài liệu chỉnh lý ảnh năm 1990); nay thuộc một phần thửa 48, tờ bản đồ số 33 và một phần thửa số 1, tờ bản đồ số 50 (theo tài liệu bản đồ địa chính năm 2003), phường T, Quận B” các nội khác của Quyết định số 600/QĐ-UBND vẫn giữ nguyên.

Ngày 01/9/2016, Chủ tịch U ban hành Quyết định số 2978/QĐ-UBND về cưỡng chế thu hồi đất đối với ông H; Quyết định này thay thế và hủy bỏ Quyết định số 1931/QĐ-UBND và Quyết định số 2340/QĐ-UBND (Quyết định số 2978/QĐ-UBND).

Theo đơn khởi kiện ngày 23/9/2016, ngày 07/11/2016, đơn khởi kiện bổ sung và việc trình bày của đại diện ông H do bà Nguyễn Thị Phương N thì toàn bộ phần đất bị thu hồi của ông H thuộc 23.777m² gồm toàn bộ thửa 33(1.068m²), thửa 31(3.281m²) và thửa 32(822m²) đã được cấp giấy chứng nhận cho ông Nguyễn Văn S theo Quyết định 294/QĐUB ngày 22/02/1993 là đất thổ + vườn (thửa 31), đất Hg (thửa 32) và đất ao (thửa 33) được ông S chuyển nhượng lại cho ông H theo Quyết định số 168 ngày 06/12/1996 của Tòa án nhân dân huyện Thủ Đức về công nhận sự thỏa thuận của các đương sự đã có hiệu lực pháp luật và đã được giao đất theo biên bản thi hành án ngày 24/12/1996.

Ngày 21/6/2016, tại UBND phường T, gia đình ông H nhận được cả hai Quyết định số 600/QĐ-UBND và Quyết định số 1931/QĐ-UBND thì mới được biết toàn bộ khu đất của gia đình ông H bị cưỡng chế thu hồi để thực hiện đầu tư xây dựng Khu dân cư T mà không có quyết định thu hồi đất cho cá nhân ông.

Đối với quyết định bồi thường, hồ trợ có những sai sót như sau: UBND xác định loại đất ông H sử dụng là đất nông nghiệp và sông là không đúng vì toàn bộ diện tích đất ông H sử dụng là đất phi nông nghiệp đã sử dụng từ trước năm 1993 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 22/2/1993 cho ông S; theo đó toàn bộ diện tích thửa 31, 32, 33 là đất thổ vườn, đất bằng chưa sử dụng, đất ao; nay theo BĐĐC 2003, các thửa đất này thuộc một phần thửa số 48, tờ bản đồ 33 và một phần thửa số 1, tờ bản đồ số 50 với mục đích sử dụng là đất ở đô thị và đất phi nông nghiệp không phải là đất nông nghiệp; ông H cũng có kê khai Tờ đăng ký nhà, đất năm 1999, hàng năm có đóng thuế đất và trực tiếp sinh sống tại đây nên ông H phải được bồi thường toàn bộ diện tích bị thu hồi và theo đơn giá đất ở.

Về đơn giá bồi thường: Ủy ban áp giá bồi thường theo đơn giá của Phương án số 21/PA-HĐBT được ban hành năm 2007 nhưng đến năm 2016, mới ban hành quyết định bồi thường cho ông H là vi phạm theo quy định tại khoản 2 Điều 74 của Luật Đất đai 2013 và phương án này đã hết hiệu lực theo quy định tại Điều 51 của Quyết định số 106/2005/QĐ-UB.

Toàn bộ công trình là căn nhà chính và nhà phụ của ông H không được tính bồi thường là không thỏa đáng.

Đây là dự án xây dựng khu dân cư nên chủ đầu tư phải thỏa thuận giá đền bù cho ông H chứ không thể bồi thường theo đơn giá của phương án.

Đối với Quyết định số 2978/QĐ-UBND được ban hành nhằm cưỡng chế thu hồi đất của ông H nhưng quyết định bồi thường được ban hành không đúng về nội dung, không tuân thủ trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật nên quyết định cưỡng chế cũng không đúng pháp luật.

Do vậy, ông H khởi kiện yêu cầu huỷ Quyết định số 600/QĐ-UBND ngày 26/02/2016 của U về việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với ông Đoàn Đức Việt H; huỷ Quyết định số 2978/QĐ-UBND ngày 01/9/2016 của Chủ tịch U về việc cưỡng chế thu hồi đất đối với ông Đoàn Đức Việt H; huỷ Quyết định số 2705/QĐ-UBND ngày 02/8/2016 của Ủy ban nhân dân Quận B về việc điều chỉnh địa chỉ giải tỏa tại Quyết định 600/QĐ-UBND.

** Người bị kiện trình bày tại Công văn số 3584/UBND-BBT ngày 29/8/2017 như sau:* Phần đất giải tỏa có diện tích 2.105m² do ông H sử dụng thuộc Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư T (B) theo Quyết định thu hồi và tạm giao đất số 2638/QĐ-UB.

