

Bản án số: 1210/HC-PT

Ngày: 25-12-2019

V/v khiếu kiện quyết định hành chính
trong lĩnh vực quản lý đất đai về bồi
thường, hỗ trợ thiệt hại và tái định cư.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ M

Với Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Mai Thị Thanh Tú

Các Thẩm phán:

1. Bà Nguyễn Thị Cúc

2. Ông Trần Đức Nam

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Hương –
Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí M.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí M tham gia phiên
tòa: Bà Thân Trọng M Phương – Kiểm sát viên

Trong các ngày 08 tháng 10, ngày 05 tháng 11, ngày 03 tháng 12 và
ngày 25 tháng 12 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí M đã
xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 20/2016/TLPT-HC ngày
16/3/2016 về việc “Khiếu kiện quyết định hành chính trong việc bồi thường giải
phóng mặt bằng”;

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 113/2016/HC-ST ngày 20 tháng 01
năm 2016 của Tòa án nhân dân quận C, Thành phố Hồ Chí M bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2665/2019/QĐPT-HC ngày 14
tháng 11 năm 2019 và các quyết định tạm ngừng phiên tòa giữa:

1. Người khởi kiện:

1.1 Bà Trần Thị O, sinh năm 1964.

1.2 Bà Trần Thu D, sinh năm 1969.

Cùng địa chỉ: 17/125 Đường A, Phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí M.

2. Người bị kiện: Ủy ban nhân dân quận C, Thành phố Hồ Chí M.

Địa chỉ: Số 6 Đường H, Phường I, quận C, Thành phố Hồ Chí M.

Đại diện theo ủy quyền:

Ông Hồ P– Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận C.

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

1/ Ông Phan Ngọc Anh H– Trưởng Ban bồi thường giải phóng mặt bằng quận C, Thành phố Hồ Chí M.

2/ Ông Phạm Ngọc P– Chuyên viên Ban bồi thường giải phóng mặt bằng quận C, Thành phố Hồ Chí M.

Do có đơn kháng cáo của người khởi kiện bà Trần Thị O.

NHẬN THẤY:

* Theo đơn khởi kiện ngày 24/01/2013, bản tự khai ngày 28/3/2013, Biên bản đối thoại các ngày 02/8/2013, ngày 03/9/2015, ông Nguyễn Văn Hưng là đại diện ủy quyền của người khởi kiện trình bày:

Nhà và đất tại số 17/125 Đường A, Phường B, quận C có nguồn gốc do bà Trần Thị O xây dựng không phép trước ngày 15/10/1993 trên đất do ông Trần Văn H (cha ruột bà O) khai hoang từ năm 1977 và nhận chuyển nhượng của bà Phạm Thị X ngày 03/12/1999 bằng giấy tay.

Năm 1991 bà O, bà D cất tạm 01 căn nhà lá trên phần đất này để ở, sau do nhu cầu về chỗ ở nên bà O, bà D coi nói, xây dựng thêm thành nhà cấp 4 kết cấu tường gạch, cột sắt, đà sắt, sàn gỗ, mái tôn.

Ngày 03/02/1998 bà O, bà D làm giấy bán nhà và đất nêu trên cho vợ chồng Trần Văn M, Phạm Thị X. Năm 1999 ông M, bà X kê khai nhà đất và được Ủy ban nhân dân (gọi tắt là UBND) Phường 27, quận C xác nhận ngày 15/9/1999 như sau: “ Diện tích đất 221m² trên đất có xây dựng căn nhà cấp 4, diện tích sàn xây dựng 221m² kết cấu tường gạch, cột sắt, đà sắt, sàn gỗ, mái tôn.”

Ngày 03/12/1999 vợ chồng ông M, bà X làm giấy bán lại toàn bộ nhà và đất nêu trên cho bà O, bà D. Ngày 08/9/2006, UBND quận C có thông báo số 1757 về việc cấp tạm số nhà 17/125 Đường A, Phường B, quận C.

Căn cứ bản vẽ hiện trạng do Công ty cổ phần đo đạc xây dựng Thương mại dịch vụ Đại Việt An lập ngày 09/6/2010 xác định diện tích đất thu hồi là 255,1m².

