| TÒA ÁN NHÂN DÂN<br>THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH | CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM<br>Độc lập – Tự do – Hạnh phúc |
|---|---|

Bản án số: **674**/2021/HC-ST
Ngày: 14-5-2021
*V/v khiếu kiện quyết định hành chính*

**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 sơ thẩm gồm có:***

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Thu Thủy

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Phạm Văn Hễ

2. Ông Phạm Văn Hải

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thụy Bích Vân

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:*** Ông Tôn Mạnh Hùng- Kiểm sát viên

Trong các ngày 24/3/2021, ngày 16/4/2021, ngày 14/5/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 264/2019/TLST-HC ngày 09 tháng 9 năm 2019 về "Khiếu kiện quyết định hành chính và hành vi hành chính" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 734/2021/QĐHC-ST ngày 26 tháng 02 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 3008/2021/QĐHC-ST ngày 24 tháng 3 năm 2021 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 5901/2021/QĐHC-ST ngày 16 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

*1. Người khởi kiện:* Bà Ngô Thị Ch, sinh năm 1952 (có mặt)

Cư trú: 209 B, phường 28, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

*2. Người bị kiện:* Ủy ban nhân dân quận B

Trụ sở: 6 P, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hồ Ph–chức vụ: phó chủ tịch (giấy ủy quyền số 16/GUQ-UBND ngày 13/02/2020, có đơn xin vắng mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: theo văn bản số 417/UBND-BTGPMB ngày 13/02/2020)

1/ Ông Nguyễn Văn Bé H, Phó Trưởng Ban bồi thường giải phóng mặt bằng quận B (có mặt)

2/ Ông Nguyễn Văn D, Nhân viên Ban bồi thường giải phóng mặt bằng quận B (có mặt)

*3.* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1 Ông Trần Minh D (có mặt)

3.2 Ông Trần Minh N (chết)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Trần Minh N: Ông Trần Anh Quốc (có mặt)

3.3 Ông Trần Minh T (có đơn xin vắng mặt)

3.4 Ông Trần Minh H (có đơn xin vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: bà Ngô Thị Ch, sinh năm 1952 (có mặt)

3.5 Ông Trần Minh Q (có mặt)

Bà Trần Thị Thu T (có mặt)

Cùng địa chỉ: 209 B, Phường 28, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Đơn khởi kiện đề ngày 26/8/2019, bản tự khai và quá trình tố tụng tại Tòa án, người khởi kiện trình bày ý kiến:*

Năm 2013 trong quá trình xét cấp giấy chứng nhận số CH 00980 A của căn nhà số 209 (sổ cũ 1025 X) đường B, Phường 28, quận B, Ủy ban nhân dân quận B đã để cho cán bộ Văn phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất quận dùng quyền nghiệp vụ tự ý cắt bỏ (không công nhận 739 $m^2$ – 67,9 $m^2$ = 671,1 $m^2$) 90% diện tích đất là đất có nguồn gốc là của ông bà để lại từ năm 1955 đó là thửa đất có đăng ký kê khai nhà cửa theo chỉ thị 299/TTg, có kê khai Nhà đất năm 1999 và có trong Bộ địa chính phường 28 quận B, tức là đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 100 Luật Đất đai.Tuy nhiên Cán bộ nghiệp vụ Quận lúc đó buộc chủ sử dụng đăng ký đất phải chấp nhận ký biên bản có nội dung "người sử dụng đất đồng ý với diện tích được công nhận trong Giấy chứng nhận" thì Quận mới giao sổ hồng, đó là hành vi trái pháp luật, là có khả năng xâm phạm đến quyền lợi ích hợp pháp của chủ sử dụng đất đối với phần diện tích đất không được công nhận trong giấy chứng nhận. Đến năm 2018 thì hậu quả đã xảy ra, khi Nhà nước thu hồi đất để làm dự án chống sạt lở bán đảo Thanh Đ, thì cũng chính cơ quan nghiệp vụ Quận dựa vào lý do phần đất giải tỏa của hộ bà là " đất không được công nhận tại Giấy chứng nhận trong sổ hồng" nên áp đặt việc thu hồi đất của bà vào trường hợp "thu hồi đất mà không đủ điều kiện bồi thường về đất; thì thiệt hại do việc cấp Giấy chứng nhận mà cắt bỏ (không công nhận) 90 % diện tích đất là đất có nguồn gốc là của ông bà để lại từ năm 1955; là xâm phạm đến quyền lợi hợp pháp của chủ sử dụng đất đối với phần diện tích đất không được công nhận ghi trong giấy chứng nhận. Do tại thời điểm thu hồi đất năm 2019, Ủy ban cho rằng: Thu hồi đất mà không đủ điều kiện bồi thường, nên Ủy ban áp dụng quy định tại điểm c khoản 1 Điều 11 Quyết định 28/2018/QĐ-UBND Thành phố Hồ Chí Minh thì hộ gia đình bà Ch chỉ được hỗ trợ theo giá đất nông nghiệp. Hỗ trợ theo giá đất nông nghiệp là trường hợp những hộ gia đình sử dụng đất trước ngày 01/7/2004 mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất mà cũng không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận thì được xếp vào trường hợp "tạm thời được tiếp tục sử dụng đất theo hiện trạng

đến khi Nhà nước thu hồi đất "...do không đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quy định tại khoản 7 Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP đối với trường hợp sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều 20 Nghị định 43/2014/NĐ-CP mà khoản 1 Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì áp dụng cho các trường hợp sử dụng đất ổn định trước ngày 01/7/2004 khi không có một trong các giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai. Trong lúc đó, thực tế hộ gia đình bà sử dụng đất có nguồn gốc là của ông bà để lại từ năm 1950 đó là thửa đất có đăng ký kê khai nhà cửa theo chỉ thị 299/TTg, có kê khai Nhà đất năm 1999 và có trong Bộ địa chính Phường 28 quận B là trường hợp đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 100 Luật Đất đai. Vì vậy, từ đó việc cắt bỏ một phần diện tích đất của gia đình bà Chính đang thuộc trường hợp đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận mà Quận chưa công nhận, trở thành đất không có giấy tờ quyền sử dụng đất, để không tính chế độ bồi thường đất là trái pháp luật và xâm phạm đến quyền lợi hợp pháp và chính đáng của gia đình bà, nên bà khởi kiện hành vi cấp sổ mà tự ý cắt giảm diện tích 671,2 $m^2$ đất của người sử dụng hợp pháp, là hành vi trái pháp luật.

Đối với Quyết định hành chính bị kiện là Quyết định số 71/QĐ-UB ngày 07/01/2019 của Ủy ban nhân dân quận B, về việc: Quyết định về bồi thường, hỗ trợ tái định cư căn nhà số 209 số cũ 1025 X) đường B, Phường 28 quận B. Lý do: Do giấy chứng nhận bị đề nghị hủy vì xác định loại đất không đúng, nên việc áp giá bồi thường theo Quyết định về bồi thường, hỗ trợ tái định cư nên căn nhà 209 B là sai, vì vậy, bà làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa tuyên hủy Quyết định số 71/QĐ-UB ngày 07/01/2019 của Ủy ban nhân dân quận B.

