

**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: 604/2019/HC-PT

Ngày: 29/8/2019

V/v: “Khiếu kiện quyết định hành chính về quản lý nhà nước trong lĩnh vực đất đai thuộc trường hợp bồi thường, hỗ trợ, GPMB”

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 Lê Hoàng Tấn

Các Thẩm phán: 1/ Ông Đặng An Thanh

2/ Ông Tô Chánh Trung

Thư ký phiên tòa: Đinh Thị Trang, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân: Ông Võ Phong Lưu, Kiểm sát viên cao cấp VKSND cấp cao tại Tp.HCM tham gia phiên tòa.

Ngày 29/8/2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số: 474/2019/TLPT-HCPT ngày 05/6/2019 về việc: “*Khiếu kiện quyết định hành chính về quản lý nhà nước trong lĩnh vực đất đai thuộc trường hợp bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng*”.

Do bản án hành chính sơ thẩm số 1625/2018/HNST ngày 14/11/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, giữa các bên đương sự:

Người khởi kiện: Bà Lê Thị N, sinh năm 1958

Địa chỉ: 537 M, Phường N, Quận P, Tp.HCM (Có mặt)

Người bị kiện: Ủy ban nhân dân quận H, Tp.HCM

Người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện:

Ông Hồ P, chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận H.

(Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Người bảo vệ quyền lợi của người bị kiện:

1/ Ông Nguyễn Văn Bé H, Chức vụ: Phó Trưởng Ban bồi thường GPMB Q.H
(Có mặt)

2/ Ông Nguyễn Văn D, Nhân viên Ban bồi thường GPMB Q. H (Có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Trần Văn L

Địa chỉ: 537 M, P. N, Q. P, Tp.HCM (Có mặt)

Người kháng cáo: Ủy ban nhân dân Q.H là người bị kiện trong vụ án hành chính.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn và lời khai của phía người khởi kiện bà Lê Thị N trình bày:

Bà Lê Thị N yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh hủy Quyết định số 111/QĐ-UBND ngày 09/01/2017 “Về bồi thường, hỗ trợ và giải phóng mặt bằng một phần căn nhà số 537 đường M, Phường N quận H của ông Trần Văn L và bà Lê Thị N” của Ủy ban nhân dân quận H, Thành phố Hồ Chí Minh, bởi các lý do sau đây:

Lý do thứ nhất: Đơn giá đất để tính bồi thường, hỗ trợ không đúng:

Tại Phương án chi tiết số 39A/DA.152-P25 do Ban bồi thường quận H lập ngày 05/01/2017 xác định giá đất tính bồi thường cho bà là đơn giá mặt tiền đường M (đoạn ngay dạ cầu Văn T) giá này thấp hơn giá bồi thường của những hộ cùng trục đường M, do nhà bà có vị trí thuộc đoạn ngay dạ cầu Văn T, bởi vì:

Nếu xét về vị trí hiện nay, nhà thuộc vào vị trí đặc địa hai mặt tiền (mặt ra đường M, mặt ra đường bờ kè, khu vực kinh doanh quán xá sầm uất).

Nếu xét góc độ pháp lý, thì đã có sự bất nhất trong việc nhận định vị trí đất của chính cơ quan Nhà nước trong việc xét vị trí để áp giá thu tiền sử dụng đất và xét vị trí để áp giá bồi thường. Cụ thể tại Thông báo nộp thuế số 0000030538/TB-PNN do Chi cục thuế quận H lập ngày 14/4/2015 để thu tiền thuế sử dụng đất thì vị trí đất được xác định mặt tiền đường. Thông báo nộp thuế không đề cập đến cụm từ “đoạn ngay dạ cầu Văn T” nhưng đến khi bồi thường thì cụm từ này xuất hiện. Đề nghị làm rõ sự bất nhất này để xác định được vị trí rồi từ đó tính lại giá bồi thường đất là giá đất mặt tiền đường M.

Lý do thứ hai:

Việc xác định vị trí thửa đất để tính bồi thường tại Phương án chi tiết số 39A/DA.152-P. N ngày 05/01/2017 chưa chính xác, có sự bất nhất giữa các cơ quan trong Nhà nước với nhau, cụ thể là tại Phương án chi tiết xác định phần đất phía sau nhà có diện tích 80,4m² thuộc thửa 365 do Bến xe Văn T đăng ký nên không bồi thường chỉ hỗ trợ 40% giá đất ở. Trong khi tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH441010 (số vào sổ cấp GCN H08435) ngày 28/11/2006 do UBND quận H cấp cho ông L và bà N (gọi tắt là Giấy chứng nhận số AH441010 cấp ngày 28/11/2006) lại xác định phần diện tích này thuộc Rạch cũ. Như vậy cùng là cơ quan Nhà nước trong một quận nhưng xác định một vấn đề lại khác nhau.

