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: 394/2024/HC-PT
Ngày 14 tháng 5 năm 2024.
V/v: "Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Tuyết Trinh

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thanh Duyên

Ông Lê Thành Long

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Mạnh Hùng - 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 Phạm Công Minh - Kiểm sát viên.

Ngày 14 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 thụ lý số 650/2023/TLPT-HC ngày 03 tháng 10 năm 20về việc "Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai".

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 939/2023/HC-ST ngày 14 tháng 6 năm 2023 của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1382/2024/QĐPT-HC ngày 02 tháng 5 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Người khởi kiện:* Bà Nguyễn Hồng H; Địa chỉ: I Đ, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Ngọc T (có mặt) và ông Nguyễn Văn T1 (có đơn xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Tầng E, số B Đ, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người bị kiện:*

1. Chủ tịch Ủy ban nhân dân (UBND) Quận A (vắng mặt);

2. Ủy ban nhân dân Quận A (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: D- D L, phường B, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Nguyễn Quang V – Phó Chủ tịch (có đơn xin vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Lương Quí H1 – Trưởng ban B (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Hồng H là người khởi kiện.

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn kiện ngày 16/02/2022, quá trình giải quyết vụ án, đại diện của người khởi kiện là ông Trần Ngọc T, Nguyễn Văn T2 yêu cầu hủy:

- Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư số: 2615/QĐ-UBND ban hành ngày 31/05/2021 của U.

- Quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu số: 6846/QĐ/UBND ban hành vào ngày 13/12/2021 của Chủ tịch U, giữ y Quyết định 2615.

Bởi các lý do:

1. Bồi thường, hỗ trợ về đất ở: đơn giá 89.300.000 đồng/m^2 x hệ số 4.311 x 40% = 384.972.300 đồng/m^2. Việc tính bồi thường, hỗ trợ bằng 40% đơn giá là không đúng, vì:

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sở hữu nhà ở do UBND Thành phố H cấp ngày 07/5/2001, thì nhà đất số I T, Quận A, diện tích đất 99m^2, diện tích xây dựng 99m^2 thuộc thửa số 8 tờ bản đồ 5 – Sài gòn Tự do. Ngoài ra có phần diện tích không được công nhận trong GCN.

Thực hiện dự án đầu tư xây dựng Cầu T, U có Quyết định thu hồi đất số 2620/QĐ-UBND ngày 31/5/2021, thu hồi 26.5m^2 đất (trên đất có phần sân và tường rào của căn nhà 9C), phần thu hồi không thuộc diện tích nhà đất được công nhận quyền sử dụng đất, sơ hữu nhà ở (QSDĐ, SHNO).

Về thời điểm sử dụng đất ở:

Phần đất ở bị thu hồi không chỉ có trước ngày 15/10/1993 mà thực chất là có từ trước giải phóng thuộc Bằng khoán số 509 S - Tự do (Theo tài liệu cũ), kèm Công văn số 107/UBND-ĐCXD ngày 01/03/2018 của UBND phường B; Bản đồ hiện trạng vị trí để lập Giấy chứng nhận QSHN ở & QSDĐ ở" của căn nhà số I; Phần đất này nằm ngoài và trước khi ông Trương T3 được giao Quyết định giao đất số 1056/QĐ-CS ngày 05/06/1993. Nguồn gốc việc sử dụng nhà và đất tại số I Đường T, Phường B, Quận A nêu trên trước đây do Bộ giao đất cho cán bộ là ông Trương T3 vào ngày 05/06/1993. Ngày 07/05/2001 U cấp GCN cho ông Trương T3 và Bà Lê Thị V1, đến năm 2004 thì bà H nhận chuyển nhượng lại tài sản này và sử dụng ổn định đến nay; Công văn số 129/UBND- ĐCXD ngày 02/04/2019 của UBND phường B. Các văn bản này là cơ sở pháp lý rõ ràng nhất khẳng định phần đất ở của tôi bị giải toả tại 9C Tôn Đức Thắng đã được sử dụng từ trước ngày 15/10/1993.

Về thời điểm sử dụng nhà ở và công trình xây dựng trên đất: Phần diện tích nhà và công trình xây dựng trên đất bị giải toả là có trước ngày 15/10/1993; theo Đơn xin xác nhận thời điểm sử dụng đất và nhà của ông Nguyễn Bá T4, chủ hộ số 9/2 (sát vách nhà 9C) được Tư lệnh Hải quân Mai Văn V2 xác nhận thời điểm sử dụng nhà đất thuộc dãy nhà căn tin nằm trên phần đất bị giải toả là từ tháng 6/1993; Biên bản họp dân ngày 22/07/2020 do UBND phường B chủ trì; Báo cáo số 205/BC-UBND ngày 23/07/2020 của UBND Phường B.