Nội dung như sau: Nhà đất có tình trạng pháp lý hợp pháp sau đây: Bản kê khai nhà cửa ngày 28/12/1977 do ông Trần Văn U đứng tên khai là căn nhà số 1025 đường X, Phường 28 quận B. Diện tích đất 3000 $m^2$, diện tích xây cất 80 $m^2$, diện tích sử dụng chính 48 $m^2$, nhà tư nhân. Chủ sở hữu đất là Trần Văn Kh (ông nội) theo Bằng khoán điền thổ số 17, chủ sở hữu nhà Trần Văn U, địa chỉ 1025 X; Quyết định đổi số nhà số 11355/QĐ-UB ngày 04/11/2002 của Ủy ban nhân dân quận B cấp cho ông Trần Văn U số nhà 209 đường B (số cũ 1025 X), Phường 28, quận B; Bản kê khai nhà đất (áp dụng cho các trường hợp chưa đăng ký kê khai nhà đất năm 1999), ngày 25/02/2004 do ông Trần Văn U và bà Ngô Thị Ch là chủ sở hữu nhà đất tại số 1025 X, phường 28, quận B, diện tích đất 992 $m^2$, diện tích xây dựng 140 $m^2$, tổng diện tích sử dụng 864 $m^2$, kết cấu nhà tường, nền gạch, mái tôn , loại nhà phố , số tầng nhà trệt phố gác. Công năng sử dụng nhà đất: Sử dụng để ở, công năng khác là kinh doanh quán và mồ mả gia ông bà. Nguồn gốc đất ông bà nội để lại trước năm 1950 cho cha mẹ ở, cha mẹ qua đời, nhà chỉ có một con là ông Trần Văn U thừa kế.

Vào năm 2013 Ủy ban nhân dân quận B cấp Giấy chứng nhận QSDĐ-QSDNƠ số CH 00980A chỉ công nhận 10 % diện tích tại thửa 7, tờ bản đồ 14 với diện tích đất ở là chỉ là 67,9 $m^2$ nhà ở là 67, 9 $m^2$. Trong khi thửa đất số 7 tờ bản đồ 14 người sử dụng xin sử dụng 739 $m^2$ bao gồm 5 phân thửa sau: Phân chiết thửa 7.1 = diện tích xin sử dụng làm đất ở là 739 $m^2$; Phân chiết thửa 7.2 = diện tích thổ mộ 82,8 $m^2$; Phân chiết thửa 7.3 = đất hành lang đi 62,6 $m^2$; Phân chiết thửa 7.4 = đất sân giữa vườn 65,2 $m^2$; Phân chiết thửa 7.5 = đất bờ sông

19,4 $m^2$. Do việc Cán bộ nghiệp vụ Quận tự ý cắt bỏ ra ngoài Giấy chứng nhận trên 90% đất của người sử dụng có đủ điều kiện hợp pháp. Nên khi Quận thu hồi làm dự án, gia đình bà Ch chỉ được hỗ trợ theo giá đất nông nghiệp như trường hợp sử dụng đất không có nguồn gốc, người sử dụng không có giấy tờ sử dụng hợp pháp.

Nội dung quyết định hành chính khởi kiện:

- Ngày 07/01/2019 Ủy ban nhân dân quận B ban hành Quyết định số 71/QĐ-UB về việc Quyết định về bồi thường hỗ trợ tái định cư căn nhà 209 B thuộc dự án Chống sạt lỡ bán đảo Thanh Đ – Đoạn 2 Phường 28 quận B.

Tại mục III Quyết định 71 ghi nhận: Tình trạng pháp lý về đất, nhà và tài sản bị ảnh hưởng thu hồi đất như sau:

Về đất: Phần diện tích 40, 9 $m^2$ không được công nhận tại Giấy chứng nhận sử dụng làm đất ở sau ngày 01/7/2006 được hỗ trợ bằng 100% đơn giá đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm) theo điểm c khoản 1 Điều 11 của Quy định kèm theo Quyết định số 28/2018/QĐ-UB ngày 09/8/2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 11 của quy định kèm theo Quyết định số 28/2018/QĐ-UB ngày 09/8/2018 thì:

+ Điều 11 là quy định chế độ hỗ trợ đối với 02 trường hợp " không đủ điều kiện bồi thường đất" theo Điều 75 Luật Đất đai và Điều 13 Nghị định 47/2014

+ Khoản 1 là dành áp dụng cho các trường hợp " không giấy tờ về quyền sử dụng đất" và không vi phạm nhưng thuộc các trường hợp không đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận ( quy định tại khoản 7 Điều 20 Nghị định 43/2014)

+ Điểm c là đất nông nghiệp sử dụng trước ngày 01/7/2004, trong khi Điều 75 Luật Đất đai quy định rằng đủ điều kiện bồi thường là trường hợp không phải đất thuê có giấy chứng nhận hoặc " đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận mà chưa cấp.

Còn Điều 13 Nghị định 47/2014 xác định được bồi thường, đối với trường hợp không có giấy tờ về Quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 Luật Đất đai và Điều 18 Nghị định 143/2014 mà đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quy định tại Điều 101, 102 Luật Đất đai và Điều 20, 22 của Nghị định 43/2014 mà Điều 18 Nghị định 143/2014 giải thích quy định các loại giấy tờ được coi là giấy tờ về quyền sử dụng đất để được cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại điểm g khoản 1 Điều 100 cụ thể có " Đơn xin đăng ký sử dụng QSDĐ theo Chỉ thị 299/TTg" mà trường hợp sử dụng đất của bà Ch là có "Đơn xin đăng ký sử dụng QSDĐ theo Chỉ thị 299/TTg, nên được coi là có đủ giấy tờ về quyền sử dụng đất để được cấp Giấy chứng nhận được quy định Điều 18 Nghị định 143/2014 giải thích quy định các loại giấy tờ được coi là giấy tờ về quyền sửu dụng đất được cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại điểm g khoản 1 Điều 100. Nên dựa vào lý do đất thu hồi không có ghi nhận trong Giấy chứng nhận để xác định trường hợp thu hồi đất nhà bà Ch là " không đủ điều kiện bồi thường đất" là trái pháp luật, vì vậy Quyết định số 71/QĐ-UB ngày 07/01/2019 của Ủy

ban nhân dân quận B là trái pháp luật cần được hủy bỏ. Ngoài ra Điều 20 Nghị định 43/2014 quy định việc cấp Giấy chứng nhận đối với đất sử dụng không có giấy tờ về quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã xác nhận không tranh chấp, sử dụng đất trước thời điểm phê duyệt quy hoạch thì được công nhận quyền sử dụng đất mà đất gia đình bà Ch nguồn gốc ông bà để lại, không tranh chấp và sử dụng trước năm 1975 đến nay nên trước thời điểm phê duyệt quy hoạch Phường 28 thì được công nhận quyền sử dụng đất. Cho nên việc Ủy ban nhân dân quận khi thu hồi đất mà xác định phần đất của gia đình bà Ch tuy chưa được ghi nhận trong Giấy chứng nhận là đất không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận là không đúng với pháp luật.

