

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 436/2024/HC-PT

Ngày 22 – 5 – 2024

V/v Khiếu kiện quyết định hành
chính, hành vi hành chính trong lĩnh
vực quản lý đất đai thuộc trường
hợp thu hồi đất, bồi thường,
hỗ trợ và tái định cư.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Đình Thanh

Các thẩm phán: Ông Vương Minh Tâm

Bà Trần Thị Hòa Hiệp

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Văn Nơi – Thư ký Tòa án nhân dân cấp
cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí
Minh tham gia phiên tòa:** Ông Đỗ Xuân Lượng – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 5 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: 1092/2023/TLPT-HC ngày 22 tháng 12 năm 2023 về vụ án “Khiếu kiện
quyết định hành chính, hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai thuộc
trường hợp thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số: 1986/2023/HC-ST ngày 27 tháng 9
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: 1176/2024/QĐ-PT
ngày 23 tháng 4 năm 2024; giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Bà Lâm Kim Đ, sinh năm 1955; địa chỉ: Số B Khu
dân cư S, Đường N, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, (*vắng
mặt*);

*Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện (theo Giấy ủy quyền
ngày 15/11/2022):* Ông Nguyễn Chí T, sinh năm 1983; địa chỉ: Số D Đường số
A, Khu phố D, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, (*có mặt*).

- Người bị kiện: Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (*sau
đây viết và gọi tắt là UBND quận B*);

Người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện (theo Giấy ủy quyền ngày 26/12/2023): Ông Hồ P – Phó Chủ tịch UBND quận B; địa chỉ: Số F P, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, (xin vắng mặt);

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

1. Ông Hồ Nhật T1 – Phó Trưởng Ban Bồi thường và giải phóng mặt bằng quận B, (vắng mặt);

2. Ông Nguyễn Văn D – Chuyên viên Ban Bồi thường và giải phóng mặt bằng quận B, (vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây viết và gọi tắt là B);

Người đại diện theo ủy quyền (theo Giấy ủy quyền ngày 04/04/2024): Ông Trương Nguyễn Nhật T2 – Công chức Địa chính Xây dựng- Đô Thị - Môi trường P1; địa chỉ: 2 Đường D, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, (xin vắng mặt).

2. Ông Hà Ngọc Phi V, sinh năm 1981, (xin vắng mặt);

3. Ông Hà Ngọc Phi K, sinh năm 1988, (xin vắng mặt);

Ông V và ông K cùng địa chỉ: Số I N, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Ông Hà Ngọc Phi H, sinh năm 1984; địa chỉ: Số I N, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của ông H (theo Giấy ủy quyền ngày 15/11/2022): Ông Nguyễn Chí T, sinh năm 1983; địa chỉ: 4 Đường số A, khu phố D, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt);

5. Bà Hà Ngọc Thảo T3, sinh năm 1982; địa chỉ: Số B Khu dân cư S, N, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, (xin vắng mặt).

- Người kháng cáo: Người bị kiện Ủy ban nhân dân quận B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Người khởi kiện bà Lâm Kim Đ, có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Chí T trình bày:

Ngày 07/01/2010, Sở Giao thông Vận tải Thành phố H ban hành Quyết định số 29/QĐ-SGTVT về phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng công trình Bãi trung chuyển xe buýt tại Khu B địa chỉ số A Đ (sau đây gọi tắt là Dự án).

Ngày 31/8/2017, UBND quận B ban hành Quyết định số 7489/QĐ-UBND điều chỉnh Điều 1 của Quyết định thu hồi số 80/QĐ-UBND đã thu hồi 168m² thành thu hồi 88.0m² đất của bà Đ và các đồng thừa kế của ông Hà Ngọc T4 thuộc một phần thửa số 51 và một phần thửa số 67, tờ bản đồ số 96 – Bản đồ địa chính Phường 25 lập năm 2002 (nhà đất tại số A Đ, Phường B, quận B,

Thành phố Hồ Chí Minh của bà Lâm Kim Đ và ông Hà Ngọc T4 (đã chết) bị thu hồi trong Dự án).

Ngày 05/10/2017, UBND quận B ban hành Quyết định bồi thường số 8098/QĐ-UBND hỗ trợ gia đình bà Lâm Kim Đ với số tiền 1.737.973.606 đồng (đ).

Tổng diện tích đất của gia đình bà Đ là 316m² sử dụng từ trước ngày 15/10/1993 gồm có các chứng cứ như sau:

1- *Phần đất giáp với Bờ kè Văn Thánh*: Ban đầu có diện tích 300m², sau khi thực hiện dự án Bờ kè Văn Thánh năm 2002 -2005 thì sau năm 2005, chỉ còn 112m², thể hiện qua các tài liệu chứng cứ như sau:

+ Hợp đồng cho thuê mặt bằng ngày 01/11/1990, giữa UBND phường B, quận B với ông Hà Ngọc T4 (chồng bà Lâm Kim Đ), diện tích thuê là: 15m x 20m = 300m².

