

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: **195/2018/HC-PT**

Ngày : 05/02/2018

V/v “*Khiếu kiện quyết định, hành
vi hành chính trong lĩnh vực quản
lý đất đai*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Hiếu

Các Thẩm phán: -Bà Trần Thị Bích Thủy

-Bà Mai Thị Thanh Tú

-Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Long Tiền Nhật – Thư ký Tòa án nhân dân

T

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Phùng Thị Lan - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 05 tháng 02 năm 2018, tại Tòa án nhân dân Xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 96/2017/TLPT-HC ngày 25 tháng 12 năm 2017

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 10/2017/HC-ST ngày 10 tháng 11 năm 2017 của Tòa án nhân dân Quận X bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 305/2018/QĐPT-HC ngày 17 tháng 01 năm 2018, giữa các đương sự:

Người khởi kiện: Bà **Nguyễn Thị B**, sinh năm 1957

Địa chỉ: Số 22 T, phường Đ, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người khởi kiện: Ông Trần Đại Đ
– Luật sư thuộc Công ty Luật TNHH MTV Đức Danh, thuộc Đoàn luật sư T

Địa chỉ: 171 Nguyễn Văn T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bị kiện: **1. Ủy ban nhân dân Quận X**

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận X

Địa chỉ: 168 Trương Văn B, khu phố 1, phường Thạnh Mỹ L, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Phước H – Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận X, T(Yêu cầu xét xử vắng mặt)

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

1. Ông Trần Tuấn K - Phó phòng nghiệp vụ, Ban bồi thường và giải phóng mặt bằng Quận X (Có mặt)

2. Ông Bùi Văn T - Phó Ban bồi thường và giải phóng mặt bằng Quận X (Có mặt)

(Giấy yêu cầu số 645/UBND-BBT ngày 01/3/2017).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân phường Đ, Quận X

Địa chỉ: Số 05, Đường Trần Ngọc D, phường Đ, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị Kim T (Giấy ủy quyền số 03/UQ ngày 13/5/2016) (Có mặt)

2. Ông Đào Xuân K, sinh năm 1952 (Có mặt)

Địa chỉ: Số 22 Đường T, phường Đ, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đào Xuân K: Ông Hoàng Văn D, sinh năm 1989 hoặc bà Nguyễn Thị Trinh N, sinh năm 1982 hoặc bà Phạm Thị V, sinh năm 1994 (Giấy ủy quyền ngày 16/9/2016 lập tại Văn phòng công chứng Sài Gòn)

Tại phiên tòa ngày 05/02/2018, bà Nguyễn Thị Trinh N có mặt.

Người làm chứng (vắng mặt)

1. Bà Chu Thị T, sinh năm 1957 (Yêu cầu xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: 38/11 Nguyễn Duy H, phường Đ, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh

2. Bà Trần Thanh H, sinh năm 1961 (Yêu cầu xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: 65B N, Khu phố 2, phường Đ, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh

3. Bà Nguyễn Thị Ngọc A, sinh năm 1962 (Yêu cầu xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: 55 N, Khu phố 2, phường Đ, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 16/01/2012, đơn khởi kiện bổ sung ngày 28/5/2012, ngày 03/8/2015, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người khởi kiện bà Nguyễn Thị B trình bày:

Bà Nguyễn Thị B và ông Đào Xuân K là chủ sử dụng nhà đất tọa lạc tại số 781 N, tổ 8, khu phố 2, phường Đ, Quận X thuộc một phần thửa 282, tờ bản đồ số 01, xã A, huyện Thủ Đức (Theo tài liệu 299TTg) nay thuộc thửa 125 tờ bản đồ số 59, phường Đ, Quận X (Theo bản đồ địa chính năm 2003). Nhà đất có tổng diện tích 442,09m² theo bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH dịch vụ đo đạc và tin học Long Phúc Kiên lập ngày 07/5/2011, được cán bộ địa chính phường Đ kiểm tra ngày 17/5/2011. Diện tích trong ranh 31,5m: 104,44m². Toàn bộ nhà đất thuộc quy hoạch Dự án Đầu tư xây dựng N trên địa bàn Quận X (Giai đoạn 2).

Nhà, đất có nguồn gốc do chủ cũ là bà Trần Thị H sử dụng từ trước ngày 18/12/1980 để ở và kinh doanh, sau đó bà Hương cho lại hai người con là bà Nguyễn Thị Ngọc C và ông Nguyễn Văn T sử dụng. Năm 2000, bà B nhận chuyển nhượng của bà C, ông T một phần nhà đất, hai bên có lập giấy đặt cọc tiền ngày 27/01/2000 và giấy tay mua bán nhà đất ngày 19/02/2000. Tại giấy tay mua bán nhà đất thể hiện "... việc mua bán căn nhà lá cùng với diện tích là: chiều ngang 12,3m, chiều dài 28m với số tiền là 20 cây vàng 9999... và bên A đã giao nhà cho bên B đúng vào ngày nói trên".

Ngày 20/6/2011, Ủy ban nhân dân (gọi tắt là UBND) Quận X ban hành quyết định số 7790/QĐ-UBND về bồi thường, hỗ trợ thiệt hại và tái định cư đối với hộ ông K, bà B.

Ngày 05/7/2011, UBND Quận X ban hành quyết định số 8471/QĐ-UBND về điều chỉnh nội dung Điều 1 Quyết định số 7790/QĐ-UBND ngày 20/6/2011.

Ngày 05/01/2012, Chủ tịch UBND Quận X ban hành quyết định số 306/QĐ-UBND-TTr về giải quyết khiếu nại của ông Đào Xuân K.

Nay bà B yêu cầu: Hủy quyết định số 8471/QĐ-UBND ngày 05/7/2011 của UBND Quận X về điều chỉnh điều 1 Quyết định 7790/QĐ-UBND ngày 20/6/2011.

Với các lý do như sau:

- Theo Xác nhận pháp lý số 273/GXN-UBND ngày 17/5/2011 và công văn số 188/UBND ngày 17/6/2013 của Ủy ban nhân dân phường Đ đã xác nhận nhà đất bà B ông K sử dụng có nguồn gốc để ở trước 15/10/1993.

- Quá trình sử dụng nhà đất, ông K xây dựng, sửa chữa nhà và bị xử phạt vi phạm hành chính:

- Có Quyết định xử phạt số 649/QĐ-UB-QLĐT ngày 31/3/2000 của Ủy ban nhân dân Quận X xử phạt đối với việc xây dựng nhà mới trên phần đất tiếp giáp N

- Có Quyết định 9764/QĐ-UB-QLĐT ngày 29/10/2003 của Ủy ban nhân dân Quận X xử phạt đối với việc sửa chữa căn nhà cũ do bà C ông T xây dựng từ trước 1993.

