

Bản án số 269/2020/HC-PT  
Ngày 10- 7- 2020  
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:* Ông Nguyễn Văn Hùng.

*Các Thẩm phán:* Ông Trần Xuân Minh.

Bà Trần Thị Thu Thủy.

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Thái Lê Quỳnh- Cán bộ Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cáo tại thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:*** Ông Nguyễn Kim Đoàn- Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 7 năm 2020, 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 748/2019/TLPT-HC ngày 20 tháng 12 năm 2019 về “*khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*”.

Do bản án hành chính số 1160/2019/HC- ST ngày 17 tháng 9 năm 2019 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: 1296/2020/QĐPT-HC ngày 23 tháng 06 năm 2020, giữa các đương sự:

*Người khởi kiện:* Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1954 (vắng mặt).

Địa chỉ: Quốc lộ A, khu phố C, phường P, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của bà M:

Bà Nguyễn Thanh T, sinh năm 1968, (có mặt)

Địa chỉ: C, khu phố D, phường D, quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Giấy ủy quyền số 24981 ngày 23/11/2017 lập tại Văn phòng công chứng Bình Thạnh, TP.HCM).

*Người bị kiện:*

1/ Ủy ban nhân dân Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

Đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân Quận 9 và Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 9, TP.HCM:

Ông Nguyễn Văn T – Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 9.

(Giấy ủy quyền số 1042/GUQ-UBND ngày 11/4/2018 và Giấy ủy quyền số 40/GUQ-UBND ngày 05/01/2018). Ông T vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

Chủ tịch và Ủy Ban nhân dân Quận 9 có công văn số 85 /UBND ngày 07/01/2020 và số 86/UBND ngày 07/01/2020 đề nghị xét xử vắng mặt người bị kiện tại cấp phúc thẩm

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

2.1/ Ông Nguyễn Văn H – Phó trưởng Ban bồi thường giải phóng mặt bằng Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Địa chỉ: 2/304 Xa lộ Hà Nội, phường Hiệp Phú, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2/ Ông Nguyễn Thanh P – Phó trưởng phòng Nghiệp vụ 1 Ban bồi thường giải phóng mặt bằng Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Địa chỉ: Số 2/304 Xa lộ Hà Nội, phường Hiệp Phú, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị M

#### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Tại đơn khởi kiện đề ngày 25/10/2017, đơn khởi kiện bổ sung ngày 18/01/2018, biên bản đối thoại, các lời trình bày của người khởi kiện bà Nguyễn Thị M có đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thanh T trong quá trình tố tụng như sau:***

Ngày 13/01/2009, Ủy ban nhân dân (gọi tắt là UBND) Quận 9 ban hành Quyết định số 548/QĐ-UBND (gọi tắt là QĐ 548) về việc thu hồi đất của hộ bà Nguyễn Thị M trong Dự án đầu tư mở rộng theo lộ giới xa lộ Hà Nội, thu hồi 263,1 m<sup>2</sup> đất của bà M.

Ngày 07/5/2010, UBND Quận 9 ban hành Quyết định số 134/QĐ-UBND (gọi tắt là QĐ 134) về việc điều chỉnh Quyết định số 548/QĐ-UBND ngày 13/01/2009, thu hồi 539,6 m<sup>2</sup> của hộ ông Võ Văn R (chồng bà M).

Ngày 11/11/2011, UBND Quận 9 ban hành Quyết định số 2249/QĐ-UBND (gọi tắt là QĐ 2249) về việc công bố giá trị bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của hộ ông R trong dự án đầu tư mở rộng theo lộ giới Xa lộ Hà Nội.

Ngày 17/11/2016, UBND Quận 9 ban hành Quyết định số 330/QĐ-UBND (gọi tắt là QĐ 330) có nội dung điều chỉnh tên chủ sử dụng và điều chỉnh tên chủ sử dụng từ hộ ông Võ Văn R thành hộ bà Nguyễn Thị M và điều chỉnh điều 1 Quyết định số 2249 kèm theo là Bảng tính giá trị bồi thường, hỗ trợ bổ sung.