Sự thật của việc này là vào năm 1977, ông L bà N mua khoảng 90m² nhà đất của bà Nguyễn Thị H (Q), sau khi mua từ năm 1978 đến trước năm 1980 ông bà đã

khai khẩn thêm đất hoang hóa: phía sau nhà + phía hông nhà nâng tổng diện tích lên hơn 300m² (năm 1999 kê khai diện tích 344m²). Như đã nêu trên phía sau nhà bà (bao gồm 80,4m²) là đất hoang, hoàn toàn không có rạch. Từ khi nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đến khi được thông báo bồi thường, bà không biết phần đất phía sau nhà không được công nhận là do UBND quận H xác định là nằm trên rạch cũ mà chỉ ngỡ là do nhà mình nằm trong quy hoạch làm đường bờ kè thuộc chính sách chung của Nhà nước nên không được công nhận vì vậy không thắc mắc khiếu nại gì. Qua tìm hiểu, bà biết được nhà đất bên cạnh tại địa chỉ số 541 M của ông Bùi Minh T đã được UBND quận H cấp Giấy chứng nhận số 1732/2009/GCN ký ngày 27/4/2009 công nhận quyền sở hữu quyền sử dụng nhà – đất mà không đề cập gì đến rạch hay thửa đất do Bến xe Văn T đăng ký. Như vậy từ năm 2009 UBND quận H đã thừa nhận phía sau nhà bà không có rạch cũng như thửa 365 không phải của Bến xe Văn T.

Nay Ban bồi thường xác định phần diện tích này thuộc thửa 365 do Bến xe Văn T đăng ký là hoàn toàn sai vì lẽ gia đình bà đã sử dụng phần đất này một cách công khai và liên tục từ trước năm 1980 cho đến nay trong khi Bến xe Văn T đến thời điểm năm 1986 chỉ có một phần nhỏ thuộc tổ 11 như vậy Bến xe không thể đăng ký thửa đất này mà cho dù có đăng ký đi chăng nữa thì cũng chỉ là việc tự ý đăng ký và không đúng thực tế, trong khi các hộ dân xung quan Bến xe mới là người khai phá và trực tiếp sử dụng. Thật vậy, trong năm 1986 để mở rộng thêm Bến xe, UBND phường N và Ban điều hành Hợp tác xã Bến xe Văn T đã dự định lấy đất của 11 hộ dân tại đây, việc thực hiện lấy đất này không thành vì gặp phải phản ứng quyết liệt của người dân, các hộ dân tại đây đã cử 5 hộ đại diện có đơn khiếu nại gửi khắp nơi: từ cơ quan Trung ương đến địa phương. Từ đơn này, ngày 09/10/1986 Thanh tra Thành phố Hồ Chí Minh đã chuyển hồ sơ tranh chấp theo Phiếu chuyển số 428 để Chủ tịch UBND quận H giải quyết. Kết quả sau khi giải quyết đơn tranh chấp là một số cán bộ Phường N và Ban điều hành hợp tác xã Bến xe Văn T đã nhận hình thức kỷ luật và các hộ dân tại đây vẫn ở trên phần đất này cho đến nay. Hiện nay, hồ sơ về việc tranh chấp đất đai của 11 hộ dân và Hợp tác xã Bến xe Văn T chắc chắn UBND quận H cũng như UBND Phường N vẫn còn lưu trữ, vậy tại sao Ban bồi thường không xem đó là một trong những pháp lý nhà đất để bồi thường.

Ngoài ra, vì không tin tưởng vào bản vẽ áp ranh để bồi thường của công ty Đại Việt A, bà đã ký hợp đồng thuê Trung tâm đo đạc bản đồ (thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh) đo vẽ lại. Đối chiếu kết quả 2 bản vẽ của 2 đơn vị đo vẽ thì số liệu hoàn toàn khác nhau, đơn cử diện tích rạch theo tài liệu 299/TTg tại bản vẽ của Ban bồi thường là 44,7m² trong khi tại bản vẽ của Trung tâm đo đạc bản đồ chỉ có 13,9m², sự chênh lệch này gây thiệt hại không hề nhỏ. Về

thửa đất thì cả hai bản vẽ đều cho thấy đất của bà (ngoài một phần đất thuộc rạch và một phần thuộc đường) toàn bộ đất thuộc thửa 365, tài liệu 299/TTg. Như vậy, nếu thửa 365 là do Bến xe đăng ký vậy tại sao UBND quận H lại cấp Giấy chứng nhận công nhận một phần đất thuộc thửa 365 này cho vợ chồng bà.