Hai quyết định xử phạt tại hai vị trí khác nhau, có hai biên bản xử phạt khác nhau.

- Căn cứ theo điểm a Khoản 2 Điều 15 của quy định kèm theo quyết định 35/2010/QĐ-UBND ngày 28/5/2010 của UBND T quy định "Bồi thường, hỗ trợ đối với trường hợp sử dụng đất có nhà ở nhưng không có giấy tờ hoặc có giấy tờ là đất nông nghiệp: Trường hợp tự chuyển mục đích sử dụng làm nhà ở trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, thì người đang sử dụng đất được hỗ trợ về đất ở bằng 100% đơn giá với diện tích đất ở thực tế đang sử dụng nhưng không vượt

quá hạn mức giao đất ở theo quy định; phần diện tích đất ở vượt hạn mức và phần diện tích đất vườn ao trên cùng thửa đất có nhà ở nhưng không được công nhận là đất ở (nếu có) được bồi thường, hỗ trợ theo loại đất nông nghiệp...

Nhà đất bà B sử dụng cho mục đích để ở từ trước 15/10/1993, UBND Quận X xác định “tự chuyển mục đích sử dụng làm nhà ở từ ngày 30 tháng 9 năm 1995 đến trước ngày 22 tháng 4 năm 2002” là không đúng, gây thiệt thòi quyền lợi cho bà B.

Do đó nhà đất do vợ chồng bà B sử dụng tại địa chỉ 781 N, phường Đ, Quận X có mục đích sử dụng để ở trước 15/10/1993, yêu cầu bồi thường 200m² đất ở mặt tiền N, diện tích còn lại bồi thường, hỗ trợ theo loại đất nông nghiệp xen kẽ khu dân cư theo quy định. Các khoản bồi thường, hỗ trợ khác theo bảng chiết tính số 189/TĐ-ĐC bà B đồng ý.

Người khởi kiện chỉ khởi kiện tại Tòa án nhân dân Quận X, không khiếu nại đến cơ quan nào khác và không khởi kiện quyết định hành chính nào khác.

Ủy ban nhân dân Quận X, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận X vắng mặt tại phiên tòa nhưng có ý kiến tại văn bản số 1991/UBND-BBT ngày 21/5/2015 như sau:

Việc UBND Quận X thực hiện chiết tính bồi thường, hỗ trợ đối với phần diện tích đất 337,65m² của ông Đào Xuân K – bà Nguyễn Thị B là đúng quy định tại điểm c, khoản 1.10 Điều 1 của Quyết định số 7851/QĐ-UBND ngày 20/6/2011 của Ủy ban nhân dân Quận về sửa đổi, bổ sung Phương án 197/PA-HĐBT ngày 18/10/2010 của Hội đồng bồi thường dự án.

Do đó, UBND Quận X giữ nguyên nội dung các Quyết định số 8471/QĐ-UBND ngày 05/7/2011 về điều chỉnh nội dung Điều 1 Quyết định số 7790/QĐ-UBND ngày 20/6/2011. Đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B và ông Đào Xuân K;

Với các lý do sau:

Phần diện tích giải tỏa của ông Đào Xuân K – bà Nguyễn Thị B: 337,65m² (không tính phần diện tích đã giải tỏa giai đoạn 1) tại căn nhà (thửa đất) số 781 N, phường Đ, Quận X (thuộc một phần thửa 125, tờ 59 (BĐDC năm 2003), phường A) có nguồn gốc do ông K, bà B mua của bà Nguyễn Thị Ngọc C và ông Nguyễn Văn T năm 2000 (sau ngày 30/9/1995); trên đất có một phần căn nhà lá (không phải nhà chính) do bà Nguyễn Thị Ngọc C và ông Nguyễn Văn T tự dựng lên để buôn bán vào trước năm 1993 (theo nội dung Giấy xác nhận hồ sơ pháp lý nhà, đất số 273/GXN-UBND ngày 17/5/2011 và Công văn số 208/UBND ngày 25/4/2014 của Ủy ban nhân dân phường Đ).

Theo biên bản làm việc ngày 10/01/2013 của Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng quận, Ủy ban nhân dân phường Đ với bà Nguyễn Thị Ngọc A (em bà

C) để xác minh quá trình chuyển nhượng nhà, đất của hộ ông Đào Xuân K. Qua đó, bà A cho biết:

“Toàn bộ phần đất gia đình bà sử dụng từ trước năm 1975. Sau khi cha mẹ bà đi nước ngoài thì để lại cho các con sử dụng. Năm 2000, chị của bà A là bà Nguyễn Thị Ngọc C và con của bà A là ông Nguyễn Văn T có cắt một phần đất bán cho ông Đào Xuân K và bà Nguyễn Thị B. Khi thỏa thuận mua bán thì trên phần đất có 1 – 2 căn nhà lá (nhà rông) sử dụng làm quán bán nước nhưng khi bàn giao mặt bằng thì gia đình bà A đã tháo gỡ toàn bộ nhà lá trên và chỉ giao mặt bằng là đất trống cho ông K, bà B. Sau này, ông K, bà B mới tự xây dựng tường rào, cất nhà để ở và buôn bán vật liệu xây dựng”.

Do đó, không có cơ sở xác định phần diện tích trên là đất sử dụng vào mục đích ở trước năm 1993.

Ngoài phần diện tích đã chuyển nhượng cho ông K – bà B nêu trên, hộ ông Nguyễn Văn T còn sử dụng phần diện tích 901,47m² (thời điểm thực hiện dự án Xây dựng 02 tuyến đường Song hành N, giai đoạn 1) thuộc một phần thửa 282, tờ số 1, xã A, huyện Thủ Đức có nguồn gốc do bà Trần Thị H sử dụng để ở từ trước năm 1976, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 1982, đăng ký theo Chỉ thị 299/TTg của Thủ tướng Chính phủ, ông Phạm Văn T đăng ký toàn bộ phần đất thuộc thửa 282, tờ bản đồ số 01, loại đất: HgĐb, bà Trần Thị H không kê khai, đăng ký.

+ Năm 1998, thực hiện dự án Xây dựng 02 tuyến đường Song hành N, giai đoạn 1, ông Nguyễn Văn T bị giải tỏa một phần đất tiếp giáp mặt tiền đường N là 447,95m² (*phần đất phía trước phần đất bán cho ông K – bà B và phần đất còn lại*). Ngày 20/9/2001, Hội đồng bồi thường dự án chiết tính bồi thường, hỗ trợ về đất cho ông Nguyễn Văn T:

Đất ở: 200m² x 1.900.000 đồng = 380.000.000 đồng.

Đất nông nghiệp trong khu dân cư (đất ở ngoài hạn mức): 247,95m² x 675.000 đồng = 167.366.250 đồng.