Các quyết định nêu trên của UBND Quận 9 chưa đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình bà M bởi lẽ: Đối với việc áp giá cho phần diện tích đất bị thu hồi chưa thỏa đáng, không đúng với quy định của pháp luật về đất đai. Gia đình bà M quản lý và sử dụng diện tích đất (đã bị thu hồi) từ trước năm 1975, trong quá trình sử dụng gia đình bà M đã được cấp giấy phép hợp thức hóa số 1024/GP-HTH ngày 14/6/1993 của UBND huyện Thủ Đức kèm với bản vẽ họa đồ vị trí đã được UBND xã Tân Phú (cũ) xác nhận ngày 29/6/1992 với diện tích 460,96 m<sup>2</sup> thửa số 122, tờ bản đồ số 1 xã Tân Phú huyện Thủ Đức cũ; diện tích nhà ở được công nhận là 129,57 m<sup>2</sup>.

Tuy nhiên, khi UBND Quận 9 thu hồi đất chỉ áp giá đền bù đối với 70m<sup>2</sup> diện tích đất ở với đơn giá 14.600.000 đồng/m<sup>2</sup> và 469,60m<sup>2</sup> là đất trồng cây lâu năm với đơn giá 375.000 đồng/m<sup>2</sup>. Sau đó tại QĐ 330 ngày 17/11/2016 có điều chỉnh lại phần đất có diện tích 469,60m<sup>2</sup> đền bù với đơn giá 14.600.000 đồng/m<sup>2</sup> nhân cho hệ số 0.4. Như vậy, quyết định này là không phù hợp với quy định của pháp luật bởi gia đình bà M sử dụng đất có nguồn gốc là đất ở, sử dụng ổn định từ trước năm 1975 và được cấp giấy chứng nhận, mặc dù luật đất đai ở thời điểm cấp giấy năm 1992 chưa công nhận toàn bộ khuôn viên nhưng nguồn gốc sử dụng vẫn là đất ở; hộ bà M có kê khai năm 1999 và đóng thuế hàng năm, xây nhà, công trình trên đất toàn bộ diện tích đất bị thu hồi từ năm 1990 và sử dụng liên tục từ trước cho đến nay.

Không đồng ý với QĐ số 330, bà M khiếu nại đến Chủ tịch UBND Quận 9. Ngày 13/3/2017, Chủ tịch UBND Quận 9 ban hành Quyết định số 12/QĐ-UBND (gọi tắt là QĐ 12) về việc giải quyết khiếu nại của bà M, nội dung giữ nguyên Quyết định số 330 và khiếu nại của bà M yêu cầu bồi thường 469,60 m<sup>2</sup> với đơn giá 14.600.000 đồng/m<sup>2</sup> là không có cơ sở.

Không đồng ý với các quyết định nêu trên của UBND Quận 9 và Chủ tịch UBND Quận 9, bà M khởi kiện yêu cầu hủy các Quyết định:

1/ Quyết định số 2249/QĐ-UBND ngày 11/11/2011 của UBND Quận 9 về việc công bố giá trị bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của hộ ông Võ Văn R, địa chỉ: 98 Quốc lộ 1A, khu phố 1, phường Tân Phú, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh trong dự án đầu tư mở rộng theo lộ giới Xa lộ Hà Nội.

2/ Quyết định số 330/QĐ-UBND ngày 17/11/2016 của UBND Quận 9 về việc điều chỉnh tên dự án, điều chỉnh tên chủ sử dụng và điều chỉnh Điều 1 Quyết định số 2249/QĐ-UBND ngày 11/11/2011 của Ủy ban nhân dân Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Quyết định số 12/QĐ-UBND ngày 13/3/2017 của Chủ tịch UBND Quận 9 về việc giải quyết khiếu nại của bà Nguyễn Thị M.

Yêu cầu được đền bù toàn bộ 469,60m<sup>2</sup> với đơn giá đất ở là 14.600.000 đồng/m<sup>2</sup>, hộ bà M phải được hưởng 5 lần hạn mức đất ở.

**Người bị kiện Ủy ban nhân dân Quận 9 có đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Văn Thành có yêu cầu vắng mặt và đã có ý kiến tại Văn bản số 1123/UBND-BBT ngày 19/4/2018.**

Phần diện tích đất thu hồi của hộ bà Nguyễn Thị M là 539,60m<sup>2</sup> thuộc một phần các thửa 2, tờ bản đồ số 25 (theo TL 2003) tại phường Tân Phú, Quận 9.