Ngày 01/12/2015 và ngày 30/7/2016, UBND phường T có Giấy xác nhận hồ sơ pháp lý nhà, đất số 223/UBND-XN và số 53/UBND-XN về xác nhận nguồn gốc, quá trình sử dụng nhà, đất của ông Đoàn Đức Việt H với nội dung: “Phần diện tích 1.061m² thuộc một phần thửa 31, 32, 33, sông, tờ bản đồ số 6 (theo tài liệu chỉnh lý ảnh năm 1990), nay thuộc một phần thửa số 48, tờ bản đồ số 33 và một phần thửa 1, tờ bản đồ số 50 (theo tài liệu bản đồ địa chính năm 2003), phường T, Quận B (theo bản đồ hiện trạng vị trí thuộc một phần ô số (1): 465,0m² (trong đó có 2,3m² theo tài liệu chỉnh lý ảnh năm 1990 thể hiện sông), một phần ô số (2):

420,5m², một phần ô số (3): 9,7m², ô số (5): 88,9m², một phần ô số (6): 67,7m² và ô số (7): 9,2m² đã được Ủy ban nhân dân Quận B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02346/QSDĐ ngày 11/3/2002 cho ông Đoàn Đức Việt H, mục đích sử dụng: 60m² “Vườn” (đất nông nghiệp trồng cây lâu năm); 30m² “Hg/đb”; 971m² “Ao” (đất nông nghiệp trồng cây hàng năm).

Phần diện tích 62,3m² thuộc một phần ô (1): 54,5m²; một phần ô (6): 7,8m² của Bản đồ hiện trạng – vị trí có nguồn gốc do ông Nguyễn Văn S tạo lập, sử dụng, không lấn chiếm trước năm 1993, đến năm 1996 chuyển nhượng lại cho ông Đoàn Đức Việt H sử dụng đến nay.

Phần diện tích 981,7m² đất theo tài liệu chính lý ảnh năm 1990 thể hiện sông, nay thuộc một phần thửa số 48, tờ bản đồ số 33 và một phần thửa 1, tờ bản đồ số 50 (theo tài liệu bản đồ địa chính năm 2003), phường T, Quận B, thuộc một phần ô số (2): 641,0m², một phần ô số (3): 257,9m² và ô số (4): 82,8m², có nguồn gốc do ông Nguyễn Văn S lấn chiếm, cải tạo một phần sông vào thời điểm từ sau ngày 15/10/1993 (trước ngày 22/4/2002) đến năm 1996 chuyển nhượng lại cho ông Đoàn Đức Việt H sử dụng đến nay (trong đó hiện trạng đất đã san lấp vào thời điểm trước ngày 22/4/2002 với diện tích 898,8m²).

Phần diện tích vật kiến trúc 86,64m² tại vị trí ô số (5) của Bản đồ hiện trạng vị trí do ông H xây dựng không phép, bị xử phạt vi phạm hành chính theo Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 7028/QĐ-UB-QLĐT ngày 18/7/2003 của Chủ tịch U.

Căn cứ vào Quyết định số 2638/QĐ-UB; Phương án số 21/PA-HĐBTT; Quyết định số 1102/QĐ-UBND ngày 20/3/2009 của UBND Thành phố về việc xác lập các công ty Nhà nước trực thuộc lực lượng Thanh niên xung phong Thành phố H; Quyết định số 12972/QĐ-UBND ngày 17/9/2009 của U về việc điều chỉnh, di chuyển các hộ dân cư, cơ quan, đơn vị, vật kiến trúc khác phải điều chỉnh, di chuyển trong khu dân cư tại phường T Quận B; Quyết định 5266/QĐ-UBND ngày 24/10/2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố về điều chỉnh, di chuyển bổ sung Quyết định số 2638/QĐ-UB ngày 10/6/2004 của Ủy ban Thành phố để ban hành Quyết định số 600/QĐ-UBND về việc bồi thường, hỗ trợ thiệt hại và tái định cư đối với ông H kèm theo Bảng chiết tính giá trị bồi thường, hỗ trợ thiệt hại và tái định cư số 308/TML ngày 21/12/2015.

Theo quy định tại Điểm 2 Khoản 2, Mục I, Phần b của Phương án số 21/PA-HĐBT thì “2.2- Đất nông nghiệp có vị trí không mặt tiền đường: Đất nông nghiệp trồng cây hàng năm: 150.000 đồng/m² và Đất nông nghiệp trồng cây lâu năm: 200.000 đồng/m²”.

Việc áp giá chiết tính bồi thường cho ông H là phù hợp với Phương án số 21/PA-HĐBTT và theo quy định tại điểm c khoản 1 của Công văn số 4720/UBND-ĐTMT ngày 14/9/2009 của UBND Thành phố, cụ thể: “đối với các dự án sử dụng nguồn vốn ngoài ngân sách giao Ủy ban nhân dân quận – huyện tổ chức làm việc trao đổi thống nhất với nhà đầu tư để có mức hỗ trợ thêm” và khoản 7 quy định tại Công văn 2163/UBND-ĐTMT ngày 21/4/2015 của UBND Thành

phổ, cụ thể: “Đối với các dự án không sử dụng vốn ngân sách để thực hiện việc bồi thường, giải phóng mặt bằng thì tiếp tục thực hiện theo chủ trương của Ủy ban nhân dân Thành phố tại Công văn số 4720/UBND-ĐTMT ngày 14/9/2009”. Do vậy, việc Công ty cổ phần T2 hỗ trợ thêm ngoài phương án thể hiện tại Công văn số 226/CV.TML ngày 08/12/2015 là phù hợp với các chỉ đạo của UBND Thành phố H.