Ngày 07/01/2013, bà O, bà D nhận được Quyết định số 8812/QĐ-UB ngày 17/12/2012 của UBND quận C (gọi tắt là QĐ 8812) về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và giải phóng mặt bằng toàn phần đối với nhà và đất nêu trên của bà O, bà D, tuy nhiên UBND quận C chỉ hỗ trợ 30% đơn giá đất ở là thiệt hại quyền lợi cho bà O, bà D.

Do vậy, người khởi kiện yêu cầu hủy QĐ 8812 ngày 17/12/2012, yêu cầu bồi thường đủ diện tích đất ở là 225,1m² cụ thể: đất ở trong hạn mức 100m² x 30.855.232 đồng; đất nông nghiệp xen kẽ khu dân cư 155,1² x 5.300.000 đồng; nhà và vật kiến trúc trên đất thì đồng ý theo cách tính tại Văn bản số 53/P27 ngày 23/11/2012 của Ban bồi thường, giải phóng mặt bằng; yêu cầu bố trí 02 xuất tái định cư vì có 02 hộ ghép trên cùng 01 khu qui hoạch.

* Theo bản tự khai ngày 16/4/2013, Công văn số: 1311/UBND-BTGPMB ngày 24/7/2013, Biên bản đối thoại, đại diện theo ủy quyền của người bị kiện trình bày:

Căn nhà đất số 17/125 Đường A, Phường B, quận C có nguồn gốc do bà Trần Thị O xây dựng không phép trước ngày 15/10/1993 trên đất tự khai khẩn và nhận chuyển nhượng của bà Phạm Thị X ngày 03/12/1999 bằng giấy tay.

Trong quá trình sử dụng, bà Trần Thị O tự xây thêm một phần diện tích cấu trúc năm 1995 bị xử lý vi phạm theo Quyết định số: 501/QĐ-UB ngày 17/8/1995 của UBND quận C “*Buộc tháo dỡ phần nhà xây dựng không phép...*” và một phần cấu trúc xây dựng không phép sau ngày 22/4/2002.

Căn cứ điểm g, khoản 7 Điều 8 của Quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí M (Ban hành kèm theo Quyết định số: 35/2010/QĐ-UBND ngày 28/5/2010 của UBND Thành phố Hồ Chí M) quy định điều kiện được bồi thường về đất: Trường hợp không có các loại giấy tờ hợp pháp, hợp lệ thì phải ... “Căn cứ quy định tại Điều 3, Nghị định: 84/2007/NĐ-CP, Ủy ban nhân dân quận, huyện chịu trách nhiệm thẩm tra kết quả xác định: Thời điểm sử dụng đất, thời điểm thay đổi mục đích sử dụng đất, thời điểm tạo lập nhà, công trình và xác định các loại đất để tạo cơ sở tính bồi thường hỗ trợ”. UBND quận C đã đối chiếu tài liệu kê khai theo chỉ thị 299/TTg và Bản đồ địa chính chính quy Phường 27, quận C xác định căn nhà số 17/125 Thanh Đa của bà Trần Thị O có diện tích khuôn viên là 255,1 m², trong đó:

- Một phần thuộc thửa số 16, tờ số 1 Bản đồ 299/TTg do UBND Phường 27, quận C đăng ký đất loại đất chuyên dùng khác là 143,4 m²;

- Một phần diện tích 111,7 m² lấn kênh Thanh Đa sử dụng trong khoảng thời gian từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 22/4/2002.

Về bồi thường, hỗ trợ:

- Căn cứ Phương án số: 118/PABT-UBND ngày 01/4/2011 về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và giải phóng mặt khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án chống sạt lở kênh Thanh Đa đoạn 1.4 tại Phường 27, quận C đã được UBND quận C phê duyệt tại Quyết định số: 5516/QĐ-UBND ngày 19/4/2011.