Đối với hành vi không công nhận diện tích đất và cấp Giấy chứng nhận vào năm 2013: Ngày 05/02/2020 Phòng tài nguyên và Môi trường quận B có mời bà Ch lên Ban tiếp Công dân quận B để thông báo về việc: "Ủy ban nhân dân quận cấp giấy chứng nhận QSDĐ- QSHN năm 2013 trong đó thể hiện không công nhận phần diện tích lộ giới đường B (30m) và một phần diện tích là mộ theo Bản đồ địa chính Phường 28 là chưa đúng. Nay Phòng tài nguyên và Môi trường thông tin cho bà Ch được biết và đề nghị bà Ch nộp lại hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận đối với nhà đất nối trên để được công nhận thêm diện tích theo quy định (không bao gồm phần diện tích có nguồn gốc là mộ được sử dụng vào mục đích đất ở sau ngày 01/7/2004, phần diện tích đất theo Thông báo thu hồi đất số 875/TB-TNMT ngày 31/5/2016 và phần diện tích hướng Bắc thuộc hành lang bảo vệ sông Sài Gòn 30m. Hiện bà Ch đã hợp đồng đo vẽ hiện trạng nhà đất – chờ kết quả kiểm tra nội nghiệp của Phòng tài nguyên và Môi trường Quận để lập hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận phần đất công nhận thêm mà đợt cấp Giấy chứng nhận năm 2013 Ủy ban nhân dân Quận chưa xem xét công nhận đầy đủ. Ngày 01/6/2020 đã có bản vẽ sơ đồ nhà đất do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập và bà Ch có đơn sửa đổi yêu cầu khởi kiện ngày 22/7/2020 bà có rút yêu cầu Tòa án tuyên hành vi hành chính của UBND quận về việc cấp giảm diện tích đất sử dụng theo Giấy chứng nhận số CH00980A là trái pháp luật vì Ủy ban nhân dân quận B đã xem xét công nhận thêm phần diện tích bị cắt giảm trước đây. Bà Ch xác định chỉ yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tuyên hủy Quyết định số 71/QĐ-UBND ngày 07/01/2019 của Ủy ban nhân dân quận B.

*Đại diện hợp pháp của người bị kiện Ủy ban nhân dân quận B có văn bản trình bày ý kiến tại bản tự khai ngày 21/5/2020, trình bày:*

Liên quan việc cấp giấy chứng nhận:

Năm 1977, ông Trần Văn U kê khai căn nhà số 1025 X, Phường 28, quận B, diện tích khu nhà 3000m$^2$, diện tích xây cất 80m$^2$, chủ sở hữu đất là ông Trần Văn Kh, chủ sở hữu nhà là Trần Văn U.

Năm 2004, ông Trần Văn U và bà Ngô Thị Ch đăng ký kê khai nhà đất số 1025 X, Phường 28, quận B, diện tích đất 992m$^2$, diện tích xây dựng 140m$^2$; nguồn gốc đất do ông bà nội để lại trước năm 1950 cho cha mẹ khai khẩn để ở; nay cha mẹ mất, con thừa kế (chỉ có 01 người con). Ông Trần Văn U chết năm 2009.

Năm 2012, bà Ch (đại diện) nộp hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận đối với nhà đất số 209 B (số cũ 1025 X), Phường 28, quận B; kèm Bản vẽ sơ đồ đất ở, nhà ở do Công ty Cổ phần Đo đạc Xây dựng Thương mại Đ lập ngày 04 tháng 06 năm 2012 thể hiện diện tích đất 741m$^2$.

Ủy ban nhân dân Phường 28 xác nhận ngày 04 tháng 09 năm 2012 tại Đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận thể hiện: Nguồn gốc nhà đất do ông Trần Văn Ng và bà Trần Thị H để lại cho ông Trần Văn U sử dụng. Ông U có kê khai nhà cửa năm 1977, có tên trong tài liệu địa chính lập năm 2002 và danh sách hồ sơ kê khai, đo vẽ, xác minh lập năm 2005 do Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng quận B cung cấp. Năm 2009, ông U chết. Thời điểm xây dựng nhà lần đầu trước ngày 15 tháng 10 năm 1993. Khuôn viên nhà đất không lấn chiếm đất công, sông rạch, hẻm công cộng, cống thoát nước chung. Hiện nay, nhà đất không có tranh chấp, khiếu nại.

Ngày 05 tháng 03 năm 2013, Ủy ban nhân dân quận B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00980A cho bà Ngô Thị Ch (là đồng sở hữu và đại diện của những người được thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của ông Trần Văn U) đối với nhà đất số 209 đường B, Phường 28, quận B (thuộc thửa đất số 7, tờ bản đồ 14 - Bản đồ địa chính Phường 28), diện tích đất 67,9m$^2$, diện tích xây dựng 67,9m$^2$, không công nhận phần diện tích thuộc hành lang bảo vệ sông S (30m), phần diện tích thuộc lộ giới đường B (30m). Sau đó, bà Ngô Thị Ch nhận thừa kế và nhận tặng cho nhà đất nêu trên theo Văn bản thỏa thuận phân chia di sản số 17062 lập ngày 03 tháng 05 năm 2013 lập tại phòng Công chứng số 6, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất quận B cập nhật biến động ngày 30 tháng 05 năm 2013.

Theo Tài liệu số 299/TTg của Chính phủ, nhà đất nêu trên thuộc một phần thửa số 114, tờ bản đồ số 1, diện tích 1.389m$^2$, loại đất Thổ tập trung và thuộc một phần thửa số 115, tờ số 1, loại đất Mùa, diện tích 414m$^2$ do ông Trần Văn U đăng ký sử dụng. Ông Trần Văn U có đăng ký thửa số 114, tờ bản đồ số 1, diện tích 300m$^2$/1389m$^2$ và thửa số 115, tờ số 1 tại Sổ đăng ký ruộng đất.

Theo Bản đồ địa giới hành chính lập năm 1982, vị trí nhà đất nêu trên có phần diện tích hướng Nam là nhà và phần còn lại là dừa nước và sông.

Theo Bản đồ địa chính Phường 28 lập năm 2002, vị trí nhà đất nêu trên thuộc một phần thửa số 7, tờ bản đồ số 14, loại đất ODT, diện tích 969,3m$^2$ do ông Trần Văn U đăng ký sử dụng, phần diện tích phía sau nhà là nghĩa địa.

Theo Bản kê khai nhà, đất ngày 25 tháng 02 năm 2004 do ông Trần Văn U và bà Ngô Thị Ch đăng ký kê khai nhà đất số 1025 X (số mới 209 B), Phường 28 thể hiện diện tích đất 992m$^2$, công năng sử dụng nhà đất: để ở, kinh doanh quán và mồ mả ông bà.

Theo Bản đồ hiện trạng vị trí nhà đất số 209 B do Công ty Cổ phần Phát triển nhà S lập ngày 12 tháng 03 năm 2004 thể hiện hiện trạng nhà đất có phần diện tích hướng Nam là nhà (tường tole, gác gỗ); phần diện tích phía trên phần nhà là thổ mộ và sân.