Đối với phần diện tích thể hiện là sông theo tài liệu chính lý ảnh năm 1990 thể hiện là sông thì theo quy định tại Khoản 2, Mục IV, Phần B Phương án số 21/PA-HĐBTT thì không bồi thường.

Căn cứ theo khoản 3 Điều 39 của Luật đất đai năm 2003, Ủy ban hành hủy Quyết định số 600/QĐ-UBND; Quyết định số 2978/QĐ-UBND; Quyết định số 2705/QĐ-UBND ngày 02/8/2016 đối với phần đất của ông H là đúng theo trình tự, thủ tục, chính sách của pháp luật.

Người bị kiện đề nghị giữ nguyên các quyết định trên.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND phường T trình bày:* Liên quan đến thửa 33 tờ bản đồ số 6, theo bản đồ chính lý ảnh năm 1990, phường T thì đất do ông S sử dụng là 1.068m² là đất ao.

Ngày 11/3/2002, Ủy cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02346/QSĐĐ đối với phần diện tích đất số 1.061m² thuộc một phần các thửa 31, 32, 33 tờ bản đồ số 6, theo tài liệu chính lý ảnh năm 1990, trong đó phần diện tích đất còn lại 971m² thuộc thửa 33, tờ bản đồ số 6 theo tài liệu chính lý ảnh năm 1990 cho ông H quản lý sử dụng ổn định cho đến nay. Đề nghị Tòa án xét xử theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 357/2023/HC-ST ngày 24/3/2023, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Áp dụng Điều 32, khoản 1 Điều 158, Điều 116, điểm a khoản 2 Điều 193, Điều 194, Điều 206 của Luật Tổ tụng hành chính năm 2015;

Áp dụng Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng Luật tổ chức chính quyền địa phương năm 2015;

Áp dụng Khoản 1 Điều 14 của Thông tư số 37/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ T4 quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

Áp dụng điểm c khoản 4 Điều 58 của Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ quy định bổ sung về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai;

Áp dụng khoản 2 Điều 9, khoản 1 Điều 39 của Nghị định 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban

thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Đức Việt H hủy các quyết định sau: Quyết định số 600/QĐ-UBND ngày 26/02/2016 của Ủy ban nhân dân Quận B về việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với ông Đoàn Đức Việt H có căn nhà (thửa đất) giải tỏa số: Một phần thửa 31, 32, 33, sông, tờ bản đồ số 6 (theo tài liệu chính lý ảnh năm 1990); nay thuộc một phần thửa 1, 48, tờ bản đồ số 34 (theo tài liệu bản đồ địa chính năm 2003), phường T, Quận B; Quyết định số 2705/QĐ-UBND ngày 02/8/2016 của Ủy ban nhân dân Quận B về việc điều chỉnh địa chỉ giải tỏa tại Quyết định 600/QĐ-UBND ngày 26/02/2016 của Ủy ban nhân dân quận kèm Bảng chiết tính số 308/TML lập ngày 17/12/2015; Quyết định số 2978/QĐ-UBND ngày 01/9/2016 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận B về việc cưỡng chế thu hồi đất; Quyết định số 1931/QĐ-UBND ngày 03/6/2016 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận B về việc cưỡng chế thu hồi đất; Quyết định số 2340/QĐ-UBND Ngày 05/7/2016 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận B về điều chỉnh một phần nội dung Quyết định số 1931/QĐ-UBND ngày 03/6/2016 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận B;

- Buộc Ủy ban nhân dân thành phố T, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố T phải thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của đương sự theo luật định.

Ngày 24/4/2023, người bị kiện là Ủy ban nhân dân thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng hủy bản án sơ thẩm, bác toàn yêu cầu khởi kiện của ông H.

Ngày 28/3/2023, Công ty cổ phần T2 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng sửa bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người khởi kiện ông Đoàn Đức Việt H (do bà Nguyễn Thị Phương N đại diện) cùng người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện trình bày: Bảo lưu quan điểm đã trình bày ở cấp sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của UBND thành phố T và Công ty cổ phần T2, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện bảo lưu quan điểm đã trình bày ở cấp sơ thẩm, đề nghị hủy bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H.

- Đại diện Công ty cổ phần T2, trình bày: Kháng cáo toàn bộ bản sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án, từ khi thụ lý đến thời điểm hiện nay thấy rằng Thẩm phán; Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Luật tố tụng hành chính, không có vi phạm.