- Khoản 1 Điều 16 Quy định “Đất có nguồn gốc lần, chiếm và trường hợp đất đang sử dụng thuộc một trong các trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 14, Nghị định số: 84/2007/NĐ-CP thì người đang sử dụng đất không được bồi thường về đất nhưng được xét hỗ trợ theo mục đích đang sử dụng như sau: “Trường hợp đất vào sử dụng trước ngày 15/10/1993- Mục đích sử dụng là đất ở thì được xét hỗ trợ bằng 30% đơn giá đất ở để tính bồi thường . Diện tích để tính hỗ trợ là diện tích đang sử dụng thực tế nhưng không quá 100m²/ hộ; phần diện tích còn lại (nếu có) không xét hỗ trợ về đất ở, được tính hỗ trợ theo đất nông nghiệp theo quy định nêu trên”.

- Điểm b, khoản 2 Điều 26 quy định: “Nhà ở, công trình sinh hoạt xây dựng trên đất không đủ điều kiện bồi thường về đất ở nhưng tại thời điểm xây dựng chưa có quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, không vi phạm hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật và các trường hợp này phải xây dựng trước ngày 22/4/2002 trở về sau thì không được hỗ trợ”.

- Khoản 2 Điều 25 quy định “Đối với nhà ở, công trình xây dựng không hợp pháp trên kênh, sông, rạch kể cả nhà xây dựng một phần trên đất, một phần trên kênh rạch: “Đối với nhà ở, công trình xây dựng từ ngày 15/10/1993 đến ngày 22/4/2002 và phải di dời toàn bộ:

a) Hỗ trợ bằng 40% trị giá nhà với diện tích theo hiện trạng xây dựng nhân (x) với giá xây dựng;

b) Hỗ trợ thêm bằng 20% trị giá đất ở để tính bồi thường theo diện tích xây dựng nhà thực tế nhưng quá 40m²/ hộ”.

Căn cứ Công văn số: 207/HĐTĐBT-ĐKKTD ngày 15/3/2011 của Hội Đồng thẩm định bồi thường Thành phố Hồ Chí M đã được UBND TP Hồ Chí M chấp thuận tại Công văn số : 1363/UBND- ĐTMT ngày 28/3/2011 về giải quyết vướng mắc trong dự án chống sạt lở kênh Thanh Đa, đoạn 1.2 và 1.4 tại Phường 27, quận C “Nếu phần diện tích đủ điều kiện để hỗ trợ theo Điều 16 mà chưa đủ 100m² thì xem xét thêm hỗ trợ đối với diện tích lần chiếm kênh rạch theo Điều 25 của Quyết Định số: 35/2010/QĐ-UBND ngày 28/5/2010 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí M nhưng tổng diện tích hai phần cộng lại không vượt quá 100m²”.

Căn cứ điểm b khoản 1 Phần I Công văn số : 4815/UBND – ĐTMT ngày 27/9/2011 của UBND Thành phố Hồ Chí M quy định về giá đất nông nghiệp để tính bồi thường: “ Đối với đất nông nghiệp có vị trí không mặt tiền đường thì giá đất tính bồi thường là 342.000 đồng/m²”.

Ngày 17/12/2012 UBND quận C ban hành Quyết định số: 8812/QĐ-UBND về việc bồi thường, Hỗ trợ, tái định cư và giải phóng mặt bằng toàn phần đối với

nhà đất số 17/125 Đường A, Phường B, quận C của bà Trần Thị O, bà Trần Thu D cụ thể:

* Về hỗ trợ đối với đất: Phần diện tích có nguồn gốc do UBND Phường 27, quận C đăng ký loại đất chuyên dùng khác sử dụng xây dựng nhà ở trước 15/10/1993 được tính hỗ trợ bằng 30% đơn giá đất ở hạn mức: $100\text{m}^2 \times (30.855.232 \text{ đồng} \times 30\%) = 925.656.960 \text{ đồng}$;

Phần diện tích đất có nguồn gốc do UBND Phường 27 đăng ký loại đất chuyên dùng khác sử dụng xây nhà ở trước 15/10/1993 ngoài hạn mức được tính hỗ trợ giá đất nông nghiệp: $(143,4 \text{ m}^2 - 100 \text{ m}^2) \times 342.000 \text{ đồng} = 14.842.800 \text{ đồng}$.