+ Ngày 08/8/1999, ông Hà Ngọc T4 có kê khai phần diện tích thuê 300m² này theo Quyết định số 3376/QĐ-UB-QLĐT ngày 11/6/1999 của UBND Thành phố H.

+ Khoảng thời gian năm 2002 – 2005, UBND quận B và Sở G thực hiện công trình xây dựng Bờ kè Văn Thánh, sau khi công trình hoàn thành, diện tích thuê của gia đình bà Đ còn lại là 112m². Cho nên, các bên ký lại Hợp đồng cho thuê mặt bằng ngày 20/3/2005, giữa bà Lâm Kim Đ với B, quận B, với diện tích thuê đã giảm còn 112m² (theo Hợp đồng cũ năm 1990 là: 15m x 20m = 300m²). Gia đình bà Đ sử dụng cho đến khi bị thu hồi bởi dự án Bến xe V, không bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử phạt hoặc thu hồi.

2- *Phần đất thuộc thửa 67-1*: Phần này có diện tích 120m² thể hiện qua các tài liệu chứng cứ như sau:

+ Biên bản nghiệm thu và thanh quyết toán công trình san lấp và trăn giữa bờ gần cầu V Phường B, quận B ngày 03/01/1991. Tổng số tiền là: 22.415.000đ (hai mươi hai triệu, bốn trăm mười lăm nghìn đồng).

+ Biên bản đo đạc xác định phân hoa màu của ông Đặng Văn L ngày 21/01/1991, diện tích là: 6m x 20m = 120m².

+ Hợp đồng sử dụng mặt bằng ngày 01/07/1991 giữa B, quận B và ông Hà Ngọc T4; trong đó, tại Điều 1 ông Hà Ngọc T4 được thuê diện tích là 120m², Điều 2 ông Hà Ngọc T4 chịu chi phí san lấp công trình là 22.415.000đ (hai mươi hai triệu, bốn trăm mười lăm nghìn đồng).

+ Đơn xin phép cất nhà ngày 10/9/1991 của ông Hà Ngọc T4, được B chấp thuận ngày 08/11/1991.

+ Ngày 08/8/1999, ông Hà Ngọc T4 có kê khai phần diện tích thuê 120m² này theo Quyết định số 3376/QĐ-UB-QLĐT ngày 11/6/1999 của UBND Thành phố H.

3- *Phần đất thuộc thửa 67-2, (nằm phía trước thửa số 67-1):* Phần này ban đầu có diện tích 167m², sau khi làm dự án mở rộng đường Đ, chỉ còn lại 84m², thể hiện qua các tài liệu chứng cứ như sau:

+ Tờ trình số 484/PXD-91 ngày 01/7/1991 của ông Tiêu Văn T5 (anh trai bà Lâm Kim Đ) có xác nhận của Phòng Xây dựng, quận B về việc xin phép xây dựng nhà ở đối với phần diện tích 167m² (liền kề phía trước phần diện tích 120m²).

+ Bản đồ hiện trạng 1/500 do Phòng Xây dựng, quận B lập liên quan đến khu đất 167m².

+ Năm 1997, UBND Thành phố H thực hiện công trình mở rộng đường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh, sau khi công trình hoàn thành, diện tích này còn lại là 84m², gia đình bà Đ sử dụng cho đến khi bị thu hồi bởi dự án Bến xe V, không bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử phạt hoặc thu hồi.

+ Ngày 08/8/1999, ông Hà Ngọc T4 có kê khai phần diện tích thuê này theo Quyết định số 3376/QĐ-UB-QLĐT ngày 11/6/1999 của UBND Thành phố H. Phần đất này có nguồn gốc do gia đình bà Lâm Kim Đ lần chiếm sử dụng từ trước năm 1990, do chưa có hộ khẩu Thành phố nên có nhờ ông Tiêu Văn T5 (anh cùng M khác cha với bà Đ) đứng tên xin phép xây dựng nhà.

Như vậy, tổng diện tích sử dụng của hộ bà Đ từ trước ngày 15/10/1993 là 587m². Đến năm 1999, ông Hà Ngọc T4 (chồng bà Đ) kê khai theo Quyết định số 3367/QĐ-UB-QLĐT ngày 11/6/1999 của UBND Thành phố H thì diện tích lại là 504m² (do phần đất diện tích 167m², sau khi mở rộng đường Đ còn lại 84m²), trên đất có căn nhà diện tích xây dựng là 200m², kết cấu: mái tôn, vách ván và gạch xây.

Đến khi UBND quận B thu hồi để thực hiện dự án Bến xe V, gia đình bà Đ đang sử dụng khu đất với tổng diện tích khuôn viên là 316m² (do sau khi làm dự án Bờ kè Văn Thánh, phần diện tích thuê 300m² còn lại 112m²), gia đình bà Đ sử dụng ổn định, không bị tranh chấp, không bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử phạt hoặc thu hồi.