- Về nội dung: Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 761 theo Quyết định số 294/QĐUB ngày 22/02/1993 của Ủy ban nhân dân huyện T thì phần đất của ông S đứng tên có tổng diện tích 23.777m², đã chuyển nhượng cho ông H diện tích 1.061m². Bản đồ hiện trạng vị trí số Q2090 của Công ty trách nhiệm đo đạc dịch vụ địa lập năm 2001 theo yêu cầu của ông H để bổ sung hồ sơ xin chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp thể hiện khu đất có tổng diện tích 2.105m² bao gồm 60m² đất vườn thửa 31, 30m² đất thửa 32; 971m² đất ao thửa 33 bằng 1.061m² và 1.044m² là rạch.

Ngày 16/01/2002 ông S ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông H với diện tích 1.061m². Đến ngày 11/3/2002 ông H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích đất trên là 1.061m². Như vậy, mặc dù tổng diện tích đất ông H đã nhận bàn giao từ ông S theo nội dung quyết định thỏa thuận số 168 ngày 06/12/1996 của Tòa án nhân dân huyện Thủ Đức là 2.105m² nhưng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi diện tích 1.061m², phần đất diện tích còn lại 1.044m² là rạch thì không được công nhận. Ông H nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không khiếu nại gì cho đến khi bị thu hồi đất. Theo giấy xác nhận hồ sơ pháp lý nhà đất số 223 năm 2015 và số 53 năm 2016 của UBND phường T thì phần đất của ông H bị thu hồi trong dự án gồm: Phần diện tích 1.061m² và phần diện tích 62,3m² do ông S tạo lập, sử dụng không lấn chiếm trước năm 1993 chuyển nhượng lại cho ông H sử dụng, phần đất này chưa được cấp Giấy chứng nhận. Phần đất diện tích 981,7m² theo chính lý ảnh năm 1990 là sông thuộc một phần thửa 48, một phần thửa 01 thuộc phường T có nguồn gốc do ông S lấn chiếm và cải tạo phần sông vào thời điểm năm 1993 đến năm 1996 chuyển nhượng lại cho ông H sử dụng đến nay, sau đó hiện trạng đã san lấp vào năm 2002 là 898,8m². Xét Văn bản số 20036/VPĐK-KTĐC ngày 25/12/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H về việc đối chiếu vị trí và cung cấp thông tin tài liệu lưu trữ cũng xác định vị trí khu đất qua các thời kỳ thể hiện theo Tài liệu 299 một phần thửa số 307, 308 và một phần thửa đất không số theo Tài liệu số 02 chỉ thị của Ủy ban là một phần các thửa đất số 31, 32, 33, 34 và một phần sông S. Theo bản đồ địa chính năm 2004 là một phần thửa đất số 48, một phần thửa đất số 01. Như vậy, vị trí khu đất theo tài liệu chỉ thị 02 có một phần thuộc sông S là phù hợp với Bản đồ vị trí Q2090 năm 2001. Theo đó phần đất rạch 1.044m² không được Nhà nước công nhận trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H phù hợp với Giấy xác nhận hồ sơ pháp lý số 223 năm 2015 và số 53 ngày 30/7/2016 của UBND phường T. Theo Quyết định số 600/QĐ-UBND của UBND quận B ông H được bồi thường hỗ trợ đối với 1.123,3m² trong đó gồm 1.061m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và 62,3m² chưa được cấp giấy. Phần đất diện tích 981,7m² là sông theo tài liệu năm 1990 là lấn chiếm, cải tạo sông nên không được xét bồi thường, hỗ trợ là phù hợp với khoản 2 Mục 4 Phương án số 21 của Hội đồng bồi

thường xây dựng khu dân cư Thạnh Mỹ L1. Do đó Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H đối với phần bồi thường diện tích đất này là không có căn cứ. Kháng cáo của UBND thành phố T là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Đối với việc bồi thường, hỗ trợ tái định cư thì theo Phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư của UBND quận B (nay là thành phố T) là đã đầy đủ, đúng theo quy định của pháp luật về chính sách bồi thường, hỗ trợ và đơn vị chủ đầu tư là Công ty T2 có hỗ trợ thêm tổng cộng thành 1.500.000 đồng/m² là hoàn toàn phù hợp và có căn cứ. Về đơn giá thì theo Phương án 21 hỗ trợ thêm cho chủ đầu tư từ 6.999.000 đồng đến 12.111.000 đồng, đơn giá này cao hơn cả giá do UBND Thành phố H ban hành tại Quyết định số 51 năm 2014. Do đó không thể áp dụng khoản 2 Điều 9 Nghị định 197 năm 2004 của Chính phủ như ghi nhận của bản án sơ thẩm.

Từ những phân tích nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 241 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015, chấp nhận kháng cáo của người bị kiện là UBND thành phố T và kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty cổ phần T2, sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét khách quan, toàn diện và đầy đủ chứng cứ Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

Về tố tụng:

[1] Đơn kháng cáo của UBND thành phố T và Công ty cổ phần T2 làm trong hạn luật định và hợp lệ nên được xem xét tại cấp phúc thẩm theo quy định tại Điều 206 Luật tố tụng hành chính năm 2015.