Ngày 13/01/2009, UBND Quận 9 ban hành QĐ số 548/QĐ-UBND về việc thu hồi đất của hộ bà Nguyễn Thị M trong dự án đầu tư mở rộng theo lộ giới xa lộ Hà Nội;

Ngày 17/3/2009, Tổ công tác tiến hành kiểm kê hiện trạng đất đai, tài sản và hoa màu của hộ bà Nguyễn Thị M;

Ngày 11/11/2011, UBND Quận 9 ban hành QĐ số 2249 về việc công bố giá trị bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của hộ ông Võ Văn R là 2.655.964.000 đồng, kèm theo bảng tính giá trị bồi thường, hỗ trợ ngày 31/10/2011, trong đó bồi thường: 70m<sup>2</sup> đất ở mặt tiền đường Xa lộ Hà Nội (MT XLHN) mức giá 14.600.000đ/m<sup>2</sup> (có giấy chứng nhận); 469,6m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm mặt tiền Xa lộ Hà Nội (LN MT XLHN) với đơn giá 375.000đ/m<sup>2</sup> và hỗ trợ 469,6m<sup>2</sup> đất nông nghiệp trong địa giới hành chính phường với mức giá 2.003.000đ/m<sup>2</sup> x 0,5. Hộ ông Võ Văn R không đủ điều kiện tái định cư.

Ngày 13/8/2014, UBND Quận 9 ban hành QĐ số 472/QĐ-UBND về việc điều chỉnh Quyết định 548/QĐ-UBND ngày 13/01/2009 của UBND Quận 9. Theo đó, điều chỉnh một phần căn cứ pháp lý của QĐ số 548; điều chỉnh tên gọi “*Dự án đầu tư mở rộng theo lộ giới Xa lộ Hà Nội*” đoạn từ Nút giao thông Thủ Đức (Trạm 2) đến ranh tỉnh Bình Dương thành “*Dự án mở rộng Quốc lộ 1 đoạn từ Nút giao thông Thủ Đức (Trạm 2) đến ranh tỉnh Bình Dương*”; điều chỉnh chủ sử dụng, địa chỉ, số thửa và diện tích đất thu hồi. Quyết định này là một bộ phận không tách rời của QĐ số 548/QĐ-UBND ngày 13/01/2009 của UBND Quận 9.

Ngày 28/8/2015, UBND phường Tân Phú có văn bản số 158/UBND về việc báo cáo nguồn gốc, quá trình sử dụng và thời điểm xây dựng nhà, đất của hộ Võ Văn R như sau:

- Nguồn gốc đất ông Võ Văn R sử dụng từ năm 1975.
- Nhà xây dựng trước năm 1975.
- Theo TL 299/TTg tổng diện tích 1.408m<sup>2</sup> trong đó:

+ Thửa 122 tờ bản đồ số 1 diện tích 160m<sup>2</sup> loại ruộng đất T do ông Võ Văn R đăng ký.

+ Thửa 121 tờ bản đồ số 1 diện tích 1.152m<sup>2</sup> loại ruộng đất mùa do Ủy ban đăng ký nhưng thực tế do ông Võ Văn R sử dụng.

+ Thửa 123, tờ bản đồ số 1 diện tích 96m<sup>2</sup> loại ruộng đất ao do Ủy ban đăng ký nhưng thực tế ông Võ Văn R sử dụng.

- Theo TL 02/CT-UB:

+ Thửa 11 tờ bản đồ số 9 diện tích 1.453m<sup>2</sup> loại ruộng đất T.V do ông Võ Văn R đăng ký.

- Theo TL 2003:

+ Thửa 1 tờ bản đồ số 25 diện tích 449,6m<sup>2</sup> loại ruộng đất T.V do bà Nguyễn Thị Ngọc Chinh đăng ký.

+ Thửa 2 tờ bản đồ số 2 diện tích 523,1m<sup>2</sup> loại ruộng đất T.V do ông Võ Văn R đăng ký.

+ Thửa 3 tờ bản đồ số 2 diện tích 497,6m<sup>2</sup> loại ruộng đất T.V do bà Nguyễn Thị Ngọc Phượng đăng ký nhưng thực tế ông Võ Văn R sử dụng.