Trong suốt quá trình ở từ năm 1991 đến khi bị thu hồi đất gia đình bà Lâm Kim Đ đã có 03 thế hệ sinh sống tại đây, không bị ai tranh chấp, khiếu nại, B, UBND quận B không ban hành văn bản xử phạt vi phạm hành chính, không có văn bản thu hồi, gia đình có đóng thuế quyền sử dụng đất cho Nhà nước. Theo Quyết định số 3376/QĐ-UB-QLĐT ngày 11/6/1999 của UBND Thành phố H, ngày 08/8/1999 ông Hà Ngọc T4 (chồng bà Đ) kê khai toàn bộ diện tích sử dụng là 504m², trên đất có căn nhà diện tích là 200m² (mái tôn, vách ván và gạch xây), mục đích sử dụng là để ở. Đến khi bị UBND quận B giải tỏa để thực hiện dự án Bến xe V, tổng diện tích gia đình bà Đ sử dụng ổn định là 316m², không có tranh chấp khiếu nại, không bị xử phạt vi phạm hành chính, không bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi.

Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 21 của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 23/2015/QĐ-UBND ngày 15/5/2015, UBND Thành phố H quy định:

“Điều 21. Hỗ trợ đối với trường hợp không đủ điều kiện bồi thường về đất:

2. Hỗ trợ về đất đối với trường hợp quy định tại Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP mà 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 cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có vi phạm pháp luật đất đai, nhưng không có văn bản ngăn chặn của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

b) Hiện trạng là đất ở:

- Trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất vào mục đích đất ở trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì được hỗ trợ về đất bằng 40% đơn giá đất ở để tính bồi thường, diện tích hỗ trợ là diện tích đất ở thực tế sử dụng nhưng không vượt quá hạn mức giao đất ở theo quy định của Ủy ban nhân dân Thành phố; phần diện tích đất ở vượt hạn mức (nếu có) được hỗ trợ bằng 60% giá đất nông nghiệp để tính bồi thường theo Phương án được phê duyệt đối với phần diện tích đất đang sử dụng nhưng không vượt quá 10.000m²/hộ; phần diện tích đất còn lại (nếu có) không tính hỗ trợ...”

Tại điểm b khoản 2 Điều 10 Phương án số 02/PA-UBND-HĐBTGPMB ngày 06/01/2007 được Chủ tịch UBND quận B phê duyệt ngày 09/01/2017 quy định:

“2. Hỗ trợ về đất đối với các trường hợp quy định tại Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP mà không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có vi phạm luật đất đai, nhưng không có văn bản ngăn chặn của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

b) Hiện trạng là đất ở:

- Trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất vào mục đích đất ở trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì được hỗ trợ về đất bằng 40% đơn giá đất ở để tính bồi thường, diện tích hỗ trợ là diện tích đất ở thực tế sử dụng nhưng không vượt quá hạn mức giao đất ở theo quy định của Ủy ban nhân dân Thành phố; phần diện tích đất ở vượt hạn mức (nếu có) được hỗ trợ bằng 60% giá đất nông nghiệp để tính bồi thường theo Phương án được phê duyệt đối với phần diện tích đất đang sử dụng nhưng không vượt quá 10.000m²/hộ; phần diện tích đất còn lại (nếu có) không tính hỗ trợ.”

Tại mục B khoản 4 Điều 10 Phương án số 02/PA-UBND-HĐBTGPMB ngày 06/01/2007 được Chủ tịch UBND quận B phê duyệt ngày 09/01/2017 quy định:

“Khu vực đường D (đoạn từ dọ cầu V) Phường B, quận B.

Nhà, đất bị giải tỏa của gia đình bà Lâm Kim Đ có vị trí mặt tiền đường Đ và chưa tiếp giáp với dạ cầu V. Do đó, việc Ủy ban nhân dân quận B áp giá bồi thường nhà đất cho bà Đ tại vị trí 2 (hẻm đất rộng hơn 5m, đoạn ngay dạ cầu V) là không đúng hiện trạng vị trí sử dụng nhà đất của bà Đ.

Căn cứ những quy định pháp luật đã viện dẫn nêu trên, nguồn gốc quá trình và vị trí thực tế sử dụng đất, bà Lâm Kim Đ có yêu cầu khởi kiện như sau:

- + Hủy Quyết định thu hồi đất số 80/QĐ-UBND ngày 09/01/2017 của UBND quận B, Thành phố Hồ Chí Minh;

- + Hủy Quyết định thu hồi đất số 7489/QĐ-UBND ngày 31/8/2017 của UBND quận B, Thành phố Hồ Chí Minh điều chỉnh Điều 1 của Quyết định thu hồi số 80/QĐ-UBND ngày 09/01/2017;

- + Hủy Quyết định số 8098/QĐ-UBND ngày 05/10/2017 của UBND quận B, Thành phố Hồ Chí Minh về việc bồi thường.