[2] Ngày 23/9/2016 và ngày 07/11/2016, ông Đoàn Đức Việt H có đơn khởi kiện và đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án tuyên hủy Quyết định số 600/QĐ-UBND ngày 26/02/2016 của U về việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với ông Đoàn Đức Việt H; Quyết định số 2705/QĐ-UBND ngày 02/8/2016 của U về việc điều chỉnh địa chỉ giải tỏa tại Quyết định 600/QĐ-UBND ngày 26/02/2016 của UBND quận kèm Bảng chiết tính số 308/TML lập ngày 17/12/2015; Quyết định số 2978/QĐ-UBND ngày 01/9/2016 của Chủ tịch U về việc cưỡng chế thu hồi đất đối với ông Đoàn Đức Việt H.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định đối tượng khởi kiện, thẩm quyền giải quyết và thời hiệu khởi kiện là đúng theo quy định tại Điều 3, Điều 30, Điều 32, khoản 2 Điều 116 Luật tố tụng hành chính.

Về nội dung:

[3] Ngày 10/6/2004, UBND Thành phố H ban hành Quyết định số 2638/QĐ-UB về thu hồi và tạm giao đất cho Công ty Đ1 làm chủ đầu tư để xây dựng Dự án khu dân cư tại phường T, Quận B (sau đó, Dự án được thay đổi nhà đầu tư là Công ty cổ phần T2); Ngày 17/9/2009, U ban hành Quyết định

12972/QĐ-UBND về việc điều chỉnh, di chuyển các hộ dân cư, cơ quan, đơn vị, vật kiến trúc khác phải điều chỉnh, di chuyển trong khu dân cư tại phường T, Quận B; Ngày 24/10/2014, UBND Thành phố ban hành Quyết định 5266/QĐ-UBND về điều chỉnh, di chuyển bổ sung Quyết định số 2638/QĐ-UB ngày 10/6/2004 của UBND Thành phố.

Trên cơ sở đó, ngày 29/01/2007, Hội đồng Bồi thường Dự án đầu tư xây dựng khu dân cư T đã ban hành Phương án số 21/PA-HĐBT về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; Phương án này đã được U phê duyệt tại Quyết định số 1605/QĐ-UBND ngày 15/02/2007. Và ngày 06/02/2009, Hội đồng Bồi thường Dự án đầu tư xây dựng khu dân cư T đã ban hành Phương án số 18/PA-HĐBT về tái định cư-tạm cư khi Nhà nước thu hồi đất.

Thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu dân cư T, U đã thu hồi của ông H tổng diện tích là 2.105m². Ngày 26/02/2016, U đã ban hành Quyết định số 600/QĐ-UBND về việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với ông H với số tiền 510.026.110 đồng trong đó có phần diện tích 981,7m² U cho là phần đất thuộc sông và một phần công trình kiến trúc trên diện tích 86,64 m² do xây dựng không phép nên không được bồi thường, hỗ trợ. Ngày 02/8/2016, U ban hành Quyết định 2705/QĐ-UBND về điều chỉnh địa chỉ giải tỏa tại Quyết định 600, các nội dung khác của Quyết định 600 vẫn giữ nguyên. Sau đó, Chủ tịch U đã ban hành các quyết định cưỡng chế thu hồi đất đối với ông H.

[4] Căn cứ tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện khu đất có diện tích 2.105m² bị thu hồi do ông Đoàn Đức Việt H sử dụng nằm hoàn toàn trong Dự án đầu tư xây dựng khu dân cư T theo Quyết định số 2638 của UBND Thành phố. Dự án này đã được công bố công khai tại địa phương và Ủy ban đã tổ chức hiệp thương với người bị thu hồi đất trước khi ban hành quyết định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho người bị thu hồi đất.

Dự án đã có quyết định thu hồi đất tổng thể vào năm 2004; theo quy định của Luật đất đai năm 1993; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đất đai năm 1998, năm 2001 đều không quy định khi thu hồi đất phải ban hành quyết định thu hồi đất cho từng hộ gia đình, cá nhân, tổ chức sử dụng đất nên U (nay là thành phố T) không ban hành quyết định thu hồi đất cho ông H là phù hợp quy định của pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án ông H cũng xác định vị trí đất của ông nằm trong dự án và chỉ khởi kiện yêu cầu hủy Quyết định bồi thường và các Quyết định cưỡng chế thu hồi đất. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xem xét giải quyết đối với các quyết định bồi thường và quyết định cưỡng chế thu hồi đất là đúng quy định của pháp luật.

[5] Xét tính hợp pháp đối với Quyết số 600/QĐ-UBND và Quyết định số 2705/QĐ-UBND của U (nay là UBND thành phố T):

[5.1] Về thẩm quyền ban hành quyết định:

U ban hành Quyết định 600/QĐ-UBND ngày 26/02/2016 về việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với ông Đoàn Đức Việt H và Quyết định số 2705/QĐ-UBND ngày 02/8/2016 về việc điều chỉnh địa chỉ giải tỏa tại Quyết định

600/QĐ-UBND ngày 26/02/2016 là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 1 Điều 39 của Nghị định 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 về bồi thường hỗ trợ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và Luật T20 chức chính quyền địa phương năm 2015.