Ngày 17/11/2016, UBND Quận 9 ban hành QĐ 330/QĐ-UBND về việc điều chỉnh tên dự án, điều chỉnh tên chủ sử dụng và điều chỉnh Điều 1 Quyết định số 2249/QĐ-UBND ngày 11/11/2011, kèm theo bảng tính giá trị bồi thường, hỗ trợ bổ sung ngày 07/11/2016, trong đó ghi tên chủ sử dụng là bà Nguyễn Thị M (ông R đã chết), bổ sung số tiền 2.274.660.000 đồng (gồm: 2.500.000 đồng tiền khen thưởng; hỗ trợ 469,6m<sup>2</sup> đất nông nghiệp trong thửa có nhà với số tiền là: 2.742.464.000 đồng (469,6m<sup>2</sup> x 14.600.000đ/m<sup>2</sup> x 0,4), đồng thời, trừ số tiền 470.304.000 đồng đã hỗ trợ 469,6m<sup>2</sup> đất nông nghiệp trong địa giới hành chính phường).

Không đồng ý với QĐ 330/QĐ-UBND, bà M đã làm đơn khiếu nại. Ngày 13/3/2017, Chủ tịch UBND Quận 9 ban hành QĐ số 12/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại của bà M, với nội dung “*giữ nguyên Quyết định số 330/QĐ-UBND ngày 17/11/2016 của Ủy ban nhân dân Quận 9...*”, đồng thời bác yêu cầu khiếu nại bồi thường 469,60m<sup>2</sup> theo giá đất ở mặt tiền đường với mức giá là 14.600.000 đ/m<sup>2</sup> của bà M.

Đối với nội dung khởi kiện của bà M, UBND Quận 9 nhận thấy:

Căn cứ các tài liệu do gia đình cung cấp như Tờ khai gia đình, giấy phép hợp thức hóa quyền sử hữu nhà và giấy chứng nhận QSHNỞ và QSĐĐỞ và Văn bản số 158/UBND ngày 28/8/2015 của UBND phường Tân Phú về trường hợp của ông Võ Văn R (chồng bà Nguyễn Thị M). Phần diện tích 469,60m<sup>2</sup> đối chiếu tài liệu 299/TTg: có 96m<sup>2</sup> thuộc thửa 123, tờ bản đồ 1, loại ruộng đất ao và 373,6m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 121, loại đất mùa, tờ bản đồ số 1 do UBND xã đăng ký nên không đủ điều kiện để bồi thường đất ở mà bồi thường theo giá đất trồng cây lâu năm mặt tiền đường quy định tại mục I, phần V của Phương án bồi thường số 06/PABT-HĐBT ngày 13/01/2011.

Trường hợp, hộ bà Nguyễn Thị M (vợ của ông Võ Văn R) đã được UBND Quận 9 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất diện tích 200m<sup>2</sup> đất ở.

Căn cứ tại, mục I, phần V của phương án số 06/PABT-HĐBT có nêu: “Đơn giá để tính hỗ trợ thực hiện theo Công văn số 1996/UBND-ĐTMT ngày 29/4/2011 của Ủy ban nhân dân thành phố. Đất nông nghiệp được bồi thường gồm: đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất là rừng trồng, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối và đất nông nghiệp khác...”.

Tại Công văn số 1996/UBND-ĐTMT ngày 29/4/2011 của UBND thành phố về bổ sung đơn giá đất để tính bồi thường, hỗ trợ trong dự án đầu tư mở rộng Xa lộ Hà Nội trên địa bàn Quận 9, đơn giá đất nông nghiệp trồng cây lâu năm vị trí mặt tiền đường là 375.000đ/m<sup>2</sup>.

Từ cơ sở nêu trên, việc UBND Quận 9 đã tính bồi thường cho bà Nguyễn Thị M phần diện tích 469,6m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm mặt tiền Xa lộ Hà Nội (LN MT XLHN) với đơn giá 375.000đ/m<sup>2</sup> và hỗ trợ theo đơn giá đất nông nghiệp trong thửa có nhà là đúng quy định.

Quan điểm của UBND Quận 9 là giữ nguyên các Quyết định số 2249/QĐ-UBND ngày 11/11/2011; Quyết định số 330/QĐ-UBND ngày 17/11/2016; Quyết định số 12/QĐ-UBND ngày 13/3/2017. Không chấp thuận theo nội dung khởi kiện của bà Nguyễn Thị M.