Theo Họa đồ hiện trạng do Trung tâm Đo đạc bản đồ lập ngày 10 tháng 03 năm 2005 (phục vụ công tác đền bù, giải tỏa) đối với nhà đất số 209 B, Phường 28 thể hiện nhà đất có diện tích đất 976,4m$^2$, trong đó sân đất diện tích 473,1m$^2$ và phần còn lại là nhà.

Hiện nay, nhà đất nêu trên có một phần diện tích thuộc ranh thu hồi để thực hiện dự án Chống sạt lở bán đảo Thanh Đ - Đoạn 2 (sông S, khu vực khách sạn Sài Gòn D) tại Phường 27 và Phường 28, quận B theo Thông báo thu hồi đất số 875/TB-UBND-TNMT ngày 31 tháng 05 năm 2016 của Ủy ban nhân dân quận B, diện tích dự kiến thu hồi là 97,3m$^2$ (là phần diện tích hướng Bắc thuộc thửa số 115 và một phần thửa số 114, tờ số 1 - Tài liệu 299/TTg).

Như vậy, theo các chứng từ nêu trên thể hiện nhà đất số 209 B có: Phần diện tích đất hướng Đông Bắc có nguồn gốc là nghĩa địa, thời điểm chuyển mục đích sử dụng sang đất ở sau ngày 01 tháng 07 năm 2004 đến trước ngày 01 tháng 07 năm 2014; Phần diện tích đất hướng Nam (phần diện tích thuộc thửa số 115, tờ số 1 theo Tài liệu 299/TTg) có nguồn gốc sử dụng ổn định vào mục đích đất ở trước ngày 15 tháng 10 năm 1993; Phần diện tích đất còn lại hướng Bắc có nguồn gốc sử dụng vào mục đích đất ở sau thời điểm lập Bản đồ địa chính Phường 28 đến trước ngày 01 tháng 07 năm 2004 (là sân theo Bản đồ hiện trạng vị trí lập ngày 12 tháng 03 năm 2004).

Về quy hoạch tại thời điểm cấp giấy chứng nhận năm 2013:

+ Vị trí nhà đất nêu trên thuộc khu vực chưa có quy hoạch chi tiết.

+ Theo lộ giới đường B (30m) được Ủy ban nhân dân Thành phố duyệt theo Quyết định số 4963/QĐ-UB-QLĐT ngày 30 tháng 08 năm 1999, vị trí phần diện tích hướng Nam nhà đất thuộc lộ giới (không phù hợp quy hoạch).

+ Theo Quyết định số 150/2004/QĐ-UB ngày 09 tháng 06 năm 2004 của Ủy ban nhân dân Thành phố về ban hành quy định quản lý, sử dụng hành lang trên bờ sông, kênh, rạch thuộc địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh, vị trí phần diện tích hướng Bắc nhà đất thuộc hành lang bảo vệ sông S 30m (không phù hợp quy hoạch).

Căn cứ Khoản 1 và Khoản 2 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 (quy định tại thời điểm cấp giấy chứng nhận năm 2013): "*1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định, được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận không có tranh chấp mà có một trong các loại giấy tờ sau đây thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất:…b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp hoặc có tên trong sổ đăng ký ruộng đất, sổ địa chính…*

*2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác, kèm theo giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên có liên quan, nhưng đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, nay được Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận là đất không có tranh chấp thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất…".*

Căn cứ Khoản 1 Điều 15 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 05 năm 2007 của Chính phủ: "*Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà không có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 50 của Luật Đất đai nhưng đất đã được sử dụng trong khoảng thời gian từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và không thuộc một trong các trường hợp sử dụng đất quy định tại khoản 4 Điều 14 Nghị định này, nay Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch đã được xét duyệt hoặc chưa có quy hoạch được xét duyệt tại thời điểm làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận thì được cấp Giấy chứng nhận theo quy định…*"

Do đó, trong phần diện tích 741m$^2$ bà Ch đề nghị cấp giấy chứng nhận tại năm 2013 có:

+ Phần diện tích đất hướng Nam thuộc thửa số 115, tờ số 1 do ông Trần Văn U (là chồng của bà Ch) đăng ký tại Sổ đăng ký ruộng đất, loại đất Thổ được công nhận quyền sử dụng đất ở theo quy định nêu trên (bao gồm phần diện tích thuộc lộ giới đường B (30m)) .

+ Phần diện tích đất hướng Bắc có nguồn gốc sử dụng vào mục đích đất ở sau thời điểm lập Bản đồ địa chính Phường 28 đến trước ngày 01 tháng 07 năm 2004 được công nhận quyền sử dụng đất theo Khoản 1 Điều 15 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 05 năm 2007 của Chính phủ.

+ Phần diện tích đất còn lại có nguồn gốc là mộ được sử dụng vào mục đích đất ở sau ngày 01 tháng 07 năm 2004 (theo Bản đồ hiện trạng vị trí lập ngày 12 tháng 03 năm 2004) và phần diện tích hướng Bắc thuộc hành lang bảo vệ sông S (30m) không được công nhận quyền sử dụng đất ở theo quy định tại Điều 15 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 05 năm 2007 của Chính phủ.

Việc Ủy ban nhân dân quận B cấp Giấy chứng nhận số CH00980A ngày 05 tháng 03 năm 2013 cho bà Ngô Thị Ch (là đồng sở hữu và đại diện của những người được thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của ông Trần Văn U) đối với nhà đất số 209 đường B, Phường 28, quận B (thuộc thửa đất số 7, tờ bản đồ 14), công nhận diện tích đất 67,9m$^2$, trong đó thể hiện không công nhận phần diện tích thuộc lộ giới đường B (30m) và một phần diện tích là mộ theo bản đồ địa chính Phường 28 là chưa đúng quy định.

Như vậy, việc bà Ngô Thị Ch khởi kiện hành vi hành chính của Ủy ban nhân dân quận B về việc cắt giảm diện tích sử dụng theo Giấy chứng nhận số CH00980A ngày 05 tháng 03 năm 2013 đối với nhà đất số 209 B, Phường 28, quận B bản chất là khởi kiện hành vi cấp giấy chứng nhận, không công nhận đủ diện tích nhà đất theo hiện trạng sử dụng.

Về nội dung yêu cầu Hủy Quyết định số 71/QĐ-UBND ngày 07/01/2019 của Ủy ban nhân dân quận B về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với căn nhà số 209 đường B, Phường 28 quận B.

*Căn cứ pháp lý về thu hồi đất:*

Căn cứ Công văn số 4637/UBND-ĐTMT ngày 10/8/2015 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về chấp thuận địa điểm đầu tư Dự án Chống

sạt lở bán đảo Thanh Đ – Đoạn 2, Đoạn 4 tại Phường 27 và 28 quận B; theo đó Ủy quyền cho Ủy ban nhân dân quận B thông báo thu hồi đất, quyết định thu hồi đất theo quy định tại Điều 66, Điều 69 của Luật Đất đai năm 2013, tổ chức triển khai thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định hiện hành.