2. Đơn giá 89.300.000 đồng/m^2, không phù hợp với giá thị trường:

Hợp đồng mua bán nhà số: B L, với diện tích 57,9m^2 giao dịch vào tháng 5/2016 có đơn giá 725.388.601 đồng/m^2. Thời điểm này các hộ dân có kiến nghị giá bồi thường là 700.000.000 đồng/m^2 và Phó Chủ tịch U là ông Đoàn Ngọc H2 có đề nghị các hộ dân kiếm thêm hợp đồng để tham định giá cho chính xác. Các hộ dân sau đó đã tìm kiếm và cung cấp thêm giao dịch của nhà đất nhà - hợp đồng căn nhà 12B Ngô Văn N với đơn giá là 633.000.000 đồng/m^2. Các hợp đồng này là ví dụ rõ ràng và đầy đủ nhất dựa trên phương pháp so sánh trực tiếp giá đất làm cơ sở bồi thường, hỗ trợ đất theo quy định tại Điều 4 và điều 5 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP.

3. Hệ số điều chỉnh giá đất 4.311 là không phù hợp: cụ thể theo chứng thư thẩm định giá của Công ty T6 và Ban B là hệ số tăng 4.93.

Người bị kiện - Ủy ban nhân dân Quận A có ý kiến trình bày tại Văn bản số 3553/UBND ngày 26/12/2022 và ý kiến của người bảo vệ quyền lợi, hợp pháp:

Do có 9 hộ dân bị thu hồi đất nên dự án không xây dựng phương án chung cho dự án, mà căn cứ vào Quyết định 28/QĐ-UBND ngày 09/8/2018 của UBND Thành phố H về bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất.

Về Dự án đầu tư xây dựng Cầu T thì Thành phố đã có Quyết định số 450/QĐ-UBND ngày 02/02/2015 về phê duyệt dự án đầu tư xây dựng cầu T.

Công văn số 5131/UBND-ĐTMT ngày 31/8/2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố H ủy quyền cho Ủy ban nhân dân Quận A thực hiện thu hồi đất.

U đã xây dựng Phương án 17/PA-HĐBT ngày 10/5/2021 (tương tự như bảng chiết tính): tính 40% của mức bồi thường, hỗ trợ; do phần đất bị thu hồi không được công nhận QSDĐ và thuộc lộ giới (QĐ phê duyệt lộ giới 6982/QĐ-UB-QLĐT ngày 30/9/1995). Tính hỗ trợ bằng 40%, theo điểm a khoản 7 Điều 11 Quy định kèm QĐ 28/2018/QĐ-UBND.

Đơn giá 89.300.000 đồng/m^2 căn cứ vào Quyết định 51/2014/QĐ-UBND ngày 31/12/2014 của UBND Thành phố H công bố giá các loại đất (hiệu lực từ 01/01/2015 đến 31/12/2019). Trước khi có quyết định thu hồi đất cho nhà đất của bà H2 2620/QĐ-UBND ngày 31/5/2021 của U, thì đã có chủ trương thu hồi đất xây dựng dâu tư cầu T; quyết định sẽ được cung cấp sau.

Theo Thông báo 310/TB-HĐTĐG-BVG ngày 23/10/2018 về giá đất; Quyết định số 5023/QĐ-UBND ngày 08/11/2018 của U về phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất.

Do đó, người bị kiện đề nghị bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Hồng H.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 939/2023/HC-ST ngày 14/6/2023 của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đã quyết định:

Áp dụng điểm a khoản 2 Điều 193 Luật tố tụng hành chính năm 2015; Điều 66, 82, 83, khoản 3 Điều 69 Luật đất đai năm 2013; Điều 12, 14 Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

Không chấp nhận khởi kiện của bà Nguyễn Hồng H yêu cầu hủy Quyết định số 2615/QĐ-UBND ngày 31/5/2021 của Ủy ban nhân dân Quận A về phê duyệt phương án hỗ trợ để thu hồi một phần nhà, đất số 9C đường T, phường B, Quận A do bà Nguyễn Hồng H sử dụng để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Cầu Thủ thiêm 2 tại Quận A và Quyết định số 6846/QĐ-UBND ngày 13/12/2021 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận A về giải quyết khiếu nại.