Việc bồi thường tại Phương án chi tiết số 39A/DA.152-P25 ngày 05/01/2017 có nhiều sai sót mà những vấn đề này hoàn toàn điều chỉnh được ngay từ lúc UBND quận H chưa ban hành Quyết định số 111/QĐ-UBND ngày 09/01/2017 nhưng từ lúc tiếp xúc để lấy ý kiến của bà để bồi thường, sau đó bà đã có đơn khiếu nại yêu cầu tính toán lại hay trả lời thắc mắc khiếu nại của bà bằng văn bản trước khi ban hành Quyết định bồi thường nhưng cho đến nay bà chưa nhận được câu trả lời nào từ UBND quận H. Từ đó cho thấy UBND quận H đã nắm bắt rõ các thông tin về pháp lý nhà đất của bà nhưng vẫn cố tình làm sai gây bức xúc kéo dài.

Ngoài ra, bà còn yêu cầu phải bồi thường tài sản trên đất đúng qui định.

Theo văn bản và lời khai của phía người bị kiện UBND quận H trình bày:

Về nguồn gốc nhà, đất và quá trình sử dụng: Theo giấy mua bán nhà được UBND Phường N quận H chứng thực ngày 28/12/1977, ông Trần Văn L mua căn số 152/46 đường M, Phường N, quận H của bà Nguyễn Thị Q tình trạng nhà vách lá, mái tôn, nền đất diện tích xây dựng 24,5m² (3,5m x 7m), diện tích sử dụng 20m², xây dựng trên đất công.

Theo Giấy phép sửa chữa nhà số 50/GP-SCN ngày 14/02/1990 của UBND quận H cho phép ông Trần Văn L tháo dỡ nhà cũ, xây dựng lại nhà trên vị trí mới trong khuôn viên đất, diện tích 5m x 15m và gác gỗ (5m x 16,1m) cấu trúc: lợp tôn, sàn ván, khung BTCT, lát gạch, vách xây (TDT sàn sửa chữa 155m²).

Ông Trần Văn L, bà Lê Thị N được UBND quận H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H08435 ngày 28/11/2006 đối với căn nhà số 537 (số cũ 152/46) đường M, Phường N quận H, theo đó diện tích đất ở được công nhận là 167,6m², diện tích xây dựng là 95,7m², kết cấu: tường gạch, sàn gỗ, mái tôn (01 tầng + lửng + sân).

Ngày 27/4/2012, ông L xin Đăng ký xây dựng, sửa chữa, cải tạo công trình tại số 537 đường M, Phường N, quận H và cam kết thực hiện đúng nội dung sửa chữa (sửa chữa nguyên trạng, nâng nền, nâng mái), nếu sai sẽ chịu trách nhiệm và bị xử lý theo quy định của pháp luật, đã được Ủy ban nhân dân Phường N quận H cho phép. Tuy nhiên, do ông Trần Văn L tổ chức thi công xây dựng, cải tạo, sửa chữa công trình nhà ở sai nội dung Giấy đăng ký xây dựng, sửa chữa, cải tạo công trình, cụ thể nở rộng diện tích tại tầng 1: (3,75m x 6,5m), tại tầng 2: (3,75m x 6,5m) + (5,0m x 18,5m); Kết cấu: cột BTCT, sàn BTCT, tường gạch (công trình hiện chưa hoàn thiện, chưa lợp mái, tô trát tường...). Do đó, UBND Phường N đã ban hành

Quyết định số 292/QĐ-UBND ngày 31/7/2012 về việc cưỡng chế phá dỡ công trình vi phạm trật tự xây dựng đô thị; Chủ đầu tư là ông Trần Văn L có trách nhiệm thực hiện các yêu cầu của lực lượng thi hành Quyết định cưỡng chế và chi trả toàn bộ chi phí tổ chức cưỡng chế. Đồng thời, ông L đã viết đơn cam kết “không yêu cầu bồi thường nếu có giải tỏa nhà”.

Về bồi thường, hỗ trợ: 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 Ủy ban nhân dân Thành phố); Phương án số 02/PA-UBND-HĐBTGPMB ngày 06/01/2017 về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng bãi trung chuyển xe buýt tại khu đất số 152 M, Phường N, quận H (gọi tắt là Phương án số 02/PA-UBND-HĐBTGPMB ngày 06/01/2017) đã được Ủy ban nhân dân quận H phê duyệt tại Quyết định số 39/QĐ-UBND ngày 09 tháng 01 năm 2017.