- + Buộc UBND quận B, Thành phố Hồ Chí Minh hỗ trợ cho bà Lâm Kim Đ và các đồng thừa kế diện tích đất 316m² theo đơn giá 40% đơn giá vị trí mặt tiền đường Đ.

- *Người bị kiện UBND quận B, có Bản tự khai ngày 03/01/2018, ngày 30/11/2022 và ngày 08/8/2023 trình bày:*

- + Về diện tích:*

Theo Hợp đồng cho thuê mặt bằng ngày 01/11/1990, giữa B và ông Hà Ngọc T4: Công đoàn Phường B có cho ông T4 thuê mặt bằng phần đất công có diện tích 15m x 20m = 300m² tọa lạc tại số A đường Đ để kinh doanh vật liệu xây dựng.

Theo Hợp đồng sử dụng mặt bằng ngày 01/7/1991, giữa B và ông Hà Ngọc T4: B có cho ông T4 sử dụng phần đất công có diện tích 6m x 20m = 120m², tọa lạc tại bờ sông gần chân cầu V, là mặt bằng bờ kè bảo vệ chống ngập úng và sạt lở để kinh doanh mặt hàng cừ tràm và vật liệu xây dựng. Phần đất này do ông Đặng Văn L có canh tác hoa màu nên ông T4 phải bồi hoàn tiền hoa màu cho ông L.

Ngày 10/9/1991, B thuận cho ông T4 cất nhà tạm bằng vật liệu nhẹ trên phần đất thuê tại khu vực V để sử dụng vào việc quản lý và kinh doanh cừ tràm, khi có quy hoạch phải tháo dỡ không điều kiện.

Theo Tờ kê khai nhà – đất năm 1999, ông T4 và bà Đ kê khai tại vị trí nhà – đất A Đ có tổng diện tích khuôn viên là 504m², trong đó diện tích xây dựng là 200m² với cấu trúc nhà tôn, vách ván, tường xây. Như vậy là có tăng thêm 84m² so với 2 hợp đồng thuê.

Trước đó, UBND quận B đã ban hành Quyết định số 80/QĐ-UBND ngày 09/01/2017 về việc thu hồi 168,0m² đất của bà Lâm Kim Đ và chiết tính bồi thường, hỗ trợ theo Quyết định số 115/QĐ-UBND. Tuy nhiên, do có sai sót trong khâu khảo sát đo đạc (do Công ty Đ1 lập ngày 07/12/2015) để lập bản vẽ

hiện trạng thu hồi đất phục vụ công tác bồi thường, giải tỏa nên ngày 31/8/2017, UBND quận B ban hành Quyết định số 7489/QĐ-UBND về điều chỉnh Quyết định thu hồi đất số 80/QĐ-UBND ngày 09/01/2017; theo đó, thu hồi giải tỏa 88,0m² đối với nhà đất số A đường Đ, Phường B quận B của bà Lâm Kim Đ là đúng theo quy định tại Điều 47 Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính Phủ: *“Nếu diện tích đo đạc thực tế nhỏ hơn diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất thì bồi thường theo diện tích đo đạc thực tế”*.

Căn cứ Bản vẽ hiện trạng phục vụ công tác bồi thường, giải tỏa do Công ty Đ1 lập ngày 04/4/2017, có thực hiện việc gắn ranh vị trí khu đất bị giải tỏa lên tài liệu bản đồ 299/TTg và trên Bản đồ địa chính Phường B để làm cơ sở tính bồi thường, hỗ trợ đối với nhà – đất A Đ là vị trí 2, hẻm rộng > 5m, đường Đ, đoạn ngay dạ cầu V với khuôn viên giải tỏa là 88,0m². Từ cơ sở này UBND quận B ban hành Quyết định số 8098/QĐ-UBND bồi thường, hỗ trợ theo diện tích đo đạc thực tế là 88m², việc bà Đ khởi kiện bổ sung yêu cầu bồi thường, hỗ trợ diện tích 316m² là không có căn cứ.

+ *Về đơn giá bồi thường, hỗ trợ:*

Theo hướng dẫn tại Công văn số 7575/HD-LS ngày 07/8/2008 của Liên Sở: Sở Tài chính - Cục thuế - Sở Xây dựng - Sở T7 về nguyên tắc áp dụng đơn giá đất, tại điểm 1 Phần I (định nghĩa về thửa đất là mặt tiền): *“Khu đất, thửa đất có vị trí mặt tiền đường được xác định bởi....số thửa trong bản đồ địa chính và là phần diện tích có ít nhất một mặt tiếp giáp với lề đường hiện hữu”*.