Ủy ban nhân dân quận B ban hành Quyết định số 11047/QĐ-UBND ngày 28/12/2018 về thu hồi 97,3m$^2$ đất của bà Ngô Thị Ch thuộc một phần thửa đất số 07, tờ bản đồ số 14 - Bản đồ địa chính Phường 28 lập năm 2002, tại nhà đất số 209 đường B, Phường 28 quận B.

*Về việc bồi thường, hỗ trợ:*

Căn cứ Quyết định số 28/2018/QĐ-UBND ngày 09/8/2018 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ Quyết định số 5806/QĐ-UBND ngày 17/12/2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố về phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất để tính bồi thường của dự án Chống sạt lở bán đảo Thanh Đ – Đoạn 2, 4 tại Phường 27, 28 quận B.

- Tại Điểm c Khoản 1, Điều 11 của Quyết định số 28 quy định: Đối với những trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất không đủ điều kiện bồi thường về đất theo quy định tại Điều 75 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 13 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP thì căn cứ vào nguồn gốc, quá trình sử dụng đất, lý do không đủ điều kiện, thời điểm đất đó được đưa vào sử dụng để xem xét hỗ trợ theo quy định sau:

1. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất và không vi phạm pháp luật đất đai nhưng không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định tại Khoản 7 Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì tính hỗ trợ như sau:

*"- Trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp theo quy định tại Điểm a, b Khoản 5 Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì được hỗ trợ về đất bằng 100% giá đất nông nghiệp để tính bồi thường theo chính sách được phê duyệt đối với phần diện tích đất đang sử dụng nhưng không vượt quá 30.000m$^2$/hộ ...".*

- Tại điển b Khoản 4, Điều 11 quy định trường hợp đất có nguồn gốc là sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng đã lấn, chiếm và tự chuyển mục đích sử dụng đất thì xử lý như sau: *"- Nếu giải tỏa một phần: Tính hỗ trợ với mức bằng 50% mức hỗ trợ theo Quy định tại Điểm a Khoản này".*

a) Trường hợp có nguồn gốc là rạch nhánh, len lỏi trong các khu dân cư, không thuộc danh mục quản lý của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và việc san lấp không làm ảnh hưởng đến việc tiêu thoát nước của khu vực thì tính hỗ trợ theo diện chiếm dụng đất ở, đất nông nghiệp theo thời điểm sử dụng đất theo quy định tại Điểm a và c Khoản 2 Điều này.

Tại Điểm c Khoản 2 Điều 11 quy định: *"- Nếu sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993: Hỗ trợ bằng 100% giá đất do Ủy ban nhân dân thành phố*

*quy định; diện tích đất để tính hỗ trợ là diện tích đang sử dụng thực tế nhưng không vượt quá 30.000m$^2$/hộ…”.*

- Tại điểm d Khoản 2, Điều 20 quy định: 2. Đối với nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân không có giấy tờ hợp pháp, hợp lệ:*“d) Trường hợp xây dựng từ ngày 01 tháng 7 năm 2006 trở về sau: Không được bồi thường, không được hỗ trợ; người có công trình xây dựng trái phép phải tự tháo dỡ hoặc phải chịu chi phí khi cơ quan chức năng của Nhà nước thực hiện phá dỡ”.*

Theo Bản vẽ hiện trạng lập ngày 06/6/2016 để phục vụ công tác bồi thường giải tỏa (có chập ranh theo Tài liệu 299/TTg) thì nhà đất số 209 đường B, Phường 28, quận B thuộc diện thu hồi một phần, với diện tích trong ranh giải tỏa là 97,3m$^2$ (phần diện tích này không được công nhận trong Giấy chứng nhận) trong đó: Phần diện tích 33,3m$^2$ thuộc một phần thửa 115, loại đất Mùa do ông Trần Văn U đăng ký sử dụng theo Tài liệu 299/TTg, diện tích 7,6m$^2$ thuộc một phần thửa 117, loại đất LnK do Công ty Cao su Miền N đăng ký sử dụng và diện tích 56,4m$^2$ thuộc (s) sông Sài Gòn, tờ số 2. Theo Bản đồ địa chính Phường 28 (năm 2002), diện tích 97,3m$^2$ (đất trống) thuộc một phần thửa số 07 tờ bản đồ số 14.

Ủy ban nhân dân quận B ban hành Quyết định số **71**/QĐ-UBND ngày 07/01/2019 về bồi thường, hỗ trợ đối với nhà đất số 209 đường B, Phường 28 quận B của bà Ngô Thị Ch (theo Phương án số 487/PABT-UBND-HĐBT ngày 28/12/2018 của Hội đồng bồi thường Dự án), theo đó: Đối với phần diện tích 40,9m$^2$ (33,3m$^2$ + 7,6m$^2$) loại đất Mùa và LnK tự chuyển đổi mục đích sử dụng thành đất ở sau ngày 01/7/2006 (không được công nhận trong giấy chứng nhận) hỗ trợ bằng 100% đơn giá đất nông nghiệp; Đối với phần diện tích 56,4m$^2$ có nguồn gốc thuộc sông theo tài liệu 299/TTg vẫn còn chức năng tiêu thoát nước (không được công nhận trong giấy chứng nhận), được hỗ trợ bằng 50% đơn giá đất nông nghiệp là đúng quy định pháp luật.

Đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố xét xử công nhận và giữ nguyên Quyết định số 71/QĐ-UBND ngày 07/01/2019 của Ủy ban nhân dân quận B và bác nội dung đơn khởi kiện của bà Ngô Thị Ch.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Trần Minh Q, ông Trần Minh D, ông Trần Anh Q, bà Trần Thị Thu T: Thống nhất ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của bà Ch.

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Minh T, ông Trần Minh H có bà Ngô Thị Ch là đại diện theo ủy quyền đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ch.

Quá trình giải quyết, Tòa án thực hiện kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và ghi nhận đối thoại không thành nên quyết định đưa vụ án ra xét xử.

Tại phiên tòa sơ thẩm,

-Phía người khởi kiện bà Ngô Thị Ch rút yêu cầu đề nghị Tòa án tuyên hành vi hành chính của Ủy ban nhân dân quận B về việc cấp giảm diện tích đất

sử dụng theo Giấy chứng nhận số CH00980A là trái pháp luật vì Ủy ban nhân dân quận B đã xem xét công nhận thêm phần diện tích bị cắt giảm trước đây. Bà xác định chỉ yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tuyên hủy Quyết định hành chính số 71/QĐ-UBND ngày 07/01/2019 của Ủy ban nhân dân quận B vì giá bồi thường không thỏa đáng còn phần diện tích thu hồi thì bà không có thắc mắc. Phần đất của gia đình bà dính chung với nhau, liền mạch, nhưng Ủy ban nhân dân quận B lại tách ra 02 phần đất như vậy là không hợp lý. Do đó tổng diện tích 97,3 $m^2$ đất thì Ủy ban nhân dân quận B phải bồi thường 100% theo giá đất nông nghiệp có trong phương án bồi thường, cụ thể phần diện tích 40,9$m^2$ được bồi thường bằng 100% đơn giá đất nông nghiệp bà không có ý kiến; đối với phần diện tích 56,4$m^2$ còn lại yêu cầu được hỗ trợ bằng 100% đơn giá đất nông nghiệp như phần diện tích 40,9$m^2$ mà phía Ủy ban nhân dân quận B đã bồi thường. Trên đất có 03 căn nhà nhưng bà không yêu cầu bồi thường cấu trúc nhà.