Tại Phần B của Phương án quy định giá đất để tính bồi thường: Vị trí 1, Mặt tiền đường M (đoạn dạ cầu Văn T) là: 74.541.180 đồng/m²;

Tại điểm b, Khoản 2, Điều 10 của Phương án: Hỗ trợ đối với trường hợp không đủ điều kiện bồi thường về đất (áp dụng Điều 21 Quy định kèm theo Quyết định số 23/2015/QĐ-UBND) “ - 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...; - Trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất vào mục đích đất ở từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 không tính hỗ trợ”;

Tại điểm a, Khoản 3, Điều 10 của Phương án: “Đối với các trường hợp đất lấn, chiếm 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, b Khoản 2 Điều này”.

Căn cứ Bản vẽ hiện trạng do Công ty CP Đo đạc-XD-TM-DV Đại Việt A lập ngày 07/12/2015, có gắn ranh vị trí khu đất trên bản vẽ cấp Giấy chứng nhận và tài liệu bản đồ 299/TTg của Thủ tướng Chính phủ để làm cơ sở tính bồi thường, hỗ trợ đối với nhà đất số 537 đường M, Phường N, quận H với diện tích khuôn viên là 348,5m²; có vị trí Mặt tiền đường M (đoạn dạ cầu Văn T), diện tích đất trong ranh giải tỏa của dự án là 256,2m², trong đó:

Phần diện tích 122,8m² được công nhận theo GCN;

Phần diện tích 80,4m² thuộc thửa 365 theo tài liệu 299/TTg do Bến xe V T

đăng ký (không được công nhận trong GCN);

Phần diện tích 44,7m² thuộc rạch cũ;

Phần diện tích 8,3m² (trong đó diện tích 0,2m² thuộc một phần thửa 51, diện tích 2,8m² thuộc một phần thửa 67, tờ bản đồ 96 - Bản đồ địa chính Phường N, quận H và diện tích 5,3m² thuộc đường).

Ban Bồi thường GPMB quận H đã lập Phương án chi tiết (Phiếu chiết tính) về bồi thường, hỗ trợ và giải phóng mặt bằng một phần diện tích trong ranh giải tỏa của dự án đối với căn nhà số 537 đường M của ông L bà N cụ thể, như sau:

Về diện tích đất giải tỏa 256,2m²:

Phần diện tích 122,8m² được công nhận trong Giấy chứng nhận đủ điều kiện được bồi thường bằng 100% đơn giá đất ở theo quy định: (122,8m² x 74.541.180 đồng) = 9.153.656.904 đồng;

Phần diện tích 80,4m² thuộc thửa 365 theo TL299/TTg sử dụng trước 15/10/1993, áp dụng điểm b, Khoản 2, Điều 10 của Phương án được hỗ trợ bằng 40% đơn giá đất ở: (80,4m² x 74.541.180 đồng x 40%) = 2.397.244.349 đồng;

Phần diện tích 44,7m² thuộc rạch cũ theo TL299/TTg sử dụng trước 15/10/1993, áp dụng điểm a, Khoản 3, Điều 10 của Phương án được hỗ trợ bằng 40% đơn giá đất ở: (44,7m² x 74.541.180 đồng x 40%) = 1.332.796.298 đồng.

Phần diện tích 8,3m² do lần chiếm sử dụng sau ngày 01/7/2004, áp dụng điểm b, Khoản 2, Điều 10 của Phương án không tính hỗ trợ.

Tổng giá trị bồi thường, hỗ trợ về đất là: 12.883.697.551 đồng.

Về cấu trúc nhà: Năm 2012, do ông L tự xây dựng lại nhà không phép và tăng thêm diện tích sử dụng (theo bản vẽ hiện trạng) đã bị UBND Phường N quận H ban hành Quyết định cưỡng chế số 292/QĐ-UBND ngày 31/7/2012; đồng thời ông L đã viết đơn cam kết không yêu cầu bồi thường nếu có giải tỏa nhà nên không tính bồi thường, hỗ trợ theo hiện trạng thực tế, chỉ được tính bồi thường, hỗ trợ phần diện tích sân gạch theo Giấy chứng nhận với số tiền là: 18.610.607 đồng.

UBND quận H đã ban hành Quyết định số 111/QĐ-UBND ngày 09/01/2017 về việc bồi thường, hỗ trợ và giải phóng mặt bằng một phần căn nhà số 537 đường M, Phường N, quận H của ông Trần Văn L – bà Lê Thị N với tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ: (12.883.697.551 đồng + 18.610.607 đồng) = 12.902.308.158 đồng là đúng quy định.