Đến ngày 27/11/2001, ông Nguyễn Văn T bàn giao mặt bằng cho Hội đồng bồi thường dự án. Tuy nhiên, giấy tay mua bán giữa ông Đào Xuân K – bà Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Thị Ngọc C – ông Nguyễn Văn T ngày 19/02/2000 không thể hiện sự thỏa thuận về số tiền bồi thường, hỗ trợ đối với phần đất nêu trên.

+ Thực hiện dự án Mở rộng N, giai đoạn 2, ông Nguyễn Văn T bị giải tỏa toàn bộ phần diện tích còn lại 453,52m², được chiết tính bồi thường, hỗ trợ về đất với tổng giá trị bồi thường, hỗ trợ là 7.526.324.000 đồng (theo Thông báo số 101/TB-VP ngày 28/02/2011 ngày 28/02/2011 của Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố về nội dung kết luận của Phó Chủ tịch Thường trực Ủy ban nhân dân

thành phố Nguyễn Thành T về cách tính hạn mức đất ở trong Dự án mở rộng N (giai đoạn 2) trên địa bàn Quận X) như sau (theo Bảng chiết tính số 45/BS-TĐ ngày 29/11/2012 kèm theo Quyết định số 13631/QĐ-UBND ngày 25/12/2012 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận), cụ thể:

Đất ở: $200\text{m}^2 \times 30.650.000 \text{ đồng} = 6.130.000.000 \text{ đồng}$.

Đất nông nghiệp: $253,52\text{m}^2 \times 190.000 \text{ đồng} = 48.168.800 \text{ đồng}$.

Hỗ trợ đất nông nghiệp xen kẽ khu dân cư: $253,52\text{m}^2 \times 30.650.000 \text{ đồng} \times 40\% = 3.108.155.200 \text{ đồng}$.

Trừ nghĩa vụ tài chính đối với đất ở (do giải tỏa giai đoạn 1 đã tính 200m^2 trong hạn mức): $200\text{m}^2 \times 8.800.000 \text{ đồng} = 1.760.000.000 \text{ đồng}$.

Như vậy, tổng diện tích đất ở đã bồi thường, hỗ trợ cho hộ ông Nguyễn Văn T (giai đoạn 1 + giai đoạn 2) là $= 400\text{m}^2$.

Theo quy định tại khoản 2, khoản 5 Điều 87 Luật Đất đai năm 2003:

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

...

5. Đối với trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật này thì diện tích đất ở có vườn, ao được xác định theo mức đất ở giao cho mỗi hộ gia đình, cá nhân quy định tại khoản 2 Điều 83 và khoản 5 Điều 84 của Luật này.”

Theo nội dung tại Công văn số 6381/TNMT-ĐKKTD ngày 28/8/2009 của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố về xác định diện tích đất ở để tính bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất:

“- Theo quy định của pháp luật về đất đai hiện hành thì:

+ Trường hợp người đang sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp, khiếu nại, có tên trong sổ đăng ký ruộng đất, sổ địa chính thì thuộc đối tượng quy định tại điểm b, khoản 1, Điều 50 của Luật Đất đai”.

Bà Trần Thị H không đăng ký, kê khai theo Sổ mục kê ruộng đất năm 1982, không thuộc đối tượng quy định tại điểm b, khoản 1, Điều 50 của Luật Đất đai. Do đó, hạn mức đất ở được công nhận áp dụng theo quy định tại khoản 3, Điều 1 Quyết định 225/2005/QĐ-UBND ngày 23/12/2005 của Ủy ban nhân dân Thành phố về hạn mức công nhận quyền sử dụng đất ở theo Luật Đất đai 2003, cụ thể:

“3. Đối với trường hợp sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật Đất đai thì diện tích đất ở có vườn, ao được xác định theo mục b, khoản 2, Điều 1 của Quyết định này.”

Tại mục b, khoản 2, Điều 1 Quyết định 225/2005/QĐ-UBND ngày 23/12/2005 của Ủy ban nhân dân Thành phố có quy định:

b) Trường hợp sử dụng đất từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì diện tích đất ở có vườn, ao được xác định bằng một (01) lần hạn mức diện tích giao đất ở theo Quyết định số 64/2001/QĐ-UB ngày 30 tháng 7 năm 2001 của Ủy ban nhân dân thành phố.”

Hạn mức đất ở tại Quận X theo Quyết định số 64/2001/QĐ-UB ngày 30 tháng 7 năm 2001 của Ủy ban nhân dân Thành phố là không quá 200m².

Do đó, theo quy định về hạn mức đất ở được công nhận nêu trên, phần diện tích đất chuyển nhượng cho ông Đào Xuân K – bà Nguyễn Thị B vào năm 2000 không đủ điều kiện công nhận đất ở thời điểm trước năm 1993 (theo nguồn gốc chủ sử dụng cũ là ông Nguyễn Văn T đã được bồi thường 200m² đất ở trước đó), chỉ được áp dụng thời điểm tự chuyển mục đích sử dụng để ở là năm 2000.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan- Ủy ban nhân dân phường Đ, Quận X (có bà Lê Thị Kim T) là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

UBND phường Đ giữ nguyên nội dung tại Giấy xác nhận tình trạng pháp lý nhà đất số 273/GXN-UBND ngày 17/5/2011 và công văn số 188/UBND ngày 17/6/2013. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan- ông Đào Xuân K trình bày:

Ông K là chồng của bà Nguyễn Thị B. Ông K thống nhất với ý kiến và yêu cầu của bà B. Ngoài ra, ông K không có ý kiến hay yêu cầu nào khác.

Người làm chứng bà Chu Thị T có lời khai ngày 26/4/2013: Bà Chu Thị T là trưởng ban điều hành Khu phố 2, phường Đ. Bà Trọng có biết năm 2000, ông K bà B có mua của ông T một phần nhà lá, phía trước bà B để buôn bán hủ tiếu Nam Vang, phía sau bà B sử dụng để ở; có sửa chữa. Bà Trọng không cung cấp tài liệu chứng minh.