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

Ngày 28/6/2023, bà Nguyễn Hồng H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 14/7/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 31/QĐ-VKS-HC kháng nghị đối với Bản án hành chính sơ thẩm số 939/2023/HC-ST ngày 14/6/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm áp dụng khoản 2 Điều 241 Luật Tố tụng hành chính năm 2015 xét xử theo hướng sửa bản án sơ thẩm, tuyên hủy Quyết định số 2615/QĐ-UBND ngày 31/5/2021 của U về phê duyệt phương án hỗ trợ để thu hồi một phần nhà, đất số I đường T, phường B, quận A do bà Nguyễn Hồng H sử dụng để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Cầu T tại Quận A và Quyết định số 6846/QĐ-UBND ngày 13/12/2021 của Chủ tịch U, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện trình bày:

Thứ nhất, cơ sở cao nhất để bồi thường là giấy chủ quyền, tuy nhiên ở đây phần bị thu hồi không thuộc đối tượng Bộ Tư lệnh Hải quân giao cho bà H mà phần này là phải sử dụng đồng thời các phần đất được thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng và giấy giao đất. Những người giao đất đã xác nhận diện tích chính xác, phần bồi thường nằm ngoài phần này. Phần đất này trước đây Bộ Tư lệnh Hải quân giao cho những người được giao đất (trước đất là căn tin). Phần đất này trước thời điểm quy hoạch là thuộc đất ở, đồng thời sử dụng chung trước ngày 10/10/1993. Lộ giới đường T mở rộng, các hộ dân làm thủ tục cấp giấy nhưng không được cấp. Không phải mọi trường hợp không được cấp giấy mà được bồi thường là sai. Không phải trường hợp nào bắt buộc phải có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới được bồi thường mà theo Điều 20 Nghị định số

43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 để áp dụng trường hợp này của bà H là trường hợp được áp dụng 100% đất ở. Phải áp dụng khoản 1 Điều 11 Quyết định số 28. Không có cơ sở đất lấn chiếm thì không được viện dẫn để làm căn cứ điều chuyển chuyển sang.

Thứ hai, tất cả các quyết định hành chính và quyết định hướng dẫn của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H, Ủy ban nhân dân quận A, Ủy ban nhân dân Thành phố H cần phải căn cứ Luật Đất đai, trong trường hợp các quyết định hướng dẫn vi phạm quy định pháp luật thì không có căn cứ để thi hành. Nếu Ủy ban nhân dân quận A chỉ viện dẫn hướng dẫn của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H để áp dụng giá năm 2018 là vi phạm nghiêm trọng quy định của pháp luật. Hồ sơ cấp giấy thể hiện rõ ràng rằng giấy chứng nhận đã thể hiện phần đất được công nhận hay không. Ủy ban nhân dân quận A thực hiện thu hồi đất có sổ, vấn đề ở đây là phần nằm ngoài giấy chứng nhận và nằm ngoài quyết định giao đất. Nếu nằm trong thì nếu vi phạm lộ giới thì phải gạch và không được công nhận.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của người khởi kiện và Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, sửa bản án sơ thẩm.

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

Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của người khởi kiện và Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

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

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người khởi kiện và Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, sửa bản án sơ thẩm theo hướng hủy bản án sơ thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện có nói thêm về việc áp giá bồi thường, đây là một trong những nội dung người khởi kiện chứng minh về việc kháng cáo. Trong việc thu hồi bồi thường hộ bà H, theo các tài liệu quản lý sử dụng đất từ ngày 5/6/1993 trên cơ sở quyết định giao của Bộ Tư Lệnh H, năm 2009 được cấp giấy nhưng trong giấy này có phần đất không được cấp do lộ giới với lý do có quy hoạch ngày 23/9/1995, phần đất bị thu hồi có trong lộ giới nên áp dụng 40%. Trong quá trình sử dụng đất thì thuộc trường hợp nhà nước thu hồi. Quy hoạch năm 1995 sau thời điểm sử dụng đất của người khởi kiện, bồi thường 40% là không đúng quy định của pháp luật, phải bồi thường 100%. Kháng cáo của của người khởi kiện và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ. Đề nghị

Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 241 Luật Tố tụng hành chính năm 2015, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận kháng cáo của người khởi kiện và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và đơn kháng cáo của bà Nguyễn Hồng H làm trong hạn luật định và hợp lệ nên được xem xét tại cấp phúc thẩm theo quy định tại Điều 206 Luật Tố tụng hành chính năm 2015.