[5.2] Về nội dung của quyết định:

[5.2.1] Xét, nguồn gốc đất của ông Đoàn Đức Việt H:

Tại Mục 1 Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 168 ngày 06/12/1996 của Tòa án nhân dân huyện Thủ Đức, có nội dung:

“1/ Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

Ông S đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 2.105m² cho ông H để khấu trừ số nợ 63.150.000 đồng thuộc lô 33-1 phần lô 31-32 tờ bản đồ số 6, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 761 theo Quyết định số 294/QĐUB ngày 22/02/1993 của Ủy ban nhân dân huyện T.

Ông S cùng ông H tiến hành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Việc thực hiện tại Đội Thi hành án Huyện T”.

Thực hiện quyết định này, ngày 24/12/1996, Hội đồng thi hành án huyện T đã lập Biên bản thi hành án có nội dung: *Hội đồng thi hành án đã chứng kiến việc giao nhận lô đất số 33 và một phần lô 31- 32 có diện tích sử dụng là 2.105m² theo quyết định đã có hiệu lực pháp luật giữa ông Nguyễn Văn S và ông Đoàn Đức Việt H. Đôi bên giao nhận trực tiếp trước sự chứng kiến của hội đồng, trong đó có cả đại diện của chính quyền địa phương, ông Võ Thắng C là địa chính xã, ông Trương Văn K là Trưởng ban nhân dân ấp. Riêng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không thể hiện thực hiện giao nhận vì phần diện tích đất giao cho ông H chỉ là một phần diện tích trong toàn bộ số diện tích mà ông phía ông S được trọn quyền sử dụng theo Quyết định số 294/QĐUB ngày 22/02/1993 của Ủy ban nhân dân huyện T.*

Theo đó, Quyết định số 168 và Biên bản thi hành án này cho đến nay vẫn còn nguyên hiệu lực thi hành; như vậy, có căn cứ xác định toàn bộ diện tích ông S chuyển nhượng cho ông H là đất có thừa và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S vào năm 1993.

Ngoài ra, theo Sổ mục kê ruộng đất lập tại xã T ngày 02/6/1994 do phía ông H cung cấp cũng xác định các thửa đất số 31, 32, 33 do ông S chính thức sử dụng là thửa 31 (3.281m²) thuộc loại đất thổ vườn, thửa 32 (822m²) thuộc loại đất Hg/ĐB và thửa 33 (1.068m²) thuộc loại đất ao.

Tại Văn bản số 20036/VPĐK-KTĐC ngày 25/12/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H trả lời cho ông H về đối chiếu vị trí và cung cấp thông tin theo tài liệu lưu trữ có nội dung: *Theo sổ mục kê ruộng đất (bộ S2) tài liệu Chỉ thị 299/TTg do UBND xã T lập, UBND huyện T duyệt ngày 07/7/1983 thì phần đất của ông H sử dụng thuộc thửa đất số 307 và 308 là loại đất ĐM và đất H1; theo sổ mục kê đất (bộ S3) tài liệu Chỉ thị 02/CT-UB thì thửa số 31 là đất loại chữ T, thửa số 32 đất loại Hg/b, thửa số 33 là đất ao, thửa số 34 là đất ao; còn*

theo dữ liệu sổ dã ngoại tài liệu Bản đồ địa chính (pháp lý năm 2004) đất thuộc tờ bản đồ số 33 thuộc thửa 48 và tờ bản đồ số 50 thửa đất số 1 là đất vườn.

Đồng thời, quá trình ông H trực tiếp sử dụng phần đất trên từ năm 1996, không thể hiện có việc lấn chiếm thêm. Vậy nên, người bị kiện cho rằng phần đất ông H sử dụng có 981,7m²/2.105m² thuộc sông theo tài liệu CT 02/CT-UB là không phù hợp các tài liệu chứng cứ nêu trên và từ đó không bồi thường, không xét chính sách tái định cư đối với phần đất 981,7m² cho ông H là ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của ông H.

[5.2.2] Đối với các công trình trên đất:

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 922/2018/HC-ST ngày 17/7/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định: “*Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Đức Việt H; Huỷ Quyết định số 2207/QĐ-CC ngày 28/6/2016 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận B về việc cưỡng chế thi hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính đối với ông H...*”. Bản án này đã có hiệu lực pháp luật và đã xác định công trình trên đất của ông H được tồn tại theo quy định của pháp luật. Nhưng người bị kiện không xem xét để bồi thường phần công trình trên đất cho ông H là không thỏa đáng, gây thiệt hại quyền lợi cho ông H.

[5.2.3] Về xác định loại đất để bồi thường:

Toàn bộ diện tích do ông S chuyển nhượng cho ông H là loại đất ĐM, H1 và đất ao. Sau này, ông H đăng ký kê khai và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng là đất vườn, đất Hg và đất ao. Quá trình sử dụng đất từ khi chuyển nhượng lại của ông S cho đến khi bị thu hồi, ông H chưa xin chuyển mục đích sang đất ở. Đồng thời, quá trình giải quyết vụ án đại diện của ông H cũng xác định phần diện tích đất có nhà bị thu hồi thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông H nhưng không được công nhận là đất ở. Do vậy, ông H yêu cầu được bồi thường theo đơn giá đất ở là không có căn cứ mà cần phải căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông H, ông S để bồi thường theo đúng quy định của pháp luật.