Người làm chứng bà Trần Thanh H có lời khai ngày 26/4/2013 trình bày: Bà Trần Thanh H là Tổ trưởng tổ 8, Khu phố 2, phường Đ. Nhà bà Hoa ở sát nhà bà C, ông T. Năm 2000, bà C ông T bán cho ông K bà B một phần nhà và đất. Nhà là nhà lá gồm hai phần: phía sau sử dụng để ở và buôn bán hủ tiếu Nam Vang; phía trước dỡ bỏ làm lại để kinh doanh vật liệu xây dựng. Bà Hoa không cung cấp tài liệu chứng minh.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị Ngọc A có lời khai ngày 17/3/2015: Bà A là em ruột của bà Nguyễn Thị Ngọc C và chị ruột của ông Nguyễn Văn T. Bà chứng kiến bà C có bán cho bà B phần đất trống, không có nhà. Sau này bà B mới xây dựng nhà để ở. Bà A không cung cấp tài liệu chứng cứ.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 10/2017/HC-ST ngày 10/11/2017 của Tòa án nhân dân Quận X đã xử;

- Đình chỉ yêu cầu của bà Nguyễn Thị B về việc yêu cầu hủy các quyết định số 7851/QĐ-UBND ngày 20/6/2011 của UBND Quận X về sửa đổi, bổ sung một số nội dung tại Phương án số 197/PA.HĐBT ngày 18/10/2010; Quyết định số 13143/QĐ-UBND ngày 10/10/2011 của Chủ tịch UBND Quận X về việc cưỡng chế thu hồi đất và quyết định số 306/QĐ-UBND-TTr ngày 05/01/2012 của Chủ tịch UBND Quận X về giải quyết khiếu nại.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B:

Hủy các quyết định số 7790/QĐ-UBND ngày 20/6/2011 về bồi thường, hỗ trợ thiệt hại, tái định cư và quyết định số 8471/QĐ-UBND ngày 05/7/2011 của UBND Quận X về điều chỉnh điều 1 Quyết định 7790/QĐ-UBND ngày 20/6/2011 của UBND Quận X.

UBND Quận X, Tcó trách nhiệm giải quyết lại việc bồi thường, hỗ trợ thiệt hại nhà đất tại số 781 N, Tổ 8, Khu phố 2, phường Đ, Quận X thuộc một phần thửa 282, tờ bản đồ số 01, xã A, huyện Thủ Đức (Theo tài liệu 299TTg) nay thuộc thửa 125 tờ bản đồ số 59, phường Đ, Quận X (Theo bản đồ địa chính năm 2003) đối với hộ ông Đào Xuân K – bà Nguyễn Thị B, theo đúng quy định của pháp luật.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 04/12/2017 UBND Quận X kháng cáo một phần bản án sơ thẩm liên quan đến nội dung: Hủy Quyết định 7790/QĐ-UBND ngày 20/6/2011 và Quyết định 8471/QĐ-UBND ngày 05/7/2011 của UBND Quận X (nhận bản án ngày 21/11/2017).

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Đại diện UBND Quận X yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt và gửi đơn kháng cáo trình bày:

+ Giấy xác nhận pháp lý số 273/GXN-UBND ngày 17/5/2011 nêu nguồn gốc căn nhà mà bà B nhận chuyển nhượng, trước đây do chủ cũ dùng làm nơi buôn bán. Em của chủ cũ là bà A cũng xác định khi chuyển nhượng đất cho gia đình bà B năm 2000, thì nhà đã bị tháo dỡ toàn bộ, chỉ còn đất trống. Sau này ông K bà B mới cất nhà để ở và buôn bán vật liệu xây dựng.

+ Chủ cũ-bà Hương đã hưởng một lần hạn mức đất ở của gia đoạn 1 và giai đoạn 2 dự án N, nên không có căn cứ cho bà B hưởng tiếp 200m² đất ở

+ Nếu bà B được hưởng 200m² đất ở do tự chuyển mục đích sử dụng làm nhà ở từ trước 15/10/1993, thì cần khấu trừ nghĩa vụ tài chính theo khoản 10.3, mục I phần B phương án 197/PA-HĐBT ngày 18/ 10/ 2010.

- Người khởi kiện yêu cầu Tòa án giữ nguyên án sơ thẩm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Đào Xuân K yêu cầu giữ nguyên án sơ thẩm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - UBND phường Đ, Quận X cùng ý kiến với UBND Quận X.

- Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của UBND Quận X trình bày: ông bà B nhận chuyển nhượng lô đất từ năm 2000. Theo xác nhận của bà A – em của chủ cũ thì trong giấy mua bán ghi mua bán nhà đất nhưng thực tế nhà đã bị tháo dỡ trước đó, chỉ còn đất trống. Đề nghị bác khởi kiện của bà B.

- Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà B trình bày: xác nhận của UBND phường Đ, Quận X, tổ trưởng dân phố rằng nhà đất hình thành trước khi chuyển nhượng cho bà B, là vào trước 15/10/1993, được sử dụng vừa để ở vừa để kinh doanh. Đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm và bổ sung hủy Quyết định giải quyết khiếu nại có liên quan 306/QĐ-UBND.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Tphát biểu: Quá trình thụ lý và đưa vụ án ra xét xử, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng Luật tố tụng hành chính, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Luật tố tụng hành chính; Về nội dung: không chấp nhận kháng cáo của UBND Quận X. Đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm. Các yêu cầu khác không có kháng cáo, kháng nghị nên không xem xét.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và qua vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

Thời hạn, thủ tục kháng cáo: UBND Quận X nộp đơn kháng cáo trong thời hạn pháp luật quy định, hợp lệ, nên chấp nhận.

Yêu cầu kháng cáo: Tòa án cấp phúc thẩm xét xử trong phạm vi kháng cáo của đương sự và những nội dung có liên quan đến kháng cáo.

Vụ án được thụ lý trước ngày 01/7/2016 nên áp dụng thủ tục tố tụng theo quy định của Luật tố tụng hành chính năm 2010; Kể từ ngày 01/7/2016 khi xét xử thì cần áp dụng Luật tố tụng hành chính năm 2015.

[1] Xét thủ tục tố tụng:

Đối tượng khởi kiện vụ án:

Xác định đối tượng khởi kiện là một phần Quyết định 7790/QĐ-UBND ngày 20/6/2011 (Điều 2, 3) và Quyết định số 8471/QĐ-UBND ngày 05/7/2011 về điều chỉnh Điều 1 Quyết định 7790/QĐ-UBND ngày 20/6/2011 của Ủy ban nhân dân Quận X về bồi thường, hỗ trợ thiệt hại, tái định cư đối với hộ ông (bà) Đào Xuân K – Nguyễn Thị B tại căn nhà (thửa đất) số 781 N, phường Đ, Quận X (Gọi tắt là Quyết định 8471/2011/QĐ-UBND), có liên quan đến khoản chiết tính giá trị bồi thường, hỗ trợ (kèm bảng chiết tính số 189/ĐC-TĐ của Hội đồng bồi thường giải phóng mặt bằng ký ngày 01/7/2011; trong đó, phần diện tích của hộ

ông K, bà B nằm trong ranh giải tỏa (giai đoạn 2) thuộc dự án xây dựng N là 337,65m²; đã chiết tính khoản *bồi thường, hỗ trợ về đất*, như sau:

+ Tính bồi thường 100m² đất tự chuyển mục đích sử dụng từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 22/4/2002, vị trí mặt tiền N x giá đất ở 30.650.000 đồng/m² x 20% = 613.000.000 đồng

+ Tính bồi thường phần đất còn lại là loại đất nông nghiệp trồng cây lâu năm: 273,65m² x 190.000 đồng = 45.153.500 đồng

+ Tính hỗ trợ đất nông nghiệp trong địa giới hành chính phường 273,65m² x 50% giá đất trung bình trong khu vực x 6.022.222 đồng/m² = 715.590.529 đồng;

Điều khoản quy định về điều kiện tái định cư, thì người khởi kiện không khởi kiện nội dung này.