Căn cứ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và giải phóng mặt bằng khi Nhà nước thu hồi đất, thấy rằng việc bồi thường, hỗ trợ và giải phóng mặt bằng một phần đối với căn nhà số 537, đường M là đúng theo quy định, nội dung đơn

khởi kiện của bà N yêu cầu hủy Quyết định số 111/QĐ-UBND ngày 09/01/2017 của UBND quận H là không có cơ sở giải quyết.

Đề nghị Tòa án công nhận và giữ nguyên Quyết định số 111/QĐ-UBND ngày 09/01/2017 của UBND quận H và bác nội dung đơn kiện của bà Lê Thị N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Văn L trình bày:

Ông L là chồng bà N thống nhất với mọi yêu cầu và ý kiến trình bày của bà N, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N.

Tại bản án hành chính sơ thẩm số 1625/2018/DS-ST ngày 14/11/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đã tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị N.

Hủy Quyết định số 111/QĐ-UBND ngày 09/01/2017 “Về bồi thường, hỗ trợ và giải phóng mặt bằng một phần căn nhà số 537 đường M, Phường N, quận H của ông Trần Văn L và bà Lê Thị N” của Ủy ban nhân dân quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Về án phí hành chính sơ thẩm: Ủy ban nhân dân quận H, Thành phố Hồ Chí Minh phải chịu số tiền án phí hành chính sơ thẩm là 300.000đồng.

Hoàn trả cho bà Ngọc số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đồng theo biên lai thu số AA/2016/0033823 ngày 24 tháng 3 năm 2017 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra án sơ thẩm còn giải quyết các vấn đề liên quan đến quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 13/12/2018 phía người bị kiện UBND Q.H do ông Hồ P đại diện theo ủy quyền làm đơn kháng cáo, nêu lý do:

Bản án sơ thẩm không thỏa đáng, đề nghị phúc xử lại bác yêu cầu khởi kiện của bà L.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Phía người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Phía người bị kiện vắng mặt.

Người bảo vệ quyền lợi cho người bị kiện và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật, bác đơn kiện của bà L, chấp nhận kháng cáo của phía bị kiện.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Tp.HCM tham gia phiên tòa cho rằng: Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thụ lý và giải quyết vụ án đúng trình tự, thủ tục theo luật định, tại phiên tòa những người tham gia tố tụng cũng đã

được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Luật Tố tụng hành chính. Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] *Về thủ tục kháng cáo:* Đơn kháng cáo của UBND Q.H làm trong hạn luật định nên thủ tục kháng cáo hợp lệ.

[2] *Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:*

Căn cứ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị N, thì vụ án có quan hệ tranh chấp “*Khiếu kiện quyết định hành chính về quản lý nhà nước trong lĩnh vực đất đai thuộc trường hợp bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng*”.

Mà cụ thể bà Lê Thị N đòi hủy quyết định số 111/QĐ-UBND ngày 09/01/2017 của Ủy ban nhân dân quận H, Thành phố Hồ Chí Minh “*Về bồi thường, hỗ trợ và giải phóng mặt bằng một phần căn nhà số 537 đường M, Phường N, quận H của ông Trần Văn L và bà Lê Thị N*”.

Quan hệ tranh chấp trên được pháp luật quy định tại điều 3, điều 30, điều 115 của Luật tố tụng hành chính; Luật Đất đai và các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai.

Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ tranh chấp, giải quyết đúng thẩm quyền được pháp luật quy định tại điều 30, điều 32 Luật Tố tụng hành chính.

[4] *Về thủ tục tố tụng:*

Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện các thủ tục tổng đạt triệu tập hợp lệ theo luật định, tại phiên tòa phúc thẩm phía người bị kiện có văn bản xin vắng mặt. Hội đồng xét xử quyết định xử vắng mặt phía người bị kiện, được pháp luật quy định tại Điều 157, Điều 158, Điều 225 Luật Tố tụng hành chính.

[5] *Về nội dung giải quyết yêu cầu kháng cáo của đương sự:*

[5.1] Những căn cứ xác định nội dung giải quyết vụ án:

Căn cứ Giấy mua bán nhà được UBND Phường N, quận H chứng thực ngày 28/12/1977 và được UBND quận H chứng nhận, có nội dung: “*Ông Trần Văn L mua căn nhà số 152/46 M, P.N, Q.P của bà Nguyễn Thị Q (H), nhà vách lá, mái tôn, nền đất diện tích xây dựng 24,5m² (3,5m x 7m), diện tích sử dụng 20m²*”.