Phần diện tích 111, 7 m² lấn kênh Thanh Đa sử dụng từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 22/4/2002 nhưng vượt quá hạn mức 100 m² có nguồn gốc lấn chiếm nên không được hỗ trợ.

* Về bồi thường, hỗ trợ đối với cấu trúc nhà:

- Phần diện tích cấu trúc nhà xây dựng trên đất không đủ điều kiện được bồi thường đất ở từ trước ngày 22/4/2002 được tính hỗ trợ 80% trị giá nhà theo diện tích hiện trạng nhà nhân (x) với giá xây dựng mới quy định tại Quyết Định số : 12/2008/QĐ-UBND ngày 20/02/2008 và Quyết Định số : 92/2008/QĐ-UBND ngày 26/12/2008 của UBND Thành phố Hồ Chí M;

- Phần cấu trúc nhà xây dựng trên kênh Thanh Đa trong khoảng thời gian từ ngày 15/10/1993 đến trước 22/4/2002 được tính hỗ trợ bằng 40% giá trị nhà theo diện tích hiện trạng nhà nhân (x) với đơn giá xây dựng mới quy định tại Quyết định số: 12/2008/QĐ-UBND ngày 20/02/2008 và Quyết định số: 92/2008/QĐ-UBND ngày 26/12/2008 của UBND Thành phố Hồ Chí M.

- Phần diện tích cấu trúc nhà xây dựng không phép đã bị xử phạt hành chính đối với hành vi vi phạm nên không hỗ trợ.

- Phần diện tích cấu trúc nhà xây dựng sau ngày 22/4/2002 không được hỗ trợ.

UBND quận C vẫn giữ nguyên Quyết định hành chính số 8812/QĐ-UBND ngày 17/12/2012 của Ủy ban nhân dân quận C. Đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

* Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 113/2016/HC-ST ngày 20 tháng 01 năm 2016, Tòa án nhân dân quận C, Thành phố Hồ Chí M đã tuyên xử như sau:

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện bà Trần Thị O và bà Trần Thu D về việc yêu cầu hủy Quyết định hành chính số: 8812/QĐ-UBND ngày 17/12/2012 của UBND quận C về việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và

giải phóng mặt bằng toàn đối với căn nhà số 17/125 Đường A, Phường B, quận C Thành phố Hồ Chí M.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo.

* Ngày 25 tháng 01 năm 2016, bà Trần Thị O kháng cáo bản án sơ thẩm, với lý do: Tòa án cấp sơ thẩm đã ra bản án không khách quan, toàn diện và không đúng quy định của pháp luật vì không căn cứ vào chứng cứ khách quan về thực tế sử dụng đất của gia đình bà do bà xuất trình mà chỉ căn cứ vào chứng cứ không đúng thực tế do UBND quận C xuất trình.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Trần Thị O vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo, bà O cho rằng phần đất bị thu hồi đã được cha bà là ông Trần Văn H khai hoang sử dụng từ năm 1977 để trồng hoa màu và đến năm 1989 thì cất căn nhà lá để ở. Trong quá trình sử dụng tuy gia đình bà O không có đăng ký nhưng theo các nhân chứng cư ngụ ở địa phương thì thể hiện gia đình bà O đã có sử dụng phần đất bị thu hồi từ năm 1977; Việc đăng ký theo Chỉ thị 299/TT là do Ủy ban nhân dân phường 27 tự đăng ký, nhưng thực tế không quản lý sử dụng và không có thông báo cho người dân nên gia đình bà không biết để đăng ký. Như vậy, việc sử dụng đất của gia đình bà O là ổn định lâu dài và liên tục, không phải lấn chiếm như UBND quận C trình bày. Việc UBND quận C xác định trong phần đất gia đình bà O bị thu hồi có phần đất lấn kênh Thanh Đa diện tích 111,7m² sử dụng sau ngày 22/4/2002 là không đúng, vì theo tờ đăng ký nhà đất năm 1999 thì gia đình bà O đã kê khai diện tích đất là 221m² và đã được UBND phường 27 xác nhận. Do vậy, việc UBND quận C ban hành Quyết định số 8812/QĐ-UBND ngày 17/12/2012 chỉ hỗ trợ cho gia đình bà O theo hạn mức 100m² bằng 30% đơn giá đất ở, phần diện tích đất còn lại tính hỗ trợ theo đất nông nghiệp: 43,4m² x 342.000 đồng và không bồi thường, hỗ trợ đối với phần đất lấn kênh Thanh Đa 111,7 m² là không đúng quy định của pháp luật. Do vậy, bà yêu cầu hủy QĐ 8812 ngày 17/12/2012, yêu cầu bồi thường đủ diện tích đất 255,1m² cụ thể: đất ở trong hạn mức 100m² x 30.855.232 đồng; đất nông nghiệp xen kẽ khu dân cư 155,1m² x 5.300.000 đồng; nhà và vật kiến trúc trên đất thì đồng ý theo cách tính tại Văn bản số 53/P27 ngày 23/11/2012 của Ban bồi thường, giải phóng mặt bằng; yêu cầu bố trí 02 xuất tái định cư vì có 02 hộ ghép trên cùng 01 khu qui hoạch theo qui định của pháp luật.