Xét thấy hiện trạng nhà, đất của bà Đ có chiều dài thửa đất dọc theo bờ kênh rạch Văn T6 (có một mặt tiếp giáp với rạch Văn T6 và mặt kia tiếp giáp với đường hẻm vào khu dân cư); chiều rộng thửa đất (có một mặt giáp với nhà dân và mặt kia tiếp giáp với Trạm bơm nước và căn nhà quản lý trạm bơm (do B quản lý); không tiếp giáp với đường dạ cầu V.

Như vậy, hướng bà Đ đi từ trong nhà ra hẻm rồi tới đường (đoạn dạ cầu V) rồi mới đi ra đường Đ (theo Bản vẽ hiện trạng lập ngày 04/4/2017 thì căn nhà số A thuộc vị trí 2, hẻm đất rộng > 5m, đường Đ, đoạn ngay dạ cầu V).

Căn cứ theo 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, (ban hành kèm theo Quyết định số 23/2015/QĐ-UBND ngày 15/5/2015 của UBND Thành phố); căn cứ Quyết định số 6837/QĐ-UBND ngày 29/12/2016 của UBND Thành phố H về phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất để tính bồi thường, hỗ trợ; và Phương án số 02/PA-UBND-HĐBTGPMB ngày 06/01/2017 (đã được phê duyệt) về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án. Tại Phần B của Phương án quy định giá đất để tính bồi thường: *“Vị trí 2, hẻm đất rộng > 5m, đường Đ (đoạn ngay dạ cầu V) là: 40.658.632 đồng/m²”*.

Nhận thấy, UBND quận B ban hành Quyết định số 8098/QĐ- UBND ngày 05/10/2017 về việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư về giải tỏa toàn phần diện tích 88,0m² đối với nhà, đất số A đường Đ, Phường B quận B của bà Lâm Kim Đ (giải quyết bồi thường, hỗ trợ bằng 40% đơn giá 40.658.632 đồng/m²)

với tổng số tiền là 1.737.973.606 đồng và bố trí 01 nền đất tái định cư, diện tích 154,7m² tại phường B, thành phố T là có lợi cho bà Đ.

Do đó, đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử theo hướng công nhận và giữ nguyên một phần Quyết định số 80/QĐ-UBND ngày 09/01/2017 và giữ nguyên Quyết định số 7489/QĐ-UBND ngày 31/8/2017 về điều chỉnh Quyết định số 80/QĐ-UBND ngày 09/01/2017 của UBND quận B về thu hồi đất để bồi thường, hỗ trợ tái định cư đối với nhà đất số A đường Đ, giữ nguyên Quyết định số 8098/QĐ-UBND ngày 05/10/2017 của UBND quận B, Thành phố Hồ Chí Minh và bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lâm Kim Đ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hà Ngọc Phi H thống nhất với lời trình bày của bà Lâm Kim Đ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan còn lại đều vắng mặt, không có bản khai.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số: 1986/2023/HC-ST ngày 27/9/2023, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của bà Lâm Kim Đ như sau:

+ Hủy Quyết định thu hồi đất số 80/QĐ-UBND ngày 09/01/2017 của Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Hủy Quyết định số 7489/QĐ-UBND ngày 31/8/2017 của Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh về việc điều chỉnh quyết định thu hồi đất số 80/QĐ-UBND ngày 09/01/2017.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lâm Kim Đ cụ thể như sau:

+ Hủy Quyết định số 8098/QĐ-UBND ngày 05/10/2017 của Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh về việc bồi thường đối với toàn bộ nhà đất tại số A Đ, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Buộc Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh hỗ trợ cho bà Lâm Kim Đ và các đồng thừa kế của ông Hà Ngọc T4 diện tích đất ở 196m² theo đơn giá 40% đơn giá đất ở, vị trí mặt tiền đường Đ, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí hành chính sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 03/11/2023, người bị kiện UBND quận B có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm theo hướng giữ nguyên Quyết định số 8098/QĐ-UBND ngày 05/10/2017 của Ủy ban nhân dân quận B.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người bị kiện UBND quận B ủy quyền tham gia tố tụng giải quyết vụ án cho ông Hồ P – Phó UBND quận B có đơn xin xét xử vắng mặt.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã tiến hành tố tụng giải quyết vụ án đúng quy định pháp luật; các đương sự và người đại diện hợp pháp của đương sự đã chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Luật Tố tụng hành chính.