[5.2.4] Về đơn giá bồi thường:

Dự án được thực hiện theo Quyết định số 2638/QĐ-UB và Phương án 21/PA-HĐBT đã được phê duyệt tại Quyết định số 1605/QĐ-UBND ngày 15/02/2007 của U; trong đó có căn cứ vào Quyết định số 106/2005/QĐ-UB ngày 16/6/2005 của UBND Thành phố H ban hành quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh nên UBND thành phố T ban hành quyết định bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với ông Đoàn Đức Việt H là đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 39 của Nghị định 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 về bồi thường hỗ trợ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

Tuy nhiên, tại Điều 51 của Quyết định số 106/2005/QĐ-UB ngày 16/6/2005 của UBND Thành phố H quy định:

1. Thời hạn áp dụng phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của các dự án không quá 12 tháng kể từ ngày phương án được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Sau thời hạn trên, nếu nguyên nhân kéo dài không thuộc người bị thu hồi đất mà do chủ đầu tư và Hội đồng bồi thường của dự án (chưa tổ chức tính giá trị bồi thường, hỗ trợ cho từng trường hợp hoặc đã tính giá nhưng chưa chi trả tiền...) thì phải báo cáo cơ quan phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư xem xét lại phương án đã phê duyệt.

Như vậy, Phương án 21/PA-HĐBT ngày 09/01/2007 hết thời hạn 12 tháng, mà nguyên nhân kéo dài chưa tính bồi thường là do Hội đồng bồi thường của dự án; nhưng UBND thành phố T không xem xét lại phương án đã duyệt mà vẫn áp dụng đề bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với ông H là áp dụng phương án đã hết thời hạn áp dụng.

Năm 2004, UBND Thành phố H ban hành Quyết định thu hồi đất tổng thể của dự án nhưng đến năm 2016, UBND thành phố T mới ban hành Quyết định số 600/QĐ-UBND bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho ông H là thuộc trường hợp bồi thường chậm do cơ quan, tổ chức có trách nhiệm bồi thường gây ra.

Theo khoản 1 Điều 14 của Thông tư số 37/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ T4 quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất quy định:

“Đối với dự án đầu tư đã có quyết định thu hồi đất và quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nhưng đến trước ngày 01/7/2014 chưa thực hiện chi trả tiền bồi thường thì việc xử lý bồi thường chậm thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày 01/7/2014”.

Tại thời điểm UBND thành phố T ban hành quyết định bồi thường, thì Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ được ban hành và có hiệu lực. Theo đó, tại điểm c khoản 4 Điều 58 của Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ quy định: *“Trường hợp đã có quyết định phê duyệt trước ngày Nghị định số 197/2004/NĐ-CP có hiệu lực thì hành nhưng chưa thực hiện chi trả bồi thường, hỗ trợ và tái định cư mà sau đó giá đất cao hơn giá đất đã phê duyệt thì thực hiện điều chỉnh giá đất theo quy định tại khoản 2 Điều 9 của Nghị định 197/2004/NĐ-CP và khoản 2 Điều 4 của Nghị định 17/2006/NĐ-CP ngày 27/01/2006 của Chính phủ”.*

Căn cứ khoản 2 Điều 9 Nghị định 197/2004/NĐ-CP của Chính phủ có quy định về trường hợp bồi thường chậm như sau: *“Bồi thường chậm do cơ quan, tổ chức có trách nhiệm bồi thường gây ra mà giá đất tại thời điểm có quyết định bồi thường do Ủy 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”.*

Tại Quyết định số 51/2014/QĐ-UBND ngày 31/12/2014 của UBND Thành phố H ban hành quy định về giá các loại đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh áp dụng từ ngày 01/01/2015 đến ngày 31/12/2019 thể hiện giá đất nông nghiệp trồng cây hằng năm vị trí 1 Khu vực 1 là 162.000 đồng/m².

Căn cứ vào Bản đồ hiện trạng vị trí để phục vụ công tác bồi thường giải phóng mặt bằng do Công ty cổ phần C1 lập ngày 07/11/2015 và Bản đồ hiện trạng vị trí lập ngày 05/11/2013 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng T5 thì vị trí đất của ông H tiếp giáp đường T, phường T là thuộc vị trí 1. Trong khi đó, một phần diện tích đất bị thu hồi của ông H được bồi thường theo Quyết định số 600/QĐ-UBND với giá 150.000 đồng/m² là thấp hơn so với giá đất do UBND Thành phố ban hành tại thời điểm trả tiền bồi thường đối với đất thuộc vị trí 1 khu vực I là chưa thỏa đáng.

Ngoài ra, tại thời điểm U ban hành Quyết định bồi thường cho ông H thì UBND Thành Phố H đã ban hành Quyết định số 02/2015/QĐ-UBND ngày 09/01/2015 ban hành biểu giá cây trồng, hoa màu trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh và Quyết định số 66/2012/QĐ-UBND ngày 28/12/2012, ban hành biểu giá chuẩn về suất vốn đầu tư phần xây dựng công trình trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh thì cũng quy định giá cao hơn so với giá mà UBND thành phố T bồi thường cho ông H (theo Quyết định số 118/2004/QĐ-UBND ngày 28/4/2004 của UBND Thành phố H) là không bảo đảm quyền lợi của ông H.