* Người bị kiện UBND quận C có yêu cầu vắng mặt khi xét xử và đề nghị không chấp nhận yêu cầu của người khởi kiện.

* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người bị kiện UBND quận C có ông Phan Ngọc Anh và ông Phạm Ngọc Trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí M phát biểu ý kiến như sau:

+ Về việc chấp hành pháp luật trong giai đoạn phúc thẩm: Quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của pháp luật.

+ Về kháng cáo của bà Trần Thị O: Nguồn gốc phần đất gia đình bà O bị thu hồi là do ông Trần Văn Hồ- cha bà O đã vào khai phá sử dụng từ năm 1977, tuy việc đăng ký phần đất nêu trên là do UBND Phường 27, quận C thực hiện nhưng thực tế gia đình bà O sử dụng ổn định, không có ai tranh chấp, nên căn cứ Điều 44, Điều 45 Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ về đất thì gia đình bà O phải được bồi thường đất ở nhưng UBND quận C chỉ hỗ trợ cho gia đình bà O 100m² bằng 30% đơn giá đất ở, phần còn lại là hỗ trợ đất nông nghiệp trong khu dân cư là không có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 2 Điều 241 Luật Tố tụng Hành chính năm 2015 chấp nhận kháng cáo của bà O, hủy Quyết định số 8812/QĐ-UBND ngày 17/12/2012 của UBND quận C về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và giải phóng mặt bằng đối với 17/125 Đường A, Phường B, quận C, để UBND quận C bồi thường, hỗ trợ cho gia đình bà O theo quy định của pháp luật.

XÉT THẤY:

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

Về hình thức: Đơn kháng cáo của bà O làm trong hạn luật định, hợp lệ nên chấp nhận.

UBND quận C có yêu cầu xét xử vắng mặt, căn cứ qui định của Luật tố tụng hành chính, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo luật định.

* Về nội D: Xét, yêu cầu kháng cáo của bà O - Hội đồng xét xử nhận thấy:

Căn cứ Quyết định số 1922/QĐ-UBND ngày 15/02/2011 của UBND quận C và Bản vẽ hiện trạng do Công ty cổ phần đo đạc xây dựng thương mại dịch vụ Đại An Việt lập ngày 09/6/2010, có xác nhận của Ban bồi thường giải phóng mặt bằng quận C thì gia đình bà O bị thu hồi phần đất có diện tích 255,1m² tọa lạc tại địa chỉ số 17/125 Đường A, Phường B, quận C, để thực hiện dự án đầu tư xây dựng chống sạt lở bờ kênh Thanh Đa – Đoạn 1.4 tại Phường 27, quận C, trong đó có một phần thuộc thửa số 16, tờ bản đồ số 1 diện tích là 143,4 m²; và 01 phần diện tích 111,7m² lấn kênh Thanh Đa.

