

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: 162/2025/HC-PT  
Ngày 24 tháng 02 năm 2025  
V/v: “*Khiếu kiện quyết định hành chính,  
hành vi 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 Trần Thị Hòa Hiệp

Các Thẩm phán:

Ông Phạm Văn Công

Ông Ngô Mạnh Cường

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Châu Loan - 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 cao cấp.

Ngày 18 và ngày 24 tháng 02 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính phúc thẩm thụ lý số: 990/2024/TLPT-HC ngày 08 tháng 11 năm 2024 về “*Khiếu kiện quyết định hành chính, hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số: 438/2024/HC-ST ngày 13 tháng 9 năm 2024 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: 47/2025/QĐ-PT ngày 03 tháng 02 năm 2025 giữa các đương sự:

- **Người khởi kiện:** Ông Trương Chí T, sinh năm 1964 (vắng mặt);

Địa chỉ: B Marshall St Apt B S, CA 91776 C, L, USA.

Địa chỉ liên lạc: Số A đường số A, khu phố F, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

**Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện:**

+ Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1967; Địa chỉ: Số A đường số A, khu phố F, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt);

+ Bà Lê Thị Ánh T1, sinh năm 1985; Địa chỉ: Số A T, Phường H, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt lúc tuyên án);

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

+ Bà Nguyễn Thị Kim V1 là Luật sư của Công ty L, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (vắng mặt);

+ Ông Nguyễn Phan Hùng K là Luật sư của Công ty L, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (vắng mặt lúc tuyên án);

+ Ông Phạm Thiện Tấn P là Luật sư của Công ty L, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (vắng mặt lúc tuyên án);

Cùng địa chỉ: Số D Đ, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người bị kiện:* Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh

*Người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện:* Ông Đặng Minh N – Chức vụ: Phó Chủ tịch (theo Giấy ủy quyền số 08/GUQ-UBND ngày 14/01/2025) (vắng mặt);

Địa chỉ: Số F P, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

+ Bà Hồ Thị H, sinh năm 1981 - Phó Trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường quận B (vắng mặt);

+ Ông Trần Lê Vĩnh T2, sinh năm 1975 - Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường quận B (vắng mặt);

+ Ông Nguyễn Hà Vĩnh T3, sinh năm 1975 - Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường quận B (vắng mặt lúc tuyên án).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Đ;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Thanh H1 – Chức vụ: Tổng giám đốc (vắng mặt);

Địa chỉ: Số F N, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh;

2. Bà Hà Thị B, sinh năm 1953 (vắng mặt);

Địa chỉ thường trú: Số B L (nay là A T), Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện là ông Nguyễn Văn V.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo Bản án sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:*

*Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung, bản tự khai và tại phiên tòa, đại diện người khởi kiện là ông Nguyễn Văn V và bà Lê Thị Ánh T1 trình bày:*

Phần đất diện tích 47m<sup>2</sup> gồm các ô 14m<sup>2</sup>+17m<sup>2</sup> trong khuôn viên nhà đất số B đường Đ (nay thuộc đường T) và 16m<sup>2</sup> bên ngoài khuôn viên nhà được xác định tại Bản đồ hiện trạng vị trí số 94877/ĐĐBĐ-VPTT ngày 02/7/2007 do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập, theo nội dung Bản án hành chính sơ thẩm số 1211/2019/HC-ST ngày 23/9/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Bản án hành chính phúc thẩm số 505/2020/HC-PT ngày 09/9/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có hiệu lực pháp luật đã xác định phần diện tích đất của ông T nhưng Ủy ban nhân dân quận B đã lấy làm công thoát nước cho tòa nhà chung cư, tuy nhiên bản án chưa buộc Ủy ban nhân dân quận B phải thực hiện bồi thường. Vì vậy, sau khi bản án phúc thẩm đã có hiệu lực pháp luật, Ủy ban nhân dân Thành phố H cũng đã có văn bản chỉ đạo giải quyết bồi thường hỗ trợ nhưng Ủy ban nhân dân quận B vẫn không thực hiện việc bồi thường. Ông T có làm đơn và đến ngày 28/10/2022, Ủy ban nhân dân quận B lại ra Văn bản số 3914/UBND-TNMT với nội dung thể hiện không giải quyết bồi thường/đền bù 47m<sup>2</sup> đất cho ông Trương Chí T, tiếp tục yêu cầu ông T khởi kiện Công ty TNHH MTV Đ nếu có tranh chấp. Nhận thấy quyền và lợi ích bị xâm phạm, ông T khởi kiện yêu cầu:

- Hủy Văn bản số 3914/UBND-TNMT ngày 28/10/2022 của Ủy ban nhân dân quận B;

- Buộc Ủy ban nhân dân quận B có trách nhiệm bồi thường 47m<sup>2</sup> thuộc quyền sở hữu và sử dụng hợp pháp của ông Trương Chí T tại số B đường Đ (nay là Lê Văn D), Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định pháp luật.

*Người bị kiện Ủy ban nhân dân quận B tại Văn bản số 3033/UBND-TNMT ngày 26/7/2024 trình bày:*

Phần đất 47m<sup>2</sup> nêu trên có một phần 31m<sup>2</sup> thuộc khuôn viên nhà, đất số A T, Phường A (số cũ 02 Đ) do bà Hà Thị B sử dụng, hiện trạng sân trồng, là phần diện tích đất không được công nhận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS00295 do Sở T cấp ngày 11/7/2022, không thuộc Dự án thực hiện đường kênh N - T. Công ty Đ đã thi công đường công thoát nước ra kênh N - T (thay thế mương thoát nước hờ tự nhiên) vào năm 1999, chưa bồi thường, hỗ trợ theo quy định đối với phần diện tích 31m<sup>2</sup> có nguồn gốc do ông T sử dụng.

Căn cứ Bản đồ địa hình năm 1982, Bản vẽ hiện trạng do Phòng Xây dựng quận B lập ngày 25 tháng 3 năm 1991, Bản đồ tỷ lệ 1/500 do Chi cục bản đồ và khảo sát thuộc Sở Xây dựng lập vào tháng 5 năm 1994 và Bản đồ hiện trạng vị trí số 94877/ĐĐBĐ-VPTT do Trung tâm Đ1 bản đồ lập ngày 02 tháng 7 năm 2007, thể hiện: Phần diện tích đất 47m<sup>2</sup> ông Trương Chí T yêu cầu bồi thường có nguồn gốc là rạch thoát nước tự nhiên, trong phần diện tích 47m<sup>2</sup> có 31m<sup>2</sup>/47m<sup>2</sup> thuộc khuôn viên nhà đất tại số B đường Đ, Phường A; phần diện tích 16m<sup>2</sup>/47m<sup>2</sup> có hiện trạng là rạch thoát nước không thuộc khuôn viên nhà số B Đ, Phường A.

Từ các nội dung nêu trên, Ủy ban nhân dân quận B nhận thấy phần diện tích 16m<sup>2</sup>/47m<sup>2</sup> có hiện trạng là rạch thoát nước không thuộc khuôn viên nhà số B Đ, Phường A; phần diện tích 31m<sup>2</sup> có nguồn gốc do ông T sử dụng, Công ty Đ (nay là Công ty TNHH MTV Đ) đã sử dụng làm đường thoát nước cho chung cư B Đ từ năm 1999 đến nay nhưng chưa thỏa thuận bồi thường, hỗ trợ cho ông T. Ủy ban nhân dân quận B không có chủ trương ban hành quyết định trưng dụng hoặc thu hồi đất đối với phần diện tích trên để làm đường thoát nước công cộng.

Do đó, việc Ủy ban nhân dân quận B ban hành Văn bản số 3914/UBND-TNMT ngày 28/10/2022 trả lời ông Trọng liên Q nội dung nêu trên là đúng quy định pháp luật. Ủy ban nhân dân quận B không trưng dụng hoặc thu hồi đất đối với phần diện tích trên nên không có nghĩa vụ thực hiện bồi thường. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của người khởi kiện.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