[2] Thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Cầu T, U đã ban hành quyết định thu hồi 26,5m^2 đất thuộc một phần thửa số 31, tờ bản đồ số 30 tại địa chỉ số I đường T, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh do bà Nguyễn Hồng H sử dụng.

Ngày 31/05/2021, U ban hành Quyết định số 2615/QĐ-UBND về phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ đối với phần diện tích 26,5m^2 đất thu hồi của bà Nguyễn Hồng H với đơn giá là 89.300.000 đồng/m^2, hệ số điều chỉnh giá đất ở (hệ số K) là 4.311, mức bồi thường hỗ trợ là 40%; tổng số tiền bồi thường hỗ trợ về đất là 4.080.706.380 đồng; hỗ trợ về nhà, vật kiến trúc là 12.716.602 đồng. Bà H khiếu nại quyết định 2615; ngày 13/12/2021, Chủ tịch U ban hành Quyết định số 6846/2021/QĐ-UBND về giải quyết khiếu nại có nội dung giữ nguyên Quyết định 2615.

Ngày 16/02/2022, bà Nguyễn Hồng H khởi kiện yêu cầu hủy Quyết định số 2615 ngày 31/5/2021 của U và Quyết định số 6846 ngày 13/12/2021 của Chủ tịch U là thuộc đối tượng khởi kiện vụ án hành chính và còn thời hiệu khởi kiện theo quy định của pháp luật.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết là đúng quy định tại Điều 3, Điều 30, 32, 116 Luật Tố tụng hành chính.

[3] Xét, tính hợp pháp của Quyết định số 2615/QĐ-UBND về bồi thường hỗ trợ của U:

[3.1] Về trình tự, thủ tục và thẩm quyền ban hành Quyết định 2615:

Ngày 02/02/2015, Chủ tịch UBND Thành phố H ban hành Quyết định 450/QĐ-UBND về phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng Cầu T tại Quận A.

Căn cứ Công văn số 5131/UBND-ĐTMT ngày 31/8/2018 của UBND Thành phố H về việc đầu tư xây dựng Cầu T tại Quận A, theo đó ủy quyền cho U thông báo và quyết định thu hồi đất trong trường hợp đối tượng thu hồi thuộc khoản 3 Điều 66 Luật Đất đai năm 2013.

U đã ban hành các Thông báo thu hồi đất, thực hiện điều tra khảo sát đo đạc, kiểm điếm, thành lập Hội đồng bồi thường, hỗ trợ tái định cư của dự án.

Ngày 31/5/2021, U đã ban hành Quyết định 2620/QĐ-UBND về việc thu hồi diện tích 26,5m^2 đất thuộc một phần thửa số 31, tờ bản đồ số 30 tại địa chỉ số I đường T, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh do bà Nguyễn Hồng H sử dụng để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Cầu T tại Quận A.

Cùng ngày 31/05/2021, U ban hành Quyết định số 2615/QĐ-UBND về phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ đối với phần diện tích 26,5m^2 đất thu hồi của bà Nguyễn Hồng H.

Do đó, việc U ban hành Quyết định 2615 là đúng trình tự, thủ tục và thẩm quyền theo quy định của Luật Đất đai năm 2013.

[3.2] Về nội dung của Quyết định 2615:

[3.2.1] Hỗ trợ về đất và bồi thường nhà, vật kiến trúc:

Ngày 30/9/1995, UBND Thành phố H ban hành Quyết định giới 6982/QĐ-UB-QLĐT về phê duyệt lộ giới (chỉ giới đường đỏ) các đường Thành phố Hồ Chí Minh; tại Bảng quy định lộ giới (đường chỉ đỏ), đường T đoạn từ L đến B thể hiện lộ giới là 50m (trong đó chiều rộng hè phố bên trái là 9m, chiều rộng mặt đường và phân cách mặt đường là 32m, chiều rộng hè phố bên phải là 9m), lộ giới cũ là 44m; theo đó tại thời điểm năm 1993 vẫn chưa công bố quy hoạch lộ giới.