Theo văn bản số 111/UBND ngày 12/5/2017 của UBND phường 27, quận C gửi Tòa án thành phố Hồ Chí M về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất của gia đình bà O thì: "...nhà đất trên xây dựng lần đầu là căn nhà lá trước ngày 15/10/1993..."

Theo văn bản số 931 ngày 18/3/2019 của UBND quận C gửi Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí M thì: "Theo Tài liệu 299/TTg thuộc 01 phần thửa đất số 16, tờ bản đồ số 1, loại đất CDK (chuyên dùng khác) do UBND Phường 27 đăng ký và 01 phần thuộc rạch. Theo Tài liệu Bản đồ địa chính phường 27 lập năm 2002: thuộc 01 phần thửa đất số 48 và thửa đất số 49, tờ bản đồ số 2, do bà Trần Thị O đăng ký."

Tại tờ tường trình và cam kết nguồn gốc nhà lập ngày 10/12/1999, bà Trần Thị O đã sang nhượng căn nhà trên cho vợ chồng ông Trần Văn M, bà Phạm Thị X vào ngày 02/12/1998.

Tại Tờ kê khai nhà đất năm 1999, có xác nhận của UBND Phường 27, quận C ngày 09/9/1999 thì nhà và đất nêu trên do vợ chồng ông Trần Văn M, bà Phạm Thị X đứng tên kê khai với diện tích khuôn viên đất là 221m² diện tích xây dựng là 221m² diện tích sàn xây dựng là 221m², kết cấu: tường xây, cột sắt, đà sắt, sàn gỗ, mái tôn, số tầng 01, trong đó thể hiện nguồn gốc: "Đất tự khai khẩn trồng rau từ năm 1977, đến năm 1991 tự làm căn nhà lá để ở và hàng năm tu sửa dần cho đến nay."

Bà O cho rằng đất gia đình bà O sử dụng không có phần nào lấn rạch như UBND quận C đã xác nhận, tuy nhiên bà O không xuất trình được chứng cứ gì chứng M bà O không lấn kênh rạch. Như trên đã nhận định thì tại tờ kê khai nhà đất năm 1999 thể hiện diện tích khuôn viên đất của gia đình bà O là 221m² và đã được UBND phường 27, quận C xác nhận ngày 09/9/1999 thể hiện diện tích đất là 221m², diện tích đất của gia đình bà O khi bị thu hồi là 255,1m², do vậy, việc UBND quận C xác định bà O lấn kênh Thanh Đa có diện tích 111,7m² không bồi thường là chưa chính xác, chưa đúng với thực tế, quá trình sử dụng đất của gia đình bà O, do vậy, UBND quận C cần xác định lại diện tích lấn kênh Thanh Đa của gia đình bà O.

Ngày 03/12/1999, vợ chồng ông Trần Văn M, bà Phạm Thị X đồng ý sang nhượng căn nhà trên cho bà Trần Thị O, bà Trần Thu D bằng giấy tay, trong quá trình sử dụng, bà O và bà D tự xây dựng cơ ngơi thêm như hiện trạng trong bản vẽ bồi thường.

Căn cứ vào Sổ đăng ký ruộng đất lập ngày 12/01/1984 do UBND Phường 27, quận C lập, được UBND quận C duyệt y ngày 16/8/1984 thì tên chủ sử dụng ruộng đất thửa đất số 16 có diện tích 1596m², với mục đích sử dụng "CDK" (chuyên dùng khác) là UBND Phường 27. Tuy nhiên, theo bà O, phần đất nêu trên có nguồn gốc được cha bà là Trần Văn H khai hoang từ năm 1977. Bà O

cho rằng gia đình bà O đã sử dụng từ năm 1977, trước khi UBND Phường 27, quận C đăng ký theo tài liệu Chỉ thị 299/TTg, nhưng bà O không xuất trình được chứng cứ chứng minh thời điểm, diện tích đất gia đình bà O sử dụng như các giấy tờ về quyền sử dụng đất tại phần đất nêu trên.