Trên đây là lý do của yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của đương sự, cần xem xét;

Mặc dù người khởi kiện đã rút lại yêu cầu khởi kiện đối với Quyết định số 306/QĐ-UBND –TTr ngày 05/01/2012 của Chủ tịch UBND Quận X về việc giải quyết khiếu nại có nội dung *công nhận Quyết định số Quyết định 8471/2011/QĐ-UBND*. Tuy nhiên, trong trường hợp Tòa án hủy Quyết định 8471/2011/QĐ-UBND, thì cần phải hủy cả Quyết định 306/ QĐ-UBND –TTr ngày 05/01/2012, theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 193 Luật tổ tụng hành chính năm 2015.

Về thời hiệu khởi kiện:

Ngày 20/01/2012, bà B nộp đơn khởi kiện là còn trong thời hiệu khởi kiện theo kiểm a Khoản 2 Điều 104 Luật tổ tụng hành chính năm 2010.

[2] Xét tính hợp pháp của Quyết định số 8471/QĐ-UBND ngày 05/7/2011 về điều chỉnh Điều 1 Quyết định 7790/QĐ-UBND ngày 20/6/2011 của Ủy ban nhân dân Quận X về bồi thường, hỗ trợ thiệt hại, tái định cư đối với hộ ông (bà) Đào Xuân K – Nguyễn Thị B tại căn nhà (thửa đất) số 781 N, phường Đ, Quận X (Gọi tắt là Quyết định 8471/2011/QĐ-UBND);

Cần làm rõ: có bồi thường 200m² đất trong hạn mức và phần còn lại tính bồi thường, hỗ trợ theo loại đất nông nghiệp, xen kẽ khu dân cư hay không? Đây là lý do của yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của đương sự:

[2.1] Xét thời điểm có nhà dùng vào mục đích ở:

Theo xác nhận pháp lý số 273/GXN-UBND ngày 17/5/2011, UBND phường Đ, Quận X:

Nhà đất tọa lạc tại số 781 N, Tổ 8, Khu phố 2, phường Đ, Quận X, do ông K, bà B sử dụng, thuộc một phần thửa 282/, tờ bản đồ số 1, xã A, huyện Thủ Đức (theo tài liệu 299/TTg), chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

...

Nguồn gốc nhà, đất do bà Trần Thị H là mẹ của bà Nguyễn Thị Ngọc C và ông Nguyễn Văn T sử dụng trước ngày 15/10/1993 để ở và kinh doanh. Sau đó bà Hương đi xuất cảnh đã để lại cho con là bà Nguyễn Thị Ngọc C và ông Nguyễn Văn T sử dụng. Đến năm 2000, bà C và ông T bán lại cho ông Đào Xuân K và bà Nguyễn Thị B một phần đất, trên đất có một căn nhà lá (Không phải nhà chính). Sau đó ông K và bà B sửa chữa lại căn nhà sử dụng để ở và kinh doanh đến nay, không lấn chiếm. Trong quá trình sử dụng, ông K và bà B xây dựng lại căn nhà như hiện trạng đã bị xử phạt vi phạm hành chính ...;

Công văn số 123/UBND ngày 05/4/2012 của UBND phường Đ, Quận X báo cáo các trường hợp chia tách một phần diện tích nhà chính sau thời điểm giải tỏa N giai đoạn 1, trước thời điểm có Chỉ thị 08/2002/CT-UB ngày 22/4/2002 của UBND thành phố:

“...nguồn gốc nhà đất do chủ cũ là bà Trần Thị H sử dụng từ trước năm 1976. Đến năm 1976, bà Trần Thị H đi xuất cảnh để lại cho con là bà Nguyễn Thị Ngọc C và ông Nguyễn Văn T sử dụng. Đến năm 2000, ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Ngọc C bán lại cho ông Đào Xuân K và bà Nguyễn Thị B một phần đất (trên đất có một căn nhà lá diện tích 12,16m x 12m do gia đình ông T sử dụng để ở và kinh doanh trước ngày 15/10/1993. Căn cứ theo kê khai 3376 năm 1999, giấy tay mua bán nhà đất năm 2000, Biên bản vi phạm hành chính ngày 30/9/2003, Đơn xin sửa chữa nhà ngày 06/01/2003). Sau đó ông K – bà B sửa chữa lại căn nhà bị xử phạt vi phạm hành chính...Mục đích để ở và kinh doanh”;

Tại giấy tay mua bán nhà, đất ngày 19/ 02/ 2000 giữa bà B ông K với bà C, ông T thể hiện việc mua bán căn nhà lá cũng với diện tích là: chiều ngang 12,3m; chiều dài 28m;

Giấy đặt cọc tiền ngày 27/01/2000 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc C và bà Nguyễn Thị B, có bà Nguyễn Thị Ngọc A - là em của bà C cùng ký xác nhận chứng kiến. Giấy tay mua bán nhà, đất ngày 19/02/2000 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc C và bà Nguyễn Thị B có ông Nguyễn Văn T cùng ký xác nhận;

Công văn số 188/UBND ngày 17/6/2013 của UBND phường Đ về báo cáo nguồn gốc, thời điểm xây dựng nhà của ông Đào Xuân K và bà Nguyễn Thị B, tiếp tục khẳng định năm 2000, ông K bà B mua của bà C và ông T một phần diện tích đất, trên đất có căn nhà lá do gia đình ông T sử dụng để buôn bán trước ngày 15/10/1993. Phần nhà này có thể hiện trong hồ sơ kê khai đăng ký nhà – đất của ông Nguyễn Văn T vào năm 1999 (tức là nhà được hình thành trước khi chủ cũ chuyển nhượng cho ông K, bà B;

Xét UBND Quận X căn cứ biên bản làm việc ngày 10/01/2013 của Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng quận, UBND phường Đ với bà Nguyễn Thị Ngọc A

(em bà C), bà A khai: năm 2000 ông T, bà C chuyển nhượng đất trống cho ông K, bà B, là mâu thuẫn với các tài liệu nêu trên.