**Người bị kiện Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 9 có đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Văn Thành có yêu cầu vắng mặt và có cùng ý kiến như Ủy ban nhân dân Quận 9.**

**Tại bản án hành chính số 1160/2019/HC- ST ngày 17 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:**

Áp dụng Luật Đất đai năm 2003;

**1. Bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị M về việc yêu cầu hủy các quyết định:**

1.1. Quyết định số 2249/QĐ-UBND ngày 11/11/2011 của UBND Quận 9 về việc công bố giá trị bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của hộ ông Võ Văn R, địa chỉ: 98 Quốc lộ 1A, khu phố 1, phường Tân Phú, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh trong dự án đầu tư mở rộng theo lộ giới Xa lộ Hà Nội.

1.2. Quyết định số 330/QĐ-UBND ngày 17/11/2016 của UBND Quận 9 về việc điều chỉnh tên dự án, điều chỉnh tên chủ sử dụng và điều chỉnh Điều 1 Quyết định số 2249/QĐ-UBND ngày 11/11/2011 của Ủy ban nhân dân Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.3. Quyết định số 12/QĐ-UBND ngày 13/3/2017 của Chủ tịch UBND Quận 9 về việc giải quyết khiếu nại của bà Nguyễn Thị M.

2. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu hủy Bảng tính bồi thường, hồ trợ ngày 07/11/2016.

Ngày 24/9/2019, Bà Nguyễn Thị M có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà.

Tại phiên tòa ngày 14/01/2019 và tại phiên tòa hôm nay, bà T đã diện bà M vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Đối với phần quyết định của án sơ thẩm về việc đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu hủy Bảng tính bồi thường, hồ trợ ngày 07/11/2016 bà M không kháng cáo.

Trong phần tranh luận, bà T trình bày: Gia đình bà M sử dụng diện tích đất 469,6m<sup>2</sup> từ trước năm 1975, đã xây cất nhà, công trình trên diện tích đất này từ năm 1990 và sử dụng liên tục để làm quán kinh doanh, để ở cho đến nay. Hiện nhà tài và công trình vẫn nguyên trạng từ năm 1990, đề nghị được bồi thường diện tích đất này theo giá đất ở.

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

Đất thu hồi của gia đình bà M không ảnh hưởng đến căn nhà dưới, giá đất bồi thường diện tích 469,6m<sup>2</sup> đã áp dụng bằng 40% giá đất ở liền kề theo quy định về bồi thường đất nông nghiệp xem kẽ trong khu dân cư là đúng quy định.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về thủ tục tố tụng: Cấp sơ thẩm và phúc thẩm thực hiện đúng các quy định tố tụng, không vi phạm.

Về nội dung kháng cáo: Diện tích đất 469,6m<sup>2</sup> bà M đang yêu cầu bồi thường đất ở có nguồn gốc của gia đình ông R sử dụng từ trước năm 1975. Theo quy định thì việc thu hồi loại đất nào thì được bồi thường loại đất đó theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 44 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP. Hộ bà M được bồi thường và hồ trợ đất nông nghiệp bằng 40% giá đất ở liền kề là phù hợp, đúng quy định, các quyết định hành chính bị khởi kiện là đúng pháp luật, kháng cáo của bà Mu7oi2 là không có căn cứ, đề nghị bác kháng cáo, giữ nguyên quyết định của 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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]- Về trình tự, thủ tục, thẩm quyền ban hành, hình thức của quyết định bị khởi kiện số 2249/QĐ-UBND ngày 11/11/2011 của UBND Quận 9, Quyết định số 330/QĐ-UBND ngày 17/11/2016 của UBND Quận 9 và Quyết định số 12/QĐ-UBND ngày 17/11/2016 của Chủ tịch UBND Quận 9:

Xét thấy, UBND Quận 9 ban hành các quyết định số 2249 và số 330 là đúng thẩm quyền, trình tự, thủ tục theo quy định tại khoản 2 Điều 66, Điều 69 Luật đất đai 2013, Điều 56 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007, Điều 44 Luật đất đai

năm 2003. Thẩm quyền và trình tự ban hành Quyết định số 12 đúng quy định tại Điều 18 và mục 2 Luật khiếu nại.