Tại cấp phúc thẩm bà O đề nghị triệu tập các nhân chứng cư ngụ lâu năm ở địa phương để làm rõ quá trình sử dụng, quản lý nhà đất của bà O và Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm đã thực hiện việc công khai tài liệu chứng cứ thu thập được— nhận thấy:

Theo nhân chứng Nguyễn Văn Xuyên: “Từ trước năm 1984 tôi là cư dân ngụ tại 413 Lô 8 cư xá Thanh Đa. Năm 1985 tôi là cảnh sát khu vực Phường 27, quận C, phụ trách địa bàn Lô 10- 11 và xóm bờ sông đầu Lô 8 cư xá Thanh Đa, thời gian quản lý địa bàn từ năm 1985- 1997. Nhà đất của gia đình bà Trần Thị O có nguồn gốc do cha bà O là cụ Trần Văn Hồ, sinh năm 1937 khai khẩn từ trước khi tôi về quản lý địa bàn (trước năm 1985), khoảng năm 1989 – 1991, bà O có làm căn nhà lá nhỏ trong phần đất của gia đình khai hoang và cư ngụ sinh sống ổn định tại đó trong suốt thời gian tôi làm công an khu vực.”

Cũng theo nhân chứng - ông Ngô Viết Tư và ông Nguyễn Đỗ thì nguồn gốc đất nêu trên do ông Trần Văn H là cha ruột bà O khai hoang năm 1977, sau đó giao lại cho bà O quản lý sử dụng cho đến khi bị thu hồi.

Như vậy, qua phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy rằng tuy UBND Phường 27, quận C đăng ký sử dụng phần đất mà gia đình bà O bị thu hồi, nhưng thực tế phần đất nêu trên đã được cha bà O là ông Trần Văn H khai thác sử dụng năm 1977, trước khi UBND Phường 27, quận C đăng ký sử dụng. Tuy không có tài liệu thể hiện khi đó diện tích mà gia đình ông Hồ, bà O sử dụng là bao nhiêu, nhưng các ý kiến của nhân chứng đều xác định phần đất gia đình bà O sử dụng có nguồn gốc do ông Trần Văn H khai khẩn từ năm 1977, quá trình sử dụng đất của gia đình bà O là ổn định và liên tục, chưa có tranh chấp hay khiếu nại cho đến thời điểm giải tỏa bồi thường, tuy có bị xử phạt vi phạm hành chính ngày 17/8/1995 theo Quyết định số 501 của UBND quận C về hành vi xây dựng 01 phần nhà không phép diện tích $6,1m^2 \times 6,1m^2 = 37,21m^2$, chứ bà O không bị xử phạt về hành vi lấn chiếm đất công.

Việc UBND quận C cho rằng phần đất mà gia đình bà O bị thu hồi do Nhà nước quản lý theo Quyết định 111/CP ngày 14/4/1977 về quản lý và cải tạo xã hội chủ nghĩa đối với nhà, đất cho thuê ở các đô thị các tỉnh phía nam và Quyết định 201/CP ngày 01/7/1980 về việc thống nhất quản lý ruộng đất và tăng cường công tác quản lý ruộng đất trong cả nước của Hội đồng Chính Phủ trên do chế độ cũ quản lý trước năm 1975 và được UBND Phường 27, quận C đăng ký sử dụng theo Chỉ thị 299/TTg với mục đích sử dụng là đất chuyên dùng, đã được ghi vào sổ đăng ký ruộng đất năm 1984, xác định gia đình bà O lấn chiếm sử

dụng là không chính xác.