Xét người làm chứng - bà Chu Thị T - trưởng ban điều hành Khu phố 2, phường Đ, bà Trần Thanh H, tổ trưởng , cạnh nhà của bà B, đều khai nhận: Năm 2000, bà C, ông T bán cho ông K bà B một phần nhà và đất. Nhà là nhà lá gồm hai phần: phía sau sử dụng để ở và buôn bán hủ tiếu Nam Vang; phía trước dỡ bỏ làm lại để kinh doanh vật liệu xây dựng. Lời khai này phù hợp với xác nhận pháp lý số 273/ 2011/GXN-UBND, công văn 123/2013/UBND của UBND phường Đ (nêu trên).

Xét bà Nguyễn Thị B đăng ký tạm trú tại vị trí 781 N, khu phố 2, phường Đ, Quận X và được cấp sổ KT3 vào ngày 17/10/2001, trong sổ ghi rõ thời gian chuyển đến từ năm 1999 là phù hợp với thời điểm mua nhà đất của ông T, bà C vào đầu năm 2000.

Xét không chấp nhận lý do kháng cáo của UBND Quận X cho rằng nhà của bà B được xây dựng từ năm 2000.

Có cơ sở xác định nhà thuộc trên thửa đất số 282, tờ bản đồ số 1, xã A, huyện Thủ Đức (tài liệu 299/TTg) của hộ ông K, bà B được hình thành từ thời chủ cũ, từ trước ngày 15/10/1993. Thửa đất này có căn nhà chính và căn nhà phụ, được chủ cũ dùng để ở và kinh doanh buôn bán. Phần đất, nhà do ông K, bà B nhận chuyển nhượng từ chủ cũ, có căn nhà phụ, dùng vào mục đích kinh doanh buôn bán.

Trường hợp trên cùng thửa đất có nhiều mục đích sử dụng thì giải quyết như thế nào ?

Căn cứ Điều 7 Nghị định 181/2004/NĐ-CP năm 2004 của Chính Phủ hướng dẫn thi hành Luật đất đai năm 2003, để giải quyết:

1. Thửa đất mà trên đó có một mục đích sử dụng đất được xác định trong các trường hợp sau:

- a) Thửa đất có ranh giới xác định trong quá trình sử dụng đất;*
- b) Thửa đất có ranh giới được xác định khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất;*
- c) Thửa đất có ranh giới được xác định khi hợp nhiều thửa đất thành một thửa đất (gọi là hợp thửa) hoặc tách một thửa đất thành nhiều thửa đất (gọi là tách thửa) do yêu cầu của quản lý hoặc yêu cầu của người sử dụng đất phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai.*

2. Thửa đất mà trên đó có nhiều mục đích sử dụng đất được xác định trong các trường hợp sau:

- a) Trường hợp mà xác định được ranh giới phân chia giữa các mục đích sử dụng thì thửa đất được xác định theo từng mục đích sử dụng;*

b) Trường hợp có mục đích sử dụng chính và các mục đích sử dụng phụ được sử dụng theo mùa vụ trong năm hoặc sử dụng đồng thời trên diện tích đất đó thì thửa đất được xác định như quy định tại khoản 1 Điều này và phải xác định mục đích sử dụng chính và mục đích sử dụng phụ, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 45 của Nghị định này.

Do đó xác định mục đích sử dụng nhà, đất thuộc thửa 282, tờ bản đồ số 1, xã A, huyện Thủ Đức (tài liệu 299/TTg), của chủ cũ là nhà ở, đất ở. Vấn đề này cũng phù hợp với việc UBND Quận X đã bồi thường cho chủ cũ : ông T, bà C 200m² đất ở (giai đoạn 1) và 200m² đất ở (giai đoạn 2) dự án N.

[2.2] Xét hạn mức công nhận đất ở:

Như phân tích ở mục **[2.1]**, chủ cũ bà ông T, bà C đã được hưởng 200m² đất ở (giai đoạn 1) và 200m² đất ở (giai đoạn 2) dự án N;

Nay người nhận chuyển nhượng sau là ông K, bà B có được hưởng bồi thường, hỗ trợ theo loại đất mà người chủ cũ đã sử dụng hay không? đó là vấn đề cần xem xét.

Căn cứ khoản 4 Điều 50 Luật đất đai năm 2003: *Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này nhưng đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, nay được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt đối với nơi đã có quy hoạch sử dụng đất thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất.*

Căn cứ khoản 1 Điều 3 Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007:

Đất sử dụng ổn định quy định tại khoản 4 Điều 50 của Luật Đất đai là đất đáp ứng một trong các tiêu chí sau đây:

a) Đất đã được sử dụng liên tục cho một mục đích chính nhất định kể từ thời điểm bắt đầu sử dụng đất vào mục đích đó đến thời điểm ... có quyết định thu hồi đất...;

b) Trường hợp đất đã được sử dụng liên tục quy định tại điểm a khoản này mà có sự thay đổi về người sử dụng đất và sự thay đổi đó không phát sinh tranh chấp về quyền sử dụng đất.

Quá trình sử dụng thửa đất 282, tờ bản đồ số 1, xã A, huyện Thủ Đức (tài liệu 299/TTg) liên tục từ gia đình bà Hương, ông T, bà C, chuyển nhượng một phần sang ông K, bà B, không tranh chấp, không vi phạm khoản 4 Điều 14 Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính Phủ (*Hộ gia đình, cá nhân không được cấp Giấy chứng nhận đối với phần diện tích đất được sử dụng trước ngày 15/10/1993 trong trường hợp tại thời điểm bắt đầu sử dụng đất đã có một*

trong các hành vi vi phạm sau đây...Lấn, chiếm lòng đường, lề đường, vỉa hè đã có chỉ giới xây dựng).

Do đó khẳng định diện tích đất 337,65m² của ông K, bà B sử dụng (do nhận chuyển nhượng từ ông T, bà C), thuộc loại đất ở.

Xét ý kiến của UBND Quận X rằng: thửa đất trên đã được giải quyết bồi thường cho chủ cũ - ông T, bà C theo loại đất ở, trong hạn mức, nên không tính bồi thường đất ở cho ông K, bà B được;

Xét Văn bản số 16828/VPĐK-KTTĐ ngày 26/10/2016 của Văn phòng đăng ký đất đai Thể hiện: *Theo sổ mục kê ruộng đất (Bộ sao chép) tài liệu Chỉ thị 299/TTg do Ủy ban nhân dân xã A lập ngày 30/12/1982, Ủy ban nhân dân huyện Thủ Đức duyệt ngày 15/7/1983, thuộc thửa số 282, diện tích 5.170m², loại đất Hgdb, tên chủ sử dụng: Phạm Văn Tiểu;*

Theo dữ liệu sổ dã ngoại tài liệu bản đồ địa chính (pháp lý năm 2003), thuộc thửa số 125, diện tích 342m², loại đất T, tên chủ sử dụng Đào Xuân K;

Theo hồ sơ kỹ thuật thửa đất do Văn phòng đăng ký đất đai Tcung cấp (tài liệu pháp lý 2003) thì diện tích đất do bà B ông K sử dụng tại địa chỉ 781 N thuộc thửa 125, tờ bản đồ địa chính số 59, phường Đ, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Như vậy, theo tài liệu pháp lý năm 2003 diện tích đất mà ông K, bà B sử dụng đã được cơ quan Nhà nước tách thành thửa đất riêng (thửa 125, tờ bản đồ địa chính số 59, phường Đ, Quận X) so với thửa đất của chủ sử dụng ban đầu của bà Trần Thị Hương, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Ngọc C(thửa 282, tờ bản đồ số 01, xã A, huyện Thủ Đức theo tài liệu 299TTg). Thời điểm tách thửa đất, trước thời điểm thu hồi đất giai đoạn 2, dự án N- năm 2008 - 2010;

Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của UBND Quận X cũng thừa nhận đất của chủ cũ bà Hương, ông T, bà C được tách ra thành thửa riêng từ năm 2003.