Ngày 07/5/2001, UBND Thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trương T3 và bà Lê Thị V1 đối với nhà đất số I đường T, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích đất ở là 99m^2 (có nguồn gốc do Bộ Tư lệnh Hải quân giao đất cho ông Trương T3 vào ngày 05/6/1993); phần còn lại thuộc lộ giới đường T nên không được công nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu. Sau đó ông T3 và bà V1 đã chuyển nhượng nhà đất tại số I T cho bà Nguyễn Hồng H. Ngày 14/9/2004, đã cập nhật biến động sang giấy chứng nhận cho bà H; cũng với diện tích và hiện trạng nêu trên.

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thì phần diện tích 26,5m^2 và phần kiến trúc gắn liền với đất bị thu hồi để thực hiên dự án đầu tư xây dựng Cầu T tại Quận A thuộc lộ giới đường T, không được công nhận quyền sử dụng đất.

Theo điểm a khoản 7 Điều 11 Quy định ban hành kèm theo Quyết định 28/2018/QĐ-UBND ngày 09/8/2018 của UBND Thành phố quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh, quy định:

"7. *Xử lý đối với phần diện tích trong lộ giới, hành lang bảo vệ đê điều, sông rạch và các công trình công cộng.*

a) Đối với phần diện tích đất nêu trên, nếu trước đây khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không được Nhà nước công nhận nhưng người sử dụng đất vẫn đang sử dụng phần diện tích đất này, thì khi Nhà nước thu hồi sẽ được tính bồi thường, hỗ trợ như sau:

- Nếu đất có nguồn gốc do Nhà nước trực tiếp quản lý thì không tính bồi thường mà được hỗ trợ theo quy định tại khoản 2, 3 Điều này.

2. Hỗ trợ về đất đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất lấn chiếm:

a) Đối với đất ở:

- Nếu sử dụng trước ngày 15/10/1993: Hỗ trợ bằng 40% đơn giá đất ở để tính bồi thường hỗ trợ với 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 quá hạn mức (nếu có) được hỗ trợ theo chính sách hỗ trợ đất nông nghiệp theo quy định tại điểm c Điều này".

Đối với nhà ở, vật kiến trúc: Tại điểm b khoản 2 Điều 20 Quy định ban hành kèm theo Quyết định 28/2018/QĐ-UBND ngày 09/8/2018 của UBND Thành phố H quy định xây dựng trước 15/10/1993 (nếu đã được hỗ trợ 40% đơn giá về đất ở sử dụng trước ngày 15/10/1993) thì được hỗ trợ bằng 70% giá trị xây dựng theo suất vốn đầu tư xây dựng công trình do Bộ X ban hành.

Tại Công văn số 129/UBND-ĐCXD ngày 02/4/2019 của UBND phường B xác định: Thời điểm sử dụng phần diện tích đất nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của căn nhà 9C đường Tôn Đức Thắng là trước ngày 15/10/1993.

Như vậy, phần diện tích 26,5m^2 bị thu hồi để thực hiện dự án thuộc lộ giới đường T, không được công nhận quyền sử dụng đất nhưng được cá nhân, hộ gia đình sử dụng từ trước ngày 15/10/1993 và phần kiến trúc được xây dựng trước ngày 15/10/1993 nên U ban hành Quyết định 2615 phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ cho bà H với mức bồi thường hỗ trợ là 40% giá đất ở tại đô thị và bồi thường, hỗ trợ vật kiến trúc với mức 70% giá trị xây dựng là phù hợp với quy định của pháp luật đất đai.

[3.2.2] Về đơn giá áp dụng 89.300.000 đồng/m^2 và hệ số điều chỉnh giá đất ở 4.311:

Trên cơ sở báo cáo, đề xuất, thực hiện quy trình thẩm định giá để đề xuất áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất ở để tính bồi thường hỗ trợ theo quy định của pháp luật khi thu hồi đất; ngày 10/9/2028, U có Công văn số 2042 gửi Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H về đề xuất đơn giá đất 385.000.000 đồng/m^2, hệ số K = 4.311.

Ngày 28/9/2018, Sở T có Công văn 9419/STNMT-KTĐ trình Hội đồng thẩm định giá thành phố thẩm định hệ số điều chỉnh do U đề xuất tại Công văn 2042 nêu trên.

Ngày 23/10/2018, Hội đồng thẩm định giá Thành phố ban hành Thông báo số 310/TB-HĐTĐGĐ thống nhất đơn giá để tính bồi thường, hỗ trợ tại Công văn 9419/STNMT-KTĐ của Sở T.