-Phía người bị kiện Ủy ban nhân dân quận B có đơn xin xét xử vắng mặt.

-Phía người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện Ủy ban nhân dân quận B, ông Nguyễn Văn Bé H và ông Nguyễn Văn D đề nghị Hội đồng xét xử xem xét không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị Ch.

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Minh T, ông Trần Minh H có bà Ngô Thị Ch là đại diện theo ủy quyền đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ch.

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Minh Q, ông Trần Minh D, ông Trần Anh Q, bà Trần Thị Thu T: đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ch.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về hình thức: Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, Thẩm phán và Hội đồng xét xử tiến hành thủ tục tố tụng theo đúng quy định của pháp luật, người tham gia tố tụng đúng thành phần và chấp hành quy định của Luật tố tụng hành chính. Về nội dung: Không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện của bà Ngô Thị Ch về việc hủy Quyết định số 71/QĐ-UB ngày 07/01/2019 của Ủy ban nhân dân quận B. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị Ch đối với yêu cầu Tòa án tuyên hành vi hành chính của Ủy ban nhân dân quận về việc cấp giảm diện tích đất sử dụng theo Giấy chứng nhận số CH00980A là trái pháp luật.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Xét đơn của bà Ngô Thị Ch khởi kiện:

-Yêu cầu Tòa án tuyên hành vi hành chính của Ủy ban nhân dân quận B về việc cấp giảm diện tích đất sử dụng theo Giấy chứng nhận số CH00980A là trái pháp luật.

-Yêu cầu Tòa tuyên hủy Quyết định số 71/QĐ-UB ngày 07/01/2019 của Ủy ban nhân dân quận B vì trái pháp luật.

Tại đơn sửa đổi yêu cầu khởi kiện ngày 22/7/2020 và tại phiên tòa bà Ch có rút yêu cầu tuyên hành vi hành chính của Ủy ban nhân dân quận về việc cấp giảm diện tích đất sử dụng theo Giấy chứng nhận số CH00980A là trái pháp luật vì Ủy ban nhân dân quận B đã xem xét công nhận thêm phần diện tích bị cắt giảm trước đây. Do bà Ch rút yêu cầu trên nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử yêu cầu này của bà Ch theo khoản 2 Điều 173 Luật tố tụng hành chính năm 2015.

Bà Ch xác định chỉ yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tuyên hủy Quyết định hành chính số 71/QĐ-UBND ngày 07/01/2019 của Ủy ban nhân dân quận B. Đây là khiếu kiện quyết định hành chính thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh theo khoản 4 Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính năm 2015.

[2] Về thời hiệu khởi kiện:

Tại đơn khởi kiện ngày 26/8/2019 bà Ch yêu cầu hủy tuyên hủy Quyết định số 71/QĐ-UB ngày 07/01/2019 của Ủy ban nhân dân quận B vì trái pháp luật. Căn cứ Điều 116 của Luật Tố tụng hành chính năm 2015 thì thời hiệu khởi kiện của bà Ch vẫn còn.

[3] Xét đơn xin vắng mặt của ông Hồ Ph, ông Trần Minh T, ông Trần Minh H phù hợp khoản 1 Điều 158 của Luật Tố tụng hành chính năm 2015, nên chấp nhận.

[4] Bà Ch không khởi kiện Quyết định số 11047/QĐ-UB ngày 28/12/2018, Quyết định số 11353/QĐ-UBND ngày 28/12/2018 của Ủy ban nhân dân quận B. Tuy nhiên theo quy định tại khoản 1 Điều 193 Luật Tố tụng hành chính thì: *"1. Hội đồng xét xử xem xét tính hợp pháp của quyết định hành chính, hành vi hành chính, ……, quyết định giải quyết khiếu nại và văn bản quy phạm pháp luật có liên quan."*

Như vậy, Hội đồng xét xử xem xét tính hợp pháp của quyết định hành chính có liên quan đến quyết định hành chính bị khởi kiện mà không phụ thuộc vào việc các quyết định này còn hay hết thời hiệu khởi kiện. Do đó đánh giá tính hợp pháp của Quyết định số 11047/QĐ-UB ngày 28/12/2018, Quyết định số 11353/QĐ-UBND ngày 28/12/2018 của Ủy ban nhân dân quận B, việc ban hành các quyết định nêu trên là không trái quy định của pháp luật.

[5] Đối với yêu cầu hủy Quyết định số 71/QĐ-UB ngày 07/01/2019 của Ủy ban nhân dân quận B của người khởi kiện, Hội đồng xét xử nhận thấy như sau:

Ngày 08/12/2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Công văn số 4637/UBND-ĐTMT về chấp thuận địa điểm đầu tư Dự án Chống sạt lở bán đảo Thanh Đ-Đoạn 2, Đoạn 4 tại Phường 27 và Phường 28 quận B.

Ngày 08/12/2015 Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Công văn số 4637/UBND-ĐTMT về đính chính ngày lập bản đồ tại Công văn số 4637/UBND-ĐTMT ngày 10/8/2015.

Ngày 31/5/2016 Ủy ban nhân dân quận B ban hành Thông báo thu hồi đất số 875/TB-UBND-TNMT để thực hiện Dự án Chống sạt lở bán đảo Thanh Đ-

Đoạn 2 (sông S, khu vực khách sạn Sài Gòn D) tại Phường 27 và Phường 28 quận B.

Biên bản xác định nguồn gốc, mục đích sử dụng đất, thời điểm tạo lập, sửa chữa nhà thuộc dự án chống sạt lở đoạn II tại Phường 28 quận B ngày 07/3/2017.

Ngày 28/12/2018 Ủy ban nhân dân quận B ban hành Quyết định số 11047/QĐ-UB để thu hồi đất để thực hiện Dự án Chống sạt lở bán đảo Thanh Đ-Đoạn 2 (sông S, khu vực khách sạn Sài Gòn D) tại Phường 27 và Phường 28, quận B, thu hồi 97,3 $m^2$ đất của bà Ngô Thị Ch, thuộc một phần thửa đất số 7, tờ bản đồ số 14-Bản đồ địa chính Phường 28 lập năm 2002, tại một phần nhà đất số 209 B, phường 28, quận B. Vị trí, ranh giới khu đất thu hồi được xác định theo Bản vẽ hiện trạng vị trí số 25/HĐĐĐ-14/15 do Công ty cổ phần Đo đạc-Xây dựng-Thương mại Dịch vụ Đ lập ngày 6/6/2016 được Ban bồi thường và giải phóng mặt bằng quận B ký ngày 28/02/2018.