Từ những nhận định trên, có căn cứ xác định việc U ban hành Quyết định số 600/QĐ-UBND và Quyết định số 2705/QĐ-UBND về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thu hồi đất của ông H là không đúng quy định của pháp luật. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông H về hủy Quyết định số 600 và Quyết định số 2705 của U là đúng quy định của pháp luật.

[6] Xét tính hợp pháp đối với Quyết định 2978/QĐ-UBND của Chủ tịch U về cưỡng chế thu hồi đất:

[6.1] Về thẩm quyền ban hành quyết định:

Ngày 01/9/2016, Chủ tịch U ban hành Quyết định số 2978/QĐ-UBND về cưỡng chế thu hồi đất đối với ông H là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 71 của Luật đất đai năm 2013.

[6.2] Về nội dung quyết định:

Như đã nhận định nêu trên, do quyết định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với ông H có nhiều sai sót, không thể hiện bồi thường đầy đủ công trình trên đất cũng như chưa xác định đúng loại đất, diện tích bồi thường nên cần phải giữ nguyên hiện trạng nhà, đất của ông H để xem xét lại việc bồi thường, hỗ trợ. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H về hủy Quyết định số 2978/QĐ-UBND ngày 01/9/2016 của Chủ tịch U (nay là thành phố T) là phù hợp với quy định của pháp luật.

Do Quyết định 2978/QĐ-UBND có nội dung hủy bỏ Quyết định số 2340/QĐ-UBND và Quyết định số 1931/QĐ-UBND nên Tòa án cấp sơ thẩm đã

tuyên hủy cả Quyết định số 2340/QĐ-UBND và Quyết định số 1931/QĐ-UBND là có căn cứ.

[7] Từ những phân tích và nhận định nêu trên; Hội đồng xét xử không thống nhất với quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát, do đó không chấp nhận kháng cáo của UBND thành phố T và Công ty cổ phần T2, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[8] Án phí hành chính phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên UBND thành phố T và Công ty cổ phần T2, mỗi đương sự phải nộp 300.000 đồng theo quy định tại Điều 34 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

[9] Quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 241 của Luật Tổ tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ Điều 32, Khoản 1 Điều 158, Điều 116, điểm a Khoản 2 Điều 193, Điều 194, Điều 206 của Luật Tổ tụng hành chính năm 2015;

Luật Đất đai năm 2013;

Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015;

Khoản 1 Điều 14 của Thông tư số 37/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ T4; Điểm c khoản 4 Điều 58 của Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ quy định bổ sung về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai;

Khoản 2 Điều 9, khoản 1 Điều 39 của Nghị định 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của UBND thành phố T và Công ty cổ phần T2; Giữ nguyên bản án hành chính sơ thẩm số 357/2023/HC-ST ngày 24/3/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Đức Việt H hủy các quyết định sau: Quyết định số 600/QĐ-UBND ngày 26/02/2016 của Ủy ban nhân dân Quận B về việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với ông Đoàn Đức Việt H có căn nhà (thửa đất) giải tỏa số: Một phần thửa 31, 32, 33, sông, tờ bản đồ số 6 (theo tài liệu chỉnh lý ảnh năm 1990); nay thuộc một phần thửa 1, 48, tờ bản đồ số 34 (theo tài liệu bản đồ địa chính năm 2003), phường T, Quận B; Quyết

định số 2705/QĐ-UBND ngày 02/8/2016 của Ủy ban nhân dân Quận B về việc điều chỉnh địa chỉ giải tỏa tại Quyết định 600/QĐ-UBND ngày 26/02/2016 của Ủy ban nhân dân quận kèm Bảng chiết tính số 308/TML lập ngày 17/12/2015; Quyết định số 2978/QĐ-UBND ngày 01/9/2016 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận B về việc cưỡng chế thu hồi đất; Quyết định số 1931/QĐ-UBND ngày 03/6/2016 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận B về việc cưỡng chế thu hồi đất; Quyết định số 2340/QĐ-UBND Ngày 05/7/2016 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận B về điều chỉnh một phần nội dung Quyết định số 1931/QĐ-UBND ngày 03/6/2016 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận B;

Buộc Ủy ban nhân dân thành phố T, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố T phải thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định của pháp luật.

3. Án phí hành chính phúc thẩm: UBND thành phố T và Công ty cổ phần T2, mỗi đương sự phải nộp 300.000 đồng, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 0004739 ngày 25/5/2023, 0004590 ngày 05/5/2023 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao; (1)
- VKSNDCC tại TP.Hồ Chí Minh; (1)
- TAND TP.HCM; (1)
- VKSND TP.HCM; (1)
- Cục THADS TP.HCM; (1)
- Người khởi kiện; (1)
- Người bị kiện; (1)
- NCQLNVLQ; (1)
- Lưu VT (5), HS (2) (BA- Tâm).

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

Lê Thị Tuyết Trinh