[2]- Về nội dung các quyết định bị khởi kiện:

Bà M khởi kiện yêu cầu hủy các quyết định hành chính nêu trên với lý do việc UBND Quận 9 bồi thường cho gia đình bà 469,6m<sup>2</sup> đất bị thu hồi chỉ bồi thường theo loại đất nông nghiệp là không đúng, bà yêu cầu được bồi thường đất ở với giá 14.600.000đ/m<sup>2</sup>.

Theo nội dung Quyết định 2249 (có bảng tính giá trị bồi thường kèm theo) (BL: 102, 103) và Quyết định 330 (có bảng tính giá trị bồi thường kèm theo) (BL: 140, 141) thì diện tích 469,6m<sup>2</sup> đất bị thu hồi của gia đình bà M được UBND Quận xác định là đất nông nghiệp trong thửa có nhà, giá bồi thường là 2.742.464.000đ, tương đương 5.840.000đ/m<sup>2</sup>.

Căn cứ tài liệu có trong hồ sơ thì thấy: Trong quá trình tố tụng, bà M khai trên diện tích đất 469,6m<sup>2</sup> gia đình bà đã làm nhà trên toàn bộ diện tích đất này để kinh doanh bán quán, nhà xây dựng năm 1990. Theo Biên bản kiểm kê hiện trạng đất ngày 17/3/2009 (BL: 245) thể hiện trên đất có quán sửa chữa năm 1990; Tại Bảng tính giá trị bồi thường, hỗ trợ kèm theo Quyết định 2249 (BL: 155) có nội dung trên diện tích 469,6m<sup>2</sup> đất bị thu hồi có nhà, quán, nhà để xe, nhà vệ sinh đều xây năm 1990.

Như vậy, các cơ quan có thẩm quyền và bà M đã thừa nhận thời điểm xây dựng nhà, quán, nhà để xe, nhà vệ sinh là xây năm 1990 trên diện tích bị thu hồi 469,6m<sup>2</sup> đất nêu trên. Do đó, có căn cứ kết luận diện tích 469,6m<sup>2</sup> gia đình bà M đã sử dụng làm quán, nhà xe, nhà để kinh doanh từ năm 1990, không sử dụng sản xuất nông nghiệp.

[3]- Phần diện tích 469,6m<sup>2</sup> đất nêu trên gia đình bà M, ông R sử dụng từ trước năm 1975, năm 1990 thì xây dựng các công trình: Quán, nhà xe, nhà ... trên đất này để kinh doanh, sử dụng. Tại thời điểm năm 1990 thì khu vực nhà bà M là đất khu vực nông thôn thuộc Ấp Tân Nhơn, xã Tân Phú, huyện Thủ Đức nên không phải xin phép khi xây dựng các công trình nhà cấp 4 này.

Theo tài liệu do UBND Quận 9 cung cấp thì năm 1995, UBND Thành phố Hồ Chí Minh mới có Quyết định số 6982/QĐ-UB-QLĐT ngày 30/9/1995 phê duyệt lộ giới các tuyến đường TP.HCM (kèm theo quyết định này là bản Quy định lộ giới các tuyến đường huyện Thủ Đức, trong đó có xa lộ Hà Nội). Đến năm 2005, UBND Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 373/QĐ-UB ngày 26/01/2005 về việc điều chỉnh quy hoạch lộ giới và chi tiết mặt cắt ngang của tuyến xa lộ Hà Nội, lúc này thì quy hoạch lộ giới xa lộ Hà Nội mới như hiện nay.

Phần diện tích 469,6m<sup>2</sup> đất nêu trên gia đình bà M, ông R sử dụng từ trước năm 1975, năm 1990 thì xây dựng các công trình là xây dựng trước khi có quy hoạch của Thành phố, không bị xử lý vi phạm hành chính nên việc xây dựng các công trình của hộ bà M trên phần đất bị thu hồi là không vi phạm quy hoạch tại thời điểm xây dựng, việc xây dựng các công trình này thuộc trường hợp không phải xin phép nên các công trình này gia đình bà M xây dựng là hợp pháp.