Ngày 17/12/2018 Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 5806/QĐ-UBND về phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất để tính bồi thường, hỗ trợ của dự án Chống sạt lở Đoạn 2 Phường 27, Phường 28 quận B.

Phương án số 487/PABT-UBND-HĐBT ngày 28/12/2018; Quyết định số 11353/QĐ-UBND ngày 28/12/2018 về duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với căn nhà số 209 (số cũ 1025 Xô Viết Nghệ Tĩnh) đường B, phường 28 thuộc dự án Chống sạt lở Đoạn 2 phường 28 quận B.

Ngày 28/12/2018 Hội đồng bồi thường, hỗ trợ tái định cư dự án ban hành Chính sách số 246/CS-UBND-HĐBT về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Chống sạt lở Đoạn 2 Phường 27, Phường 28 quận B.

Tờ trình số 905/TTr-TNMT ngày 24/12/2018; Tờ trình số 915/TTr-TNMT ngày 27/12/2018; Tờ trình số 01/TTr-BBTGPMB-BT1 ngày 02/01/2019.

Ngày 07/01/2019 bà Ch nhận Quyết định số 71/QĐ-UB ngày 07/01/2019 của Ủy ban nhân dân quận B về về bồi thường, hỗ trợ tái định cư đối với căn nhà số 209 (số cũ 1025 X) đường B, phường 28 thuộc dự án Chống sạt lở Đoạn 2 Phường 28, quận B.

Về nguồn gốc đất:

Năm 1977, ông Trần Văn U kê khai căn nhà số 1025 X, Phường 28, quận B, diện tích khu nhà 3000$m^2$, diện tích xây cất 80$m^2$, chủ sở hữu đất là ông Trần Văn Kh, chủ sở hữu nhà là Trần Văn U.

Năm 2004, ông Trần Văn U và bà Ngô Thị Ch đăng ký kê khai nhà đất số 1025 X, Phường 28, quận B, diện tích đất 992$m^2$, diện tích xây dựng 140$m^2$; nguồn gốc đất do ông bà nội để lại trước năm 1950 cho cha mẹ khai khẩn để ở; nay cha mẹ mất, con thừa kế (chỉ có 01 người con). Ông Trần Văn U chết năm 2009.

Năm 2012, bà Ch (đại diện) nộp hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận đối với nhà đất số 209 B (số cũ 1025 X), Phường 28, quận B; kèm Bản vẽ sơ đồ đất ở, nhà ở do Công ty Cổ phần Đo đạc Xây dựng Thương mại Đ lập ngày 04 tháng 06 năm 2012 thể hiện diện tích đất 741$m^2$.

Ủy ban nhân dân Phường 28 xác nhận ngày 04 tháng 09 năm 2012 tại Đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận thể hiện: Nguồn gốc nhà đất do ông Trần Văn Ng và bà Trần Thị H để lại cho ông Trần Văn U sử dụng. Ông U có kê khai nhà cửa năm 1977, có tên trong tài liệu địa chính lập năm 2002 và danh sách hồ sơ kê khai, đo vẽ, xác minh lập năm 2005 do Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng quận B cung cấp. Năm 2009, ông U chết. Thời điểm xây dựng nhà lần đầu trước ngày 15 tháng 10 năm 1993. Khuôn viên nhà đất không lấn chiếm đất công, sông rạch, hẻm công cộng, cống thoát nước chung. Hiện nay, nhà đất không có tranh chấp, khiếu nại.

Ngày 05 tháng 03 năm 2013, Ủy ban nhân dân quận B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00980A cho bà Ngô Thị Ch (là đồng sở hữu và đại diện của những người được thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của ông Trần Văn U) đối với nhà đất số 209 đường B, Phường 28, quận B (thuộc thửa đất số 7, tờ bản đồ 14 - Bản đồ địa chính Phường 28), diện tích đất 67,9$m^2$, diện tích xây dựng 67,9$m^2$, không công nhận phần diện tích thuộc hành lang bảo vệ sông S (30m), phần diện tích thuộc lộ giới đường B (30m). Sau đó, bà Ngô Thị Ch nhận thừa kế và nhận tặng cho nhà đất nêu trên theo Văn bản thỏa thuận phân chia di sản số 17062 lập ngày 03 tháng 05 năm 2013 lập tại phòng Công chứng số 6, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất quận B cập nhật biến động ngày 30 tháng 05 năm 2013.

Theo Tài liệu số 299/TTg của Chính phủ, nhà đất nêu trên thuộc một phần thửa số 114, tờ bản đồ số 1, diện tích 1.389$m^2$, loại đất Thổ tập trung và thuộc một phần thửa số 115, tờ số 1, loại đất Mùa, diện tích 414$m^2$ do ông Trần Văn U đăng ký sử dụng. Ông Trần Văn U có đăng ký thửa số 114, tờ bản đồ số 1, diện tích 300$m^2$/1389$m^2$ và thửa số 115, tờ số 1 tại Sổ đăng ký ruộng đất.

Theo Bản đồ địa giới hành chính lập năm 1982, vị trí nhà đất nêu trên có phần diện tích hướng Nam là nhà và phần còn lại là dừa nước và sông.

Theo Bản đồ địa chính Phường 28 lập năm 2002, vị trí nhà đất nêu trên thuộc một phần thửa số 7, tờ bản đồ số 14, loại đất ODT, diện tích 969,3$m^2$ do ông Trần Văn U đăng ký sử dụng, phần diện tích phía sau nhà là nghĩa địa.

Theo Bản kê khai nhà, đất ngày 25 tháng 02 năm 2004 do ông Trần Văn U và bà Ngô Thị Ch đăng ký kê khai nhà đất số 1025 X (số mới 209 B), Phường 28 thể hiện diện tích đất 992$m^2$, công năng sử dụng nhà đất: để ở, kinh doanh quán và mồ mả ông bà.

Theo Bản đồ hiện trạng vị trí nhà đất số 209 B do Công ty Cổ phần Phát triển nhà S lập ngày 12 tháng 03 năm 2004 thể hiện hiện trạng nhà đất có phần diện tích hướng Nam là nhà (tường tole, gác gỗ); phần diện tích phía trên phần nhà là thổ mộ và sân.

Theo Họa đồ hiện trạng do Trung tâm Đo đạc bản đồ lập ngày 10 tháng 03 năm 2005 (phục vụ công tác đền bù, giải tỏa) đối với nhà đất số 209 B, Phường 28 thể hiện nhà đất có diện tích đất 976,4$m^2$, trong đó sân đất diện tích 473,1$m^2$ và phần còn lại là nhà.

Bản vẽ sơ đồ nhà đất do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 01/6/2020 thì tại địa chỉ số 209 đường B, Phường 28, quận B (thuộc tờ bản đồ 14 Phường 28 quận B), diện tích

đất theo hiện trạng 753,5m$^2$, diện tích đất không phù hợp quy hoạch thuộc hành lang bảo vệ sông S 248,1 m$^2$, phần diện tích thuộc phạm vi lộ giới (54, 7 m$^2$).