Vì vậy không chấp nhận ý kiến của UBND Quận X cho rằng: đã bồi thường trong hạn mức đất ở cho chủ cũ, nên không tính bồi thường cho hộ bà B sử dụng là đất ở.

[2.3] Xét lý do kháng cáo yêu cầu tính khấu trừ nghĩa vụ tài chính:

Như phân tích ở mục [2.2], diện tích đất thuộc thửa đất 125, tờ bản đồ số 59, phường Đ, Quận X, của ông K, bà B sử dụng, là thửa đất mới, không cùng vị trí, được đA cơ quan nhà nước có thẩm quyền mặc định số thửa khác 125 so với thửa đất của chủ cũ 282 (đã được bồi thường hạn mức đất ở). Vì vậy không chấp nhận tính khấu trừ nghĩa vụ tài chính như quy định tại khoản 10.3, mục 1 phần B phương án số 197/PA-HĐBT ngày 18/ 10/ 2010 của Hội đồng bồi thường đã

được UBND Quận X sửa đổi bổ sung bởi Quyết định số 7851/QĐ-UBND ngày 20/6/2011: *(diện tích đất ở bị thu hồi cùng vị trí)*

Từ những phân tích tại mục [2], xác định Quyết định 8471/2011/QĐ-UBND là chưa đúng quy định pháp luật.

[3] *Xét tính hợp pháp của phần Quyết định 7790/QĐ-UBND ngày 20/6/2011 của Chủ tịch UBND Quận X (Điều 2, 3):* quy định về trách nhiệm thi hành Quyết định của các cơ quan có liên quan.

Xét khoản quy định về bồi thường, hỗ trợ của Quyết định 7790/2011/QĐ-UBND bị điều chỉnh bởi Quyết định 7841/2011/QĐ-UBND, là chưa đúng pháp luật, bị hủy, do đó nội dung tổ chức, trách nhiệm thi hành Quyết định cũng không có hiệu lực thi hành – tức là phần Quyết định 7790/2011/QĐ-UBND (Điều 2, 3) cũng phải bị hủy.

Án sơ thẩm xử hủy các Quyết định hành chính nêu trên là có căn cứ, nên giữ nguyên phần này của án sơ thẩm.

Như phân tích ở **mục [1]**, cần bổ sung hủy Quyết định 306QĐ-UBND-TTr ngày 05/01/2012 của Chủ tịch UBND Quận X về việc giải quyết khiếu nại.

[4] *Biện pháp thi hành án hành chính đối với Quyết định bị hủy bỏ, khắc phục hậu quả, theo Điều 16 Nghị định 71/2016/NĐ-CP ngày 01/7/2016 của Chính phủ về trình tự, thủ tục thi hành án hành chính, quy định:*

Trường hợp bản án, quyết định của Tòa án tuyên hủy toàn bộ quyết định hành chính, quyết định giải quyết khiếu nại về quyết định xử lý vụ việc cạnh tranh, người phải thi hành án phải thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo nội dung bản án, quyết định của Tòa án và theo quy định của pháp luật; thực hiện kiến nghị của Tòa án về việc xử lý đối với quyết định hành chính trái pháp luật đã bị hủy; trường hợp quyết định đó đã được thi hành toàn bộ hoặc một phần thì cơ quan đã ban hành quyết định hành chính phải thực hiện các thủ tục, biện pháp để khôi phục quyền và lợi ích hợp pháp của các bên theo quy định của pháp luật.

Theo Bản vẽ hiện trạng nhà, đất do Công ty TNHH Đo đạc Dịch vụ và Tin học Long Phúc Kiên đo vẽ, xác lập ngày 07/5/2011 đã được UBND phường Đ kiểm tra nội nghiệp ngày 17/05/2011 thể hiện phần nhà đất do ông K và bà B sử dụng có một mặt tiếp giáp mặt tiền đường N, vị trí thuộc phường Đ, Quận X;

UBND Quận X có trách nhiệm chiết tính bồi thường, hỗ trợ theo quy định tại tiết a điểm 4.1 khoản 4 mục I phần B; tiết a, điểm 10.1 khoản 10, điểm 13.1 khoản 13 Mục I thuộc phần B Phương án 197/PA-HĐBT của Hội đồng Bồi thường dự án mở rộng N giai đoạn 2 (đã được sửa đổi bổ sung tại Quyết định 7851/QĐ-UBND ngày 20/6/2011 của UBND Quận X), theo quy định:

“ 4.1. a) Giá đất ở mặt tiền đường N, thuộc đoạn phường Đ: 30.650.000 đồng/m²

...

b) Giá đất nông nghiệp trồng cây lâu năm, thuộc khu vực I, vị trí 1: 190.000 đồng/m² ;

“10.1. Bồi thường, hỗ trợ về đất khi Nhà nước thu hồi đất đối với đất sử dụng trước ngày 15/10/1993 mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất, bồi thường hỗ trợ theo quy định tại Điều 44 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP, cụ thể:

a) Trường hợp thu hồi đất sử dụng trước ngày 15/10/1993 nhưng không có Giấy chứng nhận hoặc một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 50 của Luật Đất đai và được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận đất đó không có tranh chấp thì việc bồi thường, hỗ trợ về đất thực hiện theo quy định sau:

Trường hợp đất đang sử dụng là đất có nhà ở và không thuộc một trong các trường hợp sử dụng đất quy định tại khoản 4 Điều 14 Nghị định này thì người đang sử dụng đất được bồi thường đối với diện tích đất thực tế đang sử dụng nhưng diện tích được bồi thường không vượt quá hạn mức giao đất ở theo quy định tại khoản 2 Điều 83 và khoản 5 Điều 84 của Luật Đất đai tại thời điểm có quyết định thu hồi đất. Đối với phần diện tích vượt hạn mức giao đất ở và phần diện tích đất vườn, ao trên cùng thửa đất có nhà ở nhưng không được công nhận là đất ở (nếu có) thì được bồi thường, hỗ trợ về đất theo quy định đối với đất nông nghiệp xen kẽ trong khu dân cư”.