Căn cứ Sổ đăng ký ruộng đất do UBND P.N, Q.H lập năm 1983, thể hiện nội

dung: “Ông L đăng ký 156,7m²”.

Căn cứ Giấy phép sửa chữa nhà số 50/GP-SCN ngày 14/02/1990 kèm Bản vẽ xin phép sửa chữa cải tạo nhà số 152/46 M, Phường N, quận H, được Phòng Xây dựng quận duyệt ngày 14/2/1990, có nội dung: “Ủy ban nhân dân quận H cho phép ông Trần Văn L tháo dỡ nhà cũ, xây dựng lại nhà trên vị trí mới trong khuôn viên đất, diện tích ngang 5m x dài 15m và gác gỗ (5m x 16,1m) cấu trúc: lợp tôn, sàn ván, khung BTCT, lát gạch, vách xây (TDT sàn sửa chữa 155m²). Vị trí nhà mới được xây dựng cách tim đường M 50m (nằm ngoài lộ giới)”.

Căn cứ Tờ kê khai nhà đất năm 1999 được UBND Phường N, quận H xác nhận ngày 15/3/2000, có nội dung: “Ông L, bà N kê khai diện tích khuôn viên là 344,5m² sử dụng từ trước năm 1990”.

Căn cứ Theo dữ liệu sổ dã ngoại tài liệu bản đồ địa chính (được đo vẽ theo kế hoạch năm 1997-2004 và đưa vào sử dụng từ năm 2001 đến năm 2009), có nội dung: “Khu đất có diện tích 340,4m², thửa 66, tờ bản đồ số 96 theo tài liệu bản đồ địa chính năm 2002 (trước đây thuộc một phần thửa 365 và một phần rạch, tờ bản đồ duy nhất, P.N, Q. P theo tài liệu 299/TTg) do bà Lê Thị N đăng ký sử dụng, loại đất “T”, địa chỉ: 152/46 M, Phường N, quận H (theo công văn số 17665/VPĐK-KTĐC ngày 15/11/2007 và 11922/VPĐK-KTĐC ngày 01/8/2018 của Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh)”.

Căn cứ Sổ mục kê tài liệu Chỉ thị 299/TTg do UBND Phường N, quận H lập ngày 07/11/1983, UBND quận H duyệt ngày 16/8/1984, có nội dung: “Thửa 365, diện tích: 14.931 m² do Bến xe Văn T đăng ký (tạm giao), loại ruộng đất: T. Việc đo đạc và ghi vào sổ mục kê là do UBND Phường N thực hiện”.

Văn cứ Văn bản số 7470/SGTVT-PC ngày 27/6/2018 của Sở Giao thông vận tải Thành phố Hồ Chí Minh, có nội dung: “Ngày 20 tháng 7 năm 2006, Ủy ban nhân dân Thành phố có công văn bản số 5092/UBND-ĐT về đầu tư các dự án xây dựng trụ sở làm việc và xây dựng bãi trung chuyển xe buýt tại khu đất số 152 đường M, phường N, quận H, ”.

Căn cứ lời trình bày của người bảo vệ phía người bị kiện, có nội dung: “Thực tế Bến xe Văn T chưa thành lập vào thời điểm lập Sổ mục kê nói trên, việc đo đạc và ghi vào sổ mục kê là do UBND Phường N tự thực hiện, không phải do đại diện Bến xe Văn T đăng ký, bến xe Văn T chính thức được thành lập năm 1993, đến nay bến xe không còn tồn tại”.

[5.2] Từ những căn cứ trên có cơ sở xác định:

Nguồn gốc diện tích đất 348,5m² tọa lạc tại 537 M, P.N, Q.H, Tp.HCM, gồm diện tích 167,6m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và 180,9m² chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do ông L, bà N sử dụng từ trước năm

1990 đến nay. Ông L, bà N cho rằng quá trình sử dụng đất ổn định, liên tục và được chính quyền địa phương xác nhận, đủ điều kiện được công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp, nên phải được bồi thường, hỗ trợ theo luật định.

Phía Ủy ban nhân dân Q.H thì cho rằng toàn bộ diện tích 348,5m² của ông L, bà N bị ảnh hưởng bởi dự án với diện tích 256,2m² gồm:

Phần diện tích 122,8m² được công nhận theo giấy chứng nhận và được bồi thường; Phần diện tích 80,4m² thuộc thửa 365 tài liệu 299/TTg do bên xe Văn T đăng ký, nên không được công nhận, không bồi thường; Phần diện tích 44,7m² thuộc rãnh cũ không bồi thường; Phần diện tích 8,3m² thuộc bản đồ địa chính phường N và thuộc đường, nên không bồi thường.