Tại điểm d khoản 2 Điều 13, khoản 1 Điều 14 Luật đất đai năm 2003 quy định:

### **Điều 13. Phân loại đất**

Căn cứ vào mục đích sử dụng, đất đai được phân loại như sau:

2. Nhóm đất phi nông nghiệp bao gồm các loại đất:

d) Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp gồm đất xây dựng khu công nghiệp; đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản; đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm;

### **Điều 14. Căn cứ để xác định loại đất trên thực địa**

Việc xác định loại đất trên thực địa theo các căn cứ sau đây:

1. Theo hiện trạng sử dụng đất phù hợp với quy hoạch sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt;

Tại khoản 5 Điều 6 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 quy định:

### **Điều 6. Phân loại đất**

5. Nhóm đất phi nông nghiệp được chia thành các phân nhóm sau:

a) Đất ở bao gồm đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị;

b) Đất chuyên dùng bao gồm đất xây dựng trụ sở cơ quan, xây dựng công trình sự nghiệp; đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; **đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp**; đất sử dụng vào mục đích công cộng.

Tại khoản 1, 4 Điều 14 Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 quy định:

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở, công trình xây dựng mà không có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 50 của Luật Đất đai nhưng đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 và không thuộc một trong các trường hợp sử dụng đất quy định tại khoản 4 Điều này, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp thì được xử lý theo quy định sau:

Trường hợp đất có công trình xây dựng (không phải nhà ở) thì phải xác định diện tích đất phi nông nghiệp và diện tích đất nông nghiệp theo hiện trạng sử dụng. Người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích đất phi nông nghiệp.

4. Hộ gia đình, cá nhân không được cấp Giấy chứng nhận đối với phần diện tích đất được sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 trong trường hợp tại thời điểm bắt đầu sử dụng đất đã có một trong các hành vi vi phạm sau đây (trừ trường hợp quy định tại khoản 5 Điều này):

a) Vi phạm quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền xét duyệt và công khai;

b) *Vi phạm quy hoạch chi tiết mặt bằng xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền xét duyệt và công khai đối với diện tích đất đã giao cho tổ chức, cộng đồng dân cư quản lý;*

c) *Lấn, chiếm hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng đã được công bố, cấm mốc;*

d) *Lấn, chiếm lòng đường, lề đường, vỉa hè đã có chỉ giới xây dựng;*

đ) *Lấn, chiếm đất sử dụng cho mục đích công cộng, đất chuyên dùng, đất của tổ chức, đất chưa sử dụng và các trường hợp vi phạm khác đã có văn bản ngăn chặn nhưng người sử dụng đất vẫn cố tình vi phạm.*

Tại Khoản 1 Điều 3 Nghị định 43/2914/NĐ-CP và điểm a khoản 1 Điều 3 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP quy định về việc xác định loại đất như sau: *Trường hợp đất đang sử dụng ổn định mà không phải do lấn, chiếm, chuyển mục đích sử dụng trái phép thì loại đất được xác định theo hiện trạng sử dụng đất.*

Phần diện tích 469,6m<sup>2</sup> đất nêu trên gia đình bà M, ông R sử dụng từ trước năm 1975, đã có công trình xây dựng là nhà trên đất từ năm 1990, không có tranh chấp, không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử phạt về xây dựng trong gần 30 năm, sử dụng cùng một mục đích liên tục cho đến khi bị thu hồi, xây dựng trước khi có quy hoạch và thuộc loại công trình không phải xin phép xây dựng nên theo các quy định viện dẫn trên thì có cơ sở kết luận diện tích đất này của hộ bà M Không phải là đất nông nghiệp mà là đất phi nông nghiệp.

Tại công văn số 718/UBND-BBT ngày 10/3/2020, UBND Quận 9 thừa nhận không có bản đồ không ảnh cung cấp cho tòa án. Việc người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của UBND Quận 9 cho rằng căn cứ tài liệu không ảnh thì thời điểm năm 1993 phần đất trên của gia đình bà M chưa có công trình xây dựng là không có căn cứ.

Do đó, gia đình bà M phải được bồi thường diện tích 469,6m<sup>2</sup> theo loại đất phi nông nghiệp khi bị thu hồi. Việc UBND Quận 9 xác định đất gia đình bà M sử dụng trước giải phóng, có công trình trên đất từ năm 1990 nhưng lại xác định loại đất thu hồi là đất nông nghiệp và chỉ bồi thường cho gia đình bà diện tích 469,6m<sup>2</sup> theo loại đất nông nghiệp là không đúng. Quyết định số 12 của Chủ tịch UBND Quận 9 giữ nguyên các quyết định 2249 và quyết định 330 là chưa đúng pháp luật, ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của đương sự.