13.1. Đối với phần diện tích vượt hạn mức giao đất ở và phần diện tích đất vườn, ao trên cùng thửa đất có nhà ở nhưng không được công nhận là đất ở (nếu có) thì ngoài việc được bồi thường, còn được hỗ trợ bằng 40% giá đất ở của thửa đất đó theo quy định đối với đất nông nghiệp xen kẽ trong khu dân cư.

Căn cứ điểm a Khoản 1 Điều 44 Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ quy định:

1. Trường hợp thu hồi đất đối với đất sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 nhưng không có Giấy chứng nhận hoặc một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 50 của Luật Đất đai và được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận đất đó không có tranh chấp thì việc bồi thường, hỗ trợ về đất thực hiện theo quy định sau:

a) Trường hợp đất đang sử dụng là đất có nhà ở và không thuộc một trong các trường hợp sử dụng đất quy định tại khoản 4 Điều 14 Nghị định này thì người đang sử dụng đất được bồi thường đối với diện tích đất thực tế đang sử dụng nhưng diện tích được bồi thường không vượt quá hạn mức giao đất ở theo quy định tại khoản 2 Điều 83 và khoản 5 Điều 84 của Luật Đất đai tại thời điểm có quyết định thu hồi đất. Đối với phần diện tích vượt hạn mức giao đất ở và phần diện tích đất vườn, ao trên cùng thửa đất có nhà ở nhưng không được công

nhận là đất ở (nếu có) thì được bồi thường, hỗ trợ về đất theo quy định đối với đất nông nghiệp xen kẽ trong khu dân cư”.

Khoản 2 Điều 83 và khoản 5 Điều 84 Luật đất đai năm 2003 quy định hạn mức đất ở do UBND cấp tỉnh, thành phố quy định trong điều kiện cụ thể của địa phương;

Quyết định số 225/2005/QĐ-UBND ngày 23/12/2005 của UBND T quy định hạn mức công nhận quyền sử dụng đất ở theo Luật đất đai năm 2003, đối với địa bàn Quận X, hạn mức đất ở là 200m².

Kiến nghị UBND Quận X giải quyết lại theo hướng

+ Tính bồi thường 200m² x đơn giá đất ở 30.650.000 đồng/m²

+ Tính bồi thường phần diện tích đất còn lại 137,65m² x đơn giá đất nông nghiệp trồng cây lâu năm, khu vực I, vị trí 1 là 190.000 đồng/m²

+ Tính hỗ trợ đất nông nghiệp xen kẽ khu dân cư đối với phần diện tích đất vườn trong cùng thửa đất có nhà ở nhưng không được công nhận là đất ở : 137,65m² x 40% x giá đất ở của thửa đất đó 30.650.000 đồng/m².

Các nội dung khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên không xét.

Án phí hành chính phúc thẩm: do sửa án sơ thẩm, nên UBND Quận X không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng Khoản 2 Điều 241 Luật Tổ tụng Hành chính năm 2015;
- Áp dụng khoản 2 Điều 34 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án; cùng các Điều luật đã viện dẫn;

Xử: Sửa bản án sơ thẩm;

1. Đình chỉ xét xử đối với khởi kiện của bà Nguyễn Thị B về việc yêu cầu hủy các Quyết định số 7851/QĐ-UBND ngày 20/6/2011 của Ủy ban nhân dân Quận X về sửa đổi, bổ sung một số nội dung tại Phương án số 197/PA.HĐBT ngày 18/10/2010; Quyết định số 13143/QĐ-UBND ngày 10/10/2011 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận X về việc cưỡng chế thu hồi đất của Ủy ban nhân dân Quận X.

2. Chấp nhận khởi kiện của bà Nguyễn Thị B:

2.1. Hủy Quyết định 7790/QĐ-UBND ngày 20/ 6/ 2011 của Ủy ban nhân dân Quận X về *bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho hộ ông (bà) Đào Xuân K, Nguyễn Thị B có căn nhà (thửa đất) số 781 N, phường D, Quận X.*

2.2. Hủy một phần Điều 1 của Quyết định số 8471/QĐ-UBND ngày 05/ 7/ 2011 của Ủy ban nhân dân Quận X về *điều chỉnh nội dung điều 1 Quyết định 7790/QĐ-UBND ngày 20 tháng 6 năm 2011 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân*

Quận X (kèm bảng chiết tính số 189/ĐC-TĐ ngày 25/6/2011) có liên quan đến khoản tiền bồi thường, hỗ trợ cho hộ ông Đào Xuân K, bà Nguyễn Thị B có căn nhà (thửa đất) số 781 N, Tổ 8, Khu phố 2, phường Đ, Quận X bị giải tỏa công trình đầu tư xây dựng N trên địa bàn Quận X, giai đoạn 2 tại phường Đ;

Ủy ban nhân dân Quận X, Tcó trách nhiệm ban hành lại Quyết định theo quy định pháp luật; Riêng khoản tiền bồi thường, hỗ trợ về đất, kiến nghị Ủy ban nhân dân Quận X, TP. Hồ Chí Minh cần chiết tính lại theo hướng:

- + Tính bồi thường $200m^2$ x đơn giá đất ở 30.650.000 đồng/ m^2
- + Tính bồi thường phần diện tích đất còn lại $137,65m^2$ x đơn giá đất nông nghiệp trồng cây lâu năm, khu vực I, vị trí 1 là 190.000 đồng/ m^2
- + Tính hỗ trợ đất nông nghiệp xen kẽ khu dân cư đối với phần diện tích đất vườn trong cùng thửa đất có nhà ở nhưng không được công nhận là đất ở: $137,65m^2$ x 40% x giá đất ở của thửa đất đó là 30.650.000 đồng/ m^2 .

2.3. Hủy Quyết định số 306/QĐ-UBND-TTr ngày ngày 05/01/2012 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận X về việc giải quyết khiếu nại.

3. Về án phí hành chính sơ thẩm 200.000 (Hai trăm nghìn) đồng, Ủy ban nhân dân Quận X phải chịu. Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị B số tiền tạm ứng án phí 200.000 (Hai trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số AD/2010/08313 ngày 22/02/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận X. Hoàn lại cho Ủy ban nhân dân Quận X tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số AE/2014/08697 ngày 05/12/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận X.

Án xử phúc thẩm công khai, có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- TAND cấp cao tại TP HCM;
- VKSND cấp cao tại TP HCM;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi cục THADS Quận X;
- TAND Quận X ;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Minh Hiếu