Do không thống nhất các căn cứ về việc ban hành quyết định bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng, nên các bên đương sự đã phát sinh tranh chấp.

[5.3] Xét:

Theo Điều 2, Văn bản số 1568/BTNMT-ĐKTKĐĐ ngày 25/4/2007 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về việc sử dụng sổ dã ngoại và sổ mục kê đất đai như sau:

Sổ mục kê đất trước đây (trước Luật Đất đai năm 2003) lập theo quy định tại các văn bản gồm: Sổ mục kê đất được lập để phục vụ cho Nhà nước nắm đầy đủ ruộng đất và thực hiện thống kê, kiểm kê đất đai theo quy định của pháp luật đất đai; do đó Sổ mục kê đất phải thể hiện toàn bộ các thửa đất (gồm cả thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (dưới đây gọi là giấy chứng nhận) và thửa chưa được cấp giấy chứng nhận), các công trình thủy lợi và sông ngòi, kênh rạch suối trong phạm vi địa giới hành chính từng xã, phường, thị trấn. Những thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận thì thông tin của thửa thể hiện trên Sổ mục kê đất thống nhất với thông tin trên giấy chứng nhận, những thửa đất chưa cấp giấy chứng nhận thì thông tin của thửa thể hiện theo kết quả điều tra, đo đạc hiện trạng đang sử dụng đất mà chưa có giá trị pháp lý về quyền sử dụng đất. Vì vậy, Sổ mục kê đất cũng không được coi là một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều 50 của Luật đất đai.

Chỉ có Sổ đăng ký ruộng đất (lập theo quy định tại Quyết định số 56-ĐKTK) và Sổ địa chính (được lập theo quy định tại Quyết định số 499 QĐ-ĐC và Thông tư số 1990/2001/TT-TCĐC) mới được coi là loại giấy tờ về quyền sử dụng đất (quy định tại khoản 1 Điều 50 của Luật Đất đai)”

Theo khoản 3, khoản 4 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 quy định về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như sau:

Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có hộ khẩu thường trú tại địa phương và trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối tại vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn ở miền núi, hải đảo, nay được Ủy ban nhân dân xã nơi có đất xác nhận là người đã sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất.

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

Theo khoản 1, khoản 2 Điều 101 Luật Đất đai năm 2013 quy định về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như sau:

Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà không có các giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật này, có hộ khẩu thường trú tại địa phương và trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối tại vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận là người đã sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất.

Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật này nhưng đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và không vi phạm pháp luật về đất đai, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đối với nơi đã có quy hoạch thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Theo khoản Điều 75 Luật Đất đai năm 2003 quy định về điều kiện được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng như sau:

Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không phải là đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận)

hoặc có đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật này mà chưa được cấp, thì được bồi thường, hỗ trợ theo luật định.

Theo khoản 1, Điều 5 của Quy định kèm theo Quyết định 23/2015/QĐ-UBND của UBND Thành phố Hồ Chí Minh quy định:

Điều kiện được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng, thực hiện theo Điều 75 Luật Đất đai năm 2013.

Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không phải là đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận) hoặc có đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 mà chưa được cấp, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 8 của Quy định này”.

[5.4] Đối chiếu với trường hợp khởi kiện và kháng cáo của các bên đương sự, thì thấy:

Ông L, bà N bị ảnh hưởng bởi dự án với diện tích 256,2m², trong đó có các phần sau:

Phần diện tích 122,8m² được công nhận theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được bồi thường theo đơn giá 100% loại đất ở thuộc mặt tiền đường M, P.N, Q. H, Tp.HCM, theo thông báo và biên lai thuế ngày 16/12/2013, ngày 14/4/2015 của Chi Cục Thuế Q.H ghi là đất ở, loại đường 1, vị trí mặt tiền đường.

Phần diện tích 80,4m² theo phía Ủy ban nhân dân Q.H thì thuộc thửa 365 tài liệu 299/TTg do bên xe Văn T đăng ký năm 1983. Tuy nhiên, thực tế bên xe Văn T chính thức được thành lập vào năm 1993, không thể đăng ký đất đai đối với diện tích này vào năm 1983 được, do đó không có cơ sở xác định đất trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bên xe Văn T.