Về nội dung yêu cầu kháng cáo của người bị kiện UBND quận B;

Tòa án cấp sơ thẩm xét xử và quyết định chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lâm Kim Đ là phù hợp với các tài liệu, chứng cứ của vụ án, có căn cứ và đúng pháp luật. Người bị kiện UBND quận B kháng cáo đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm theo hướng giữ nguyên Quyết định số 8098/QĐ-UBND ngày 05/10/2017 của Ủy ban nhân dân quận B nhưng không có tài liệu, chứng cứ nào mới nên không có cơ sở để chấp nhận. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của UBND quận B, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Đơn kháng cáo của người bị kiện UBND quận B nộp trong thời hạn và đúng thủ tục theo quy định của Luật Tố tụng hành chính nên hợp lệ, được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người bị kiện UBND quận B có đơn đề nghị hoãn phiên tòa với lý do bận công việc đột xuất nhưng không có tài liệu, chứng cứ kèm theo nên không có cơ sở để chấp nhận. Tại phiên tòa phúc thẩm, người khởi kiện có người đại diện theo ủy quyền tham gia phiên tòa, các đương sự khác vắng mặt nhưng thuộc trường hợp Hội đồng xét xử phúc thẩm vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự này theo quy định tại khoản 2 và khoản 4 Điều 225 Luật Tố tụng hành chính.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] *Về việc tiến hành tố tụng giải quyết vụ án của Tòa án cấp sơ thẩm.*

Về đối tượng khởi kiện, thời hiệu khởi kiện và thẩm quyền giải quyết vụ án đã được Tòa án cấp sơ thẩm xác định và thực hiện đúng theo quy định của Luật Tố tụng hành chính.

[2] *Về nội dung yêu cầu kháng cáo của người bị kiện UBND quận B, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy;*

[2.1] *Về diện tích đất thu hồi.*

Ngày 01/11/1990, B và ông Hà Ngọc T4 có lập Hợp đồng cho thuê mặt bằng với nội dung thể hiện: Công đoàn Phường 25 cho ông T4 thuê mặt bằng phần đất công có diện tích 15m x 20m = 300m² tọa lạc tại số A Đ để kinh doanh vật liệu xây dựng. Đến ngày 01/7/1991, B và ông Hà Ngọc T4 tiếp tục lập Hợp đồng sử dụng mặt bằng với nội dung thể hiện: UBND Phường 25 cho ông T4 sử

dụng phần đất công có diện tích $6\text{m} \times 20\text{m} = 120\text{m}^2$, tọa lạc tại bờ sông gần chân cầu V, là mặt bằng bờ kè bảo vệ chống ngập úng và sạt lở để kinh doanh mặt hàng cừ tràm và vật liệu xây dựng. Phần đất này do ông Đặng Văn L có canh tác hoa màu nên ông T4 phải bồi hoàn tiền hoa màu cho ông L.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người bị kiện UBND quận B có các Bản tự khai với nội dung xác nhận: Ngày 10/9/1991, B thuận cho ông T4 cất nhà tạm bằng vật liệu nhẹ trên phần đất thuê tại khu vực V để sử dụng vào việc quản lý và kinh doanh cừ tràm, khi có quy hoạch phải tháo dỡ không điều kiện. Tuy nhiên, Hồ sơ vụ án thể hiện, sau khi hết hạn hợp đồng thuê, B không thu hồi đất, không đăng ký kê khai đất, các phần đất này gia đình ông T4 vẫn tiếp tục sử dụng cho đến khi thực hiện Dự án. Ngày 08/8/1999, ông T4 đã có Tờ đăng ký nhà - đất tại số A Đ với diện tích toàn bộ khuôn viên là 504m^2 , trong đó diện tích xây dựng là 200m^2 với cấu trúc nhà tôn, vách ván, tường xây. Tờ đăng ký nhà - đất này có bản sao các giấy tờ liên quan gồm có Giấy thỏa thuận về việc xác định ranh giới nhà, đất ngày 16/7/1999 có Tổ trưởng tổ dân phố 95 xác nhận và Biên bản kiểm tra ngày 02/7/1994 của B.

Tại đơn kháng cáo, người bị kiện UBND quận B trình bày có nội dung xác định, căn cứ hồ sơ pháp lý, tại 02 (hai) Hợp đồng nêu trên, tổng diện tích đất ông T4 thuê là 420m^2 , nhưng ông T4 và bà Đ kê khai tổng diện tích đất 504m^2 , như vậy là có tăng thêm 84m^2 so với 2 hợp đồng thuê. Về vấn đề này, Hội đồng xét xử nhận thấy, tại Tờ đăng ký nhà - đất nêu trên ông T4 đã khai rõ về nguồn gốc nhà đất là do đền bù hoa màu và tự san lấp cất nhà và đã được B xác nhận đã đăng ký nhà - đất vào ngày 15/3/2000 theo đúng quy định pháp luật.