Như vậy, thực tế thì gia đình bà O sử dụng đất từ thời điểm năm 1977 là ổn định, liên tục và chưa có tranh chấp hay khiếu nại cho đến thời điểm giải tỏa, bồi thường, tuy nhiên gia đình bà O chưa có giấy tờ hợp lệ theo qui định của Luật Đất đai, việc sử dụng đất của gia đình bà O trước khi UBND Phường 27, quận C đăng ký theo Chỉ thị 299/TTg với mục đích sử dụng không phải đất ở; việc chuyển mục đích sử dụng thành đất ở được thực hiện trước ngày 15/10/1993, nhưng UBND quận C ban hành QĐ 8812 ngày 17/12/2012 chỉ hỗ trợ cho gia đình bà O theo hạn mức 100m² bằng 30% đơn giá đất ở, phần diện tích đất còn lại được tính hỗ trợ theo đất nông nghiệp với đơn giá 342.000 đồng, và diện tích 111,7m² lấn kênh Thanh Đa không bồi thường là chưa xem xét toàn diện về quá trình sử dụng đất của gia đình bà O, bà D không bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình bà O. Do đó, UBND quận C phải xem xét lại việc bồi thường, hỗ trợ thiệt hại cho gia đình bà O thuộc trường hợp sử dụng đất 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 UBND cấp xã xác nhận đất đó không có tranh chấp để áp dụng khoản 7, Điều 8, phần II Phương án số 118 ngày 01/4/2011 và Điểm a Khoản 1 Điều 44 Nghị định 84/2007/NĐ-CP của Chính phủ về 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 như sau:

“1. Trường hợp thu hồi 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 UBND 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;”.

Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của bà O và bà D là không có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cũng đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà O, đề nghị này của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên chấp nhận sửa

bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà O, xác định việc UBND quận C chỉ hỗ trợ cho gia đình bà O, bà D theo hạn mức 100m² bằng 30% đơn giá đất ở, phần diện tích đất còn lại 43,4m² được tính hỗ trợ theo đất nông nghiệp với đơn giá 342.000 đồng và phần diện tích 111,7m² lấn kênh Thanh Đa không bồi thường là không đúng. Do vậy, có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà O, hủy QĐ số 8812 và buộc UBND quận C có trách nhiệm bồi thường cho gia đình bà O, bà D phần đất bị thu hồi diện tích 255,1m² thuộc thửa số 5, tờ bản đồ số 3 Bản đồ địa chính chính quy năm 2002 theo đúng quy định của pháp luật.

Về án phí hành chính sơ thẩm: Do yêu cầu của người khởi kiện được chấp nhận một phần nên người bị kiện phải chịu án phí hành chính sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Về án phí hành chính phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo là bà O không phải chịu án phí hành chính phúc thẩm, bà O được nhận lại số tiền tạm ứng án phí hành chính phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ nêu trên,

Căn cứ Khoản 2 Điều 241, Điều 242 Luật Tổ tụng Hành chính năm 2015;

Căn cứ Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27 tháng 02 năm 2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí tòa án,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị O.

2. Sửa bản án sơ thẩm:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị O và bà Trần Thu D:

Hủy Quyết định số 8812/QĐ- UB ngày 17/12/2012 của Ủy ban nhân dân quận C, Thành phố Hồ Chí M về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và giải phóng mặt bằng đối với căn nhà và đất số 17/125 Đường A, Phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí M của bà Trần Thị O, bà Trần Thu D do trái qui định của pháp luật.

Buộc Ủy ban nhân dân quận C có trách nhiệm bồi thường, hỗ trợ thiệt hại cho gia đình bà Trần Thị O, bà Trần Thu D phần đất bị thu hồi có diện tích 255,1m² thuộc 01 phần thửa đất số 48 và thửa đất số 49, tờ bản đồ số 2 Bản đồ địa chính chính quy năm 2002 theo quy định của pháp luật.

2.2. Án phí hành chính sơ thẩm: 200.000 (hai trăm ngàn) đồng Ủy ban nhân dân quận C, Thành phố Hồ Chí M phải chịu.

Hoàn lại cho bà Trần Thị O và bà Trần Thu D 200.000 (hai trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí hành chính sơ thẩm mà bà O đã nộp theo biên lai số AH2011/04558 ngày 30/01/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự quận C, Thành phố Hồ Chí M.

3. Án phí hành chính phúc thẩm: Bà O không phải chịu. Hoàn lại cho bà O 200.000 (hai trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí hành chính phúc thẩm mà bà O đã nộp theo biên lai số AA/2014/0007155 ngày 26/01/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận C, Thành phố Hồ Chí M.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Tòa án nhân dân quận C;
- Chi cục THADS quận C;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Mai Thị Thanh Tú