Hiện nay, nhà đất nêu trên có một phần diện tích thuộc ranh thu hồi để thực hiện dự án Chống sạt lở bán đảo Thanh Đ - Đoạn 2 (sông S, khu vực khách sạn Sài Gòn D) tại Phường 27 và Phường 28, quận B theo Thông báo thu hồi đất số 875/TB-UBND-TNMT ngày 31 tháng 05 năm 2016 của Ủy ban nhân dân quận B, diện tích dự kiến thu hồi là 97,3m$^2$ (là phần diện tích hướng Bắc thuộc thửa số 115 và một phần thửa số 114, tờ số 1 - Tài liệu 299/TTg).

Đối với phần bồi thường đất:

Theo Bản vẽ hiện trạng lập ngày 06/6/2016 để phục vụ công tác bồi thường giải tỏa (có chập ranh theo Tài liệu 299/TTg) thì nhà đất số 209 đường B, Phường 28, quận B thuộc diện thu hồi một phần, với diện tích trong ranh giải tỏa là 97,3m$^2$ (phần diện tích này không được công nhận trong Giấy chứng nhận) trong đó: Phần diện tích 33,3m$^2$ thuộc một phần thửa 115, loại đất Mùa do ông Trần Văn U đăng ký sử dụng theo Tài liệu 299/TTg, diện tích 7,6m$^2$ thuộc một phần thửa 117, loại đất LnK do Công ty Cao su Miền N đăng ký sử dụng và diện tích 56,4m$^2$ thuộc (s) sông S, tờ số 2. Theo Bản đồ địa chính Phường 28 (năm 2002), diện tích 97,3m$^2$ (đất trống) thuộc một phần thửa số 07 tờ bản đồ số 14.

Ủy ban nhân dân quận B ban hành Quyết định số 71/QĐ-UBND ngày 07/01/2019 về bồi thường, hỗ trợ đối với nhà đất số 209 đường B, Phường 28 quận B của bà Ngô Thị Ch (theo Phương án số 487/PABT-UBND-HĐBT ngày 28/12/2018 của Hội đồng bồi thường Dự án), theo đó: Đối với phần diện tích 40,9m$^2$ (33,3m$^2$ + 7,6m$^2$) loại đất Mùa và LnK tự chuyển đổi mục đích sử dụng thành đất ở sau ngày 01/7/2006 (không được công nhận trong giấy chứng nhận) hỗ trợ bằng 100% đơn giá đất nông nghiệp;

- Đối với phần diện tích 56,4m$^2$ có nguồn gốc thuộc sông theo tài liệu 299/TTg vẫn còn chức năng tiêu thoát nước (không được công nhận trong giấy chứng nhận), được hỗ trợ bằng 50% đơn giá đất nông nghiệp.

Tại phiên tòa, phía người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ủy ban nhân dân quận B xác định phần đất mà gia đình bà Ch trong quá trình sử dụng đất từ trước năm 1975 và xây dựng nhà sau ngày 01/7/2006 cho đến nay, không có đơn tranh chấp đất. Phía gia đình bà Ch xác nhận đất thu hồi trong cùng 01 khu đất gia đình, đất nằm ở phần sau bờ kè sông S, không có đường đi lại trên đường bộ. Hội đồng xét xử xét thấy phần đất diện tích 56,4m$^2$ có nguồn gốc thuộc sông theo tài liệu 299/TTg vẫn còn chức năng tiêu thoát nước (không được công nhận trong giấy chứng nhận), được hỗ trợ bằng 50% đơn giá đất nông nghiệp là đúng quy định pháp luật. Do đó yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị Ch hủy Quyết định số 71/QĐ-UB ngày 07/01/2019 của Ủy ban nhân dân quận B về bồi thường, hỗ trợ tái định cư đối với căn nhà số 209 (số cũ 1025 X) đường B, Phường 28 thuộc dự án Chống sạt lở Đoạn 2 Phường 28 quận B là không có cơ sở như đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát.

Đối với phần giá trị xây dựng nhà: Phía Ủy ban nhân dân quận B cho rằng phần đất diện tích 40,9 m$^2$ không được công nhận tại giấy chứng nhận do sử dụng làm đất ở sau ngày 01/7/2006 nên Phương án số 487/PABT-UBND-HĐBT ngày 28/12/2018 của Hội đồng bồi thường dự án quận B không bồi thường, hỗ trợ về cấu trúc. Tại biên bản làm việc ngày 07/9/2020 bà Ch cũng không yêu cầu về phần này nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Do đó Quyết định số 71/QĐ-UB ngày 07/01/2019 của Ủy ban nhân dân quận B và Phương án số 487/PABT-UBND-HĐBT ngày 28/12/2018 của Hội đồng bồi thường dự án quận B không bồi thường, hỗ trợ về cấu trúc chỉ xem xét hỗ trợ là 322. 521.263 đồng và bồi thường hỗ trợ về cây trồng, hoa màu là 486.000 đồng, thưởng chấp hành đúng thời hạn là 3.750.000 đồng là đúng quy định.

Về thẩm quyền và trình tự ban hành Quyết định số 71/QĐ-UB ngày 07/01/2019 của Ủy ban nhân dân quận Bì, việc ban hành quyết định nêu trên là không trái quy định của pháp luật. Do đó không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu của người khởi kiện như đại diện Viện Kiểm sát đề nghị.

[5] Hội đồng xét xử đã giải thích theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội thì bà Ch thuộc trường hợp miễn nộp án phí nhưng bà Ch cho rằng số tiền án phí không lớn nên bà không cần làm đơn xin miễn án phí và chấp nhận đóng án phí trong trường hợp Tòa bác yêu cầu. Do vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên người khởi kiện phải chịu án phí sơ thẩm theo luật định.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 32, khoản 1 Điều 158, Điều 116, khoản 2 Điều 173, Điều 193, Điều 194, Điều 206 và Điều 211 của Luật Tố tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị định 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án,

Tuyên xử:

**1.** Bác yêu cầu của người khởi kiện về việc yêu cầu hủy Quyết định số 71/QĐ-UB ngày 07/01/2019 của Ủy ban nhân dân quận B về bồi thường, hỗ trợ tái định cư đối với căn nhà số 209 (số cũ 1025 X) đường B, Phường 28 thuộc dự án Chống sạt lở Đoạn 2 Phường 28 quận B.

**2.** Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu của bà Ngô Thị Ch về việc yêu cầu Tòa án tuyên hành vi hành chính của Ủy ban nhân dân quận B về việc cấp giảm diện tích đất sử dụng theo Giấy chứng nhận số CH00980A là trái pháp luật.

**3.** Về án phí hành chính sơ thẩm: Bà Ngô Thị Ch phải nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng nhưng được trừ vào Biên lai thu số AA/2019/0024403 ngày 06/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Ngô Thị Ch đã nộp đủ án phí.

**4.** Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày, kể từ ngày được nhận bản án hoặc bản án được niêm yết. Viện kiểm sát được quyền kháng nghị theo luật định./.

***Nơi nhận:***
- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại TPHCM;
- VKSND TPHCM;
- Cục THADS TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Thị Thu Thủy**