Sau đó, do bị ảnh hưởng bởi các công trình nạo vét rạch và xây dựng Bờ kè Văn T6 nên diện tích đất ông T4 và bà Đ đã đăng ký kê khai nêu trên có những biến động giảm. Theo Bản đồ địa chính mà B, quận B lập năm 2002 và Sổ địa ngoại Phường 25 quyển II thì bà Đ đăng ký thửa 67, diện tích đất là $314,6\text{m}^2$. Theo đó, diện tích đất bà Đ yêu cầu bồi thường, hỗ trợ là 316m^2 nhưng UBND quận B ban hành Quyết định số 8098/QĐ-UBND ngày 05/10/2017 bồi thường, hỗ trợ cho gia đình bà Đ tổng diện tích đất 88m^2 đối với nhà đất số A đường Đ. Về vấn đề này, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy;

Về diện tích đất gia đình bà Đ thực tế đang sử dụng tại số A Đ đã được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét như sau:

Căn cứ vào Hợp đồng cho thuê mặt bằng ngày 20/3/2005, thời hạn 03 năm, giữa bà Lâm Kim Đ với B, quận B diện tích 112m^2 là các bên ký kết sau khi bà Đ đã đăng ký kê khai nên phần diện tích 112m^2 này đã được trả lại cho B, quận B, bà Đ không còn quyền sử dụng.

Căn cứ Bản đồ hiện trạng ngày 16/5/2017 của Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng quận B (tổng diện tích 88m^2) thì thửa 51-1 có diện tích $6,6\text{m}^2$ là lần chiếm năm 2002.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định diện tích đất phải bồi thường hỗ trợ cho gia đình bà Đ là $314,6\text{m}^2 - 112\text{m}^2$ (trả cho B năm 2005) – $6,6\text{m}^2$ (thửa

51-1 là lần chiếm năm 2002) = 196m², là đúng. Ngày 05/10/2017, UBND quận B ban hành Quyết định số 8098/QĐ-UBND bồi thường, hỗ trợ cho gia đình bà Đ tổng diện tích đất 88m² đối với nhà đất số A đường Đ là không phù hợp với chứng cứ của vụ án, không đúng căn cứ theo quy định pháp luật.

[2.2] Về loại đất và vị trí đất bị thu hồi:

Tại Giấy thỏa thuận về việc xác định ranh giới nhà, đất ngày 16/7/1999, có Tổ trưởng tổ dân phố 95 xác nhận, thể hiện gia đình bà Đ sử dụng thửa đất có mặt tiền 10m giáp đường Đ (BL 388, 389). Sau đó, tại Bản đồ địa chính mà B, quận B lập năm 2002 cũng thể hiện gia đình bà Đ đăng ký thửa 67, diện tích đất là 314,6m² và có cạnh giáp đường Đ.

Theo đăng ký kê khai năm 1999, gia đình bà Đ có diện tích đất ở là 200m². Tại Bản đồ địa chính mà B, quận B lập năm 2002 thì thửa đất số 67 là đất thổ (ký hiệu T), diện tích 196m² nằm toàn bộ trong thửa 67 nên cần xem xét bồi thường, hỗ trợ cho bà Đ theo giá đất ở.

Về vị trí đất bị thu hồi: Tại điểm a khoản 2 Điều 4 của Quyết định số 51/2014/QĐ-UBND ngày 31/12/2014 của UBND Thành phố H về Ban hành quy định về giá các loại đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh quy định về “*Vị trí 1: Đất có vị trí mặt tiền đường áp dụng đối với các thửa đất, khu đất có ít nhất một mặt giáp với đường được quy định trong bảng giá đất*”.

Theo Mục I Hướng dẫn số 3100/HDLCQ-TNMT-STC-SXD-CT ngày 15/5/2015 của Sở T7, Sở T8, Sở Xây dựng, Cục T9 về việc hướng dẫn áp dụng Bảng giá đất tại Quyết định số 51/2014/QĐ-UBND ngày 31/12/2014 thì vị trí 1 là vị trí ngay mặt tiền đường: *Thửa số 67 gia đình bà Đ có một cạnh tiếp giáp đường Đ, nằm ngay dạp cầu V, hiện nay phía trước là lan can cầu V, muốn đi ra khỏi nhà thì đi đường nội bộ giáp chân cầu Đ để ra, tiếp giáp với đường Đ.*

Tại mục B khoản 4 Điều 10 Phương án số 02/PA-UBND-HĐBTGPMB ngày 06/01/2007 được Chủ tịch UBND quận B phê duyệt ngày 09/01/2017 quy định mặt tiền đường Đ: “*Khu vực đường Đ (đoạn từ dạp cầu V) phường B, quận B*”. Khu đất bà Đ nằm giáp với dạp cầu V.

Theo Thông báo nộp thuế lần 1 năm 2014 của gia đình bà Đ số 158169/TBNT-PNN ngày 23/12/2014 thì vị trí nhà đất của bà Lâm Kim Đ là vị trí 1, cấp 1.

Từ những chứng cứ nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định nhà đất của bà Đ phải được xác định khi bồi thường hỗ trợ là vị trí mặt tiền đường Đ, là đúng.

Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 21 của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 23/2015/QĐ-UBND ngày 15 tháng 5 năm 2015 của UBND Thành phố H về bồi thường, quy định:

- Điều 21. Hỗ trợ đối với trường hợp không đủ điều kiện bồi thường về đất*
- 2. Hỗ trợ về đất đối với trường hợp quy định tại Điều 22 Nghị định số*

43/2014/NĐ-CP mà 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 cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có vi phạm pháp luật đất đai, nhưng không có văn bản ngăn chặn của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

b) Hiện trạng là đất ở:

- Trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất vào mục đích đất ở trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì được hỗ trợ về đất bằng 40% đơn giá đất ở để tính bồi thường, diện tích hỗ trợ là diện tích đất ở thực tế sử dụng ...”.

Tại điểm b khoản 2 Điều 10 Phương án số 02/PA-UBND-HĐBTGPMB ngày 06/01/2007 được Chủ tịch UBND quận B phê duyệt ngày 09/01/2017 quy định:

“2. Hỗ trợ về đất đối với các trường hợp quy định tại Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP mà không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có vi phạm luật đất đai, nhưng không có văn bản ngăn chặn của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

b) Hiện trạng là đất ở:

- Trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất vào mục đích đất ở trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì được hỗ trợ về đất bằng 40% đơn giá đất ở để tính bồi thường, diện tích hỗ trợ là diện tích đất ở thực tế sử dụng nhưng không vượt quá hạn mức giao đất ở theo quy định của Ủy ban nhân dân Thành phố; phần diện tích đất ở vượt hạn mức (nếu có) được hỗ trợ bằng 60% giá đất nông nghiệp để tính bồi thường theo Phương án được phê duyệt đối với phần diện tích đất đang sử dụng nhưng không vượt quá 10.000m²/hộ; phần diện tích đất còn lại (nếu có) không tính hỗ trợ....”

Từ những tài liệu, chứng cứ nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lâm Kim Đ, buộc UBND quận B hỗ trợ bồi thường cho bà Lâm Kim Đ diện tích 196m² đất bị thu hồi với đơn giá là 40% giá đất ở vị trí mặt tiền Đ, là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[3] Từ những nhận định và căn cứ nêu trên nhận thấy, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Người bị kiện UBND quận B kháng cáo nhưng không có tài liệu, chứng cứ nào mới. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận quan điểm đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm, không chấp nhận kháng cáo của người bị kiện UBND quận B; giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí hành chính phúc thẩm;

Đương sự kháng cáo UBND quận B phải nộp án phí hành chính phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 34 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật Tổ tụng hành chính.

1- Không chấp nhận kháng cáo của người bị kiện Ủy ban nhân dân quận B; giữ nguyên quyết định của Bản án hành chính sơ thẩm số: 1986/2023/HC-ST ngày 27/9/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

Căn cứ các Điều 3, 6, 30, 32, 116, 157, 158, 143, 193, 205, 206 Luật Tổ tụng hành chính;

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013; điểm b khoản 2 Điều 21 của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 23/2015/QĐ-UBND ngày 15 tháng 5 năm 2015 của Ủy ban nhân dân thành phố H về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

Căn cứ Điều 32 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1.1. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của bà Lâm Kim Đ như sau:

+ Hủy Quyết định thu hồi đất số 80/QĐ-UBND ngày 09/01/2017 của Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Hủy Quyết định số 7489/QĐ-UBND ngày 31/8/2017 của Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh về việc điều chỉnh quyết định thu hồi đất số 80/QĐ-UBND ngày 09/01/2017.

1.2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lâm Kim Đ cụ thể như sau:

+ Hủy Quyết định số 8098/QĐ-UBND ngày 05/10/2017 của Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh về việc bồi thường đối với toàn bộ nhà đất tại số A Đ, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Buộc Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh hỗ trợ cho bà Lâm Kim Đ và các đồng thừa kế của ông Hà Ngọc T4 diện tích đất ở 196m² theo đơn giá 40% đơn giá đất ở, vị trí mặt tiền đường Đ, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.3. Về án phí hành chính sơ thẩm:

+ Người khởi kiện bà Lâm Kim Đ không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm. Hoàn trả lại cho bà Lâm Kim Đ số tiền 300.000 (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí hành chính sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2017/0048076 ngày 02/11/2017 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Người bị kiện Ủy ban nhân dân quận B phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn đồng) án phí hành chính sơ thẩm.

2- Về án phí hành chính phúc thẩm:

Đương sự kháng cáo Ủy ban nhân dân quận B phải nộp 300.000 đồng; nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí hành chính phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số: AA/2023/0000068 ngày 17/11/2023 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh; Ủy ban nhân dân quận B đã nộp đủ án phí hành chính phúc thẩm.

Bản án hành chính phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án là ngày 22 tháng 5 năm 2024./.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Cục THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Các Đương sự;
- Lưu (Án – Nơi 18b).

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

Đỗ Đình Thanh