Diện tích đất này thực tế gia đình ông L, bà N sử dụng ổn định từ trước năm 1990, đăng ký đất đai và được UBND P.N, Q.H xác nhận, không có tranh chấp, nên đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được pháp luật quy định tại Điều 50 Luật Đất đai năm 2003, Điều 100, Điều 101 Luật Đất đai năm 2013 và được bồi thường, hỗ trợ theo Điều 75 Luật Đất đai như đã viện dẫn.

Phần diện tích 44,7m² phía UBND Q.H cho rằng thuộc rạch cũ không bồi thường. Tuy nhiên, bản vẽ hiện trạng do Công ty CP Đo đạc-XD-TM-DV Đại Việt

A lập ngày 07/12/2015, có gắn ranh vị trí khu đất trên bản vẽ cấp Giấy chứng nhận và tài liệu bản đồ 299/TTg thể hiện trong phần đất bị thu hồi, giải tỏa có 44,7m² thuộc Rạch cũ không đủ điều kiện được bồi thường về đất ở, chỉ được hỗ trợ 40% đơn giá đất ở theo khoản 3 Điều 21 của Quy định kèm theo Quyết định 23/2015/QĐ-UBND của UBND Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, theo bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng 102329/ĐĐBĐ-CNHM-CC ngày 02/11/2016 của Trung Tâm đo đạc bản đồ (thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh) thể hiện phần Rạch (theo tài liệu 299/TTg): 13,9m².

Như vậy, cùng một thửa đất thuộc một phần thửa 365, tờ bản đồ duy nhất, tài liệu bản đồ 299/TTg nhưng kết quả đo vẽ của 2 cơ quan chuyên môn khác nhau về diện tích Rạch (chênh lệch về diện tích 30,8 m²), việc này bà N ông L đã khiếu nại trước khi UBND quận H ban hành Quyết định số 111/QĐ-UBND ngày 09/01/2017 nhưng đã không được xem xét là sai.

Ủy ban nhân dân quận H đã chưa làm rõ chính xác diện tích Rạch này để tính toán bồi thường hỗ trợ đúng thực tế hiện trạng và đúng qui định của pháp luật.

Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét đến các chứng cứ liên quan đến nội dung về nguồn gốc thực tế sử dụng đất, điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L, bà N, từ đó chấp nhận yêu cầu của người khởi kiện là có tính thuyết phục và có căn cứ, hợp pháp.

Tại phiên tòa phúc thẩm, phía người bị kiện kháng cáo nhưng cũng không đưa ra được những tài liệu, chứng cứ gì mới để chứng minh cơ yêu cầu kháng cáo của mình, nên không có cơ sở chấp nhận.

[6] Về án phí hành chính sơ thẩm: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện, nên phía người bị kiện chịu án phí HCST theo luật định.

[7] Về án phí hành chính phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo của phía người bị kiện, nên người bị kiện chịu phải chịu án phí HCPT.

Bởi các lẽ trên;

Căn cứ khoản 1 Điều 241 của Luật Tố tụng hành chính.

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Hồ P là người đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Q.H, Tp.HCM.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Áp dụng các Điều 3, 30, 115 Luật Tố tụng hành chính.

Áp dụng Điều 50, Điều 75 Luật Đất đai năm 2003.

Áp dụng Điều 101 Luật Đất đai năm 2015.
Áp dụng Nghị quyết về lệ phí án phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị N.

2/ Hủy Quyết định số 111/QĐ-UBND ngày 09/01/2017 “Về bồi thường, hỗ trợ và giải phóng mặt bằng một phần căn nhà số 537 đường M, Phường N, quận H của ông Trần Văn L và bà Lê Thị N” của Ủy ban nhân dân quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Về án phí hành chính sơ thẩm:

Ủy ban nhân dân quận H, Thành phố Hồ Chí Minh phải chịu số tiền án phí hành chính sơ thẩm là 300.000đồng.

Hoàn trả cho bà N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đồng theo biên lai thu số AA/2016/0033823 ngày 24 tháng 3 năm 2017 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

4/ Án phí hành chính phúc thẩm:

Ủy ban nhân dân Q.H chịu số tiền 300.000đồng, được khấu trừ số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số AA/2017/0045962, ngày 07/01/2019 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tp.Hồ Chí Minh, như vậy UBND Q. H đã nộp xong án phí HCPT.

5/ Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại Tp. HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân Tp. HCM;
- Tòa án nhân dân Tp.HCM;
- Cục Thi hành án dân sự Tp.HCM;
- Các đương sự (Đề thi hành);
- Lưu văn phòng; hồ sơ vụ án. (14-PMT)

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

LÊ HOÀNG TẤN