Ngày 29/10/2018, Sở T đã có Tờ trình gửi UBND Thành phố H phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất để tính bồi thường, hỗ trợ tại Dự án đầu tư xây dựng Cầu T.

Ngày 08/11/2018, UBND Thành phố H đã ban hành Quyết định số 5023/QĐ-UBND về phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất để tính bồi thường hỗ trợ

của Dự án đầu tư xây dựng Cầu T (hệ số điều chỉnh là 4,311 – đơn giá đất là 385.000.000 đồng).

Tại Quyết định số 51/2014/QĐ-UBND ngày 31/12/2014 của UBND Thành phố H ban hành kèm theo bảng giá đất ở trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn năm 2015 – 2019; thể hiện: Vị trí 1 đường T có mức giá là 89.300.000 đồng/m^2.

Tại Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 của UBND Thành phố H ban hàng kèm theo bảng giá đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn năm 2020-2024, thể hiện: Vị trí 1 đường T có mức giá là 89.300.000 đồng/m^2.

Theo đó, ngày 31/5/2015, U ban hành Quyết định 2615 về phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ cho bà H với đơn giá 89.300.000 đồng/m^2 và hệ số điều chỉnh giá đất ở 4.311 là phù hợp với quy định của pháp luật đất đai và Quyết định số 5023/QĐ-UBND ngày 08/11/2018 của UBND Thành phố H về phê duyệt điều chỉnh hệ số đất ở.

Việc người khởi kiện đưa ra các hợp đồng mua bán nhà số 29A Lê Thánh T5, với diện tích 57,9m^2 giao dịch vào tháng 5/2016 có đơn giá 725.388.601 đồng/m^2; Hợp đồng căn nhà số A N với đơn giá là 633.000.000 đồng/m^2 để cho rằng việc phê duyệt đơn giá của U là không đúng. Tuy nhiên các hợp đồng trên chỉ là tài liệu để kham khảo, so sánh giá trong quá trình thực hiện việc khảo sát giá, không phải là căn cứ để áp dụng tính đơn giá bồi thường.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của bà H về yêu cầu hủy Quyết định 2615 của U là đúng quy định của pháp luật.

[4] Xét tính hợp pháp của Quyết định số 6846/QĐ-UBND ngày 13/12/2021 của Chủ tịch U:

Ngày 26/6/2021, bà Nguyễn Hồng H có đơn khiếu nại đối với Quyết định số 2615/QĐ-UBND ngày 31/5/2021 của U.

Nên, Chủ tịch U đã ban hành Quyết định số 6846/QĐ-UBND về giải quyết khiếu nại của bà Nguyễn Hồng H là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 7, Điều 18 Luật Khiếu nại.

Như đã nhận định nêu tại mục [3] việc U ban hành Quyết định 2615 ngày 31/5/2021 về phê duyệt phê duyệt phương án hỗ trợ để thu hồi một phần nhà, đất số 9C đường T, phường B, Quận A do bà Nguyễn Hồng H sử dụng để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Cầu T tại Quận A là đúng quy định của pháp luật nên Quyết định số 6846 của Chủ tịch U về giải quyết khiếu nại của bà H có nội dung giữ nguyên Quyết định 2615 của U là phù hợp với quy định của pháp luật.

[5] Từ những phân tích và nhận định nêu trên; Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và kháng cáo của bà Nguyễn Hồng H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[6] Về án phí hành chính phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của người khởi kiện không được chấp nhận, nên người khởi kiện phải chịu án phí phúc thẩm.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 241; Điều 3, Điều 30, Điều 32, Điều 116, Điều 158, Điều 193 Luật Tố tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Luật Khiếu nại năm 2011;

Căn cứ Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và kháng cáo của bà Nguyễn Hồng H; Giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 939/2023/HC-ST ngày 14/6/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Hồng H về yêu cầu hủy Quyết định số 2615/QĐ-UBND ngày 31/ 5/2021 của Ủy ban nhân dân Quận A về Phê duyệt phương án hỗ trợ để thu hồi một phần nhà, đất số 9C đường T, phường B, Quận A do bà Nguyễn Hồng H sử dụng để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Cầu T tại Quận A và Quyết định số 6846/QĐ- UBND ngày 13/12/2021 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận A về giải quyết khiếu nại.

3. Về án phí hành chính phúc thẩm: Bà Nguyễn Hồng H phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm. Trừ vào biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001777 ngày 18/7/2023 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

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

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

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

Lê Thị Tuyết Trinh