[4]- Cấp sơ thẩm kết luận việc UBND Quận 9 bồi thường cho gia đình bà M theo loại đất nông nghiệp có nhà đối với diện tích đất nêu trên là đúng quy định là chưa có căn cứ, không phù hợp với tình tiết vụ án.

[5]- Đối với yêu cầu của bà M về việc yêu cầu được bồi thường loại đất ở với đơn giá đất ở là 14.600.000 đồng/m<sup>2</sup>, hộ bà M phải được hưởng 5 lần hạn mức đất ở là không thuộc thẩm quyền giải quyết của tòa án nên không xem xét.

Đối với nội dung phần quyết định của án sơ thẩm về đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu hủy Bảng tính bồi thường, hỗ trợ ngày 07/11/2016 bà M xác nhận không kháng cáo phần này nên không xem xét.

Vì vậy, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà M, sửa một phần bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M, hủy các quyết định bị khởi kiện số 2249/QĐ-UBND ngày 11/11/2011 của UBND Quận 9, Quyết định số 330/QĐ-UBND ngày 17/11/2016 của UBND Quận 9 và Quyết định số 12/QĐ-UBND ngày 17/11/2016 của Chủ tịch UBND Quận 9, TP.HCM; buộc Ủy ban nhân dân Quận 9, TP.HCM, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 9, TP.HCM thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định của pháp luật, giải quyết khiếu nại, bồi thường, hỗ trợ đất bị thu hồi của bà Nguyễn Thị M theo quy định.

[4] Về án phí:

UBND Quận 9 và Chủ tịch UBND Quận 9 phải chịu án phí sơ thẩm.

Bà M không phải chịu án phí phúc thẩm

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 241 của Luật tổ tụng hành chính;

1. Chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị M; sửa một phần bản án sơ thẩm số 1160/2019/HC-ST ngày 17 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

Căn cứ: điểm d khoản 2 Điều 13, khoản 1 Điều 14 Luật đất đai 2003, khoản 1, 4 Điều 14 Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007; Khoản 1 Điều 3, khoản 1 Điều 21 Nghị định 43/2914/NĐ-CP và điểm a khoản 1 Điều 3 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP; Điều 93 Luật đất đai 2003 và Điều 153 Luật đất đai 2013, điểm b khoản 2 Điều 193 Luật tổ tụng hành chính.

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu của người khởi kiện của bà Nguyễn Thị M

- Hủy toàn bộ các quyết định hành chính: Quyết định số 2249/QĐ-UBND ngày 11/11/2011 của UBND Quận 9 về việc công bố giá trị bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của hộ ông Võ Văn R, Quyết định số 330/QĐ-UBND ngày 17/11/2016 của UBND Quận 9 về việc điều chỉnh tên dự án, điều chỉnh tên chủ sử dụng đất và điều chỉnh Điều 1 Quyết định số 2249/QĐ-UBND ngày 11/11/2011 của UBND Quận 9 và hủy Quyết định số 12/QĐ-UBND ngày 17/11/2016 của Chủ tịch UBND Quận 9, TP.HCM về việc giải quyết khiếu nại của bà Nguyễn Thị M.

- Buộc Ủy ban nhân dân Quận 9, TP.HCM, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 9, TP.HCM thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định của pháp luật, giải quyết khiếu nại, bồi thường, hỗ trợ đất bị thu hồi của bà Nguyễn Thị M theo quy định.

## 2. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Ủy ban nhân dân Quận 9 và Chủ tịch UBND Quận 9 mỗi đương sự phải chịu 300.000đ án phí. Bà M không phải chịu án phí sơ thẩm. Hoàn trả cho bà M 300.000đ tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 48219 ngày 23/11/2017 của Cục thi hành án dân sự TP.HCM.

Án phí phúc thẩm: Bà M không phải chịu.

Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị tiếp tục có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án là ngày 10/7/2020.

### ***Nơi nhận:***

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- ND;
- BD;
- NLQ;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án, ĐĐT.

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

**Nguyễn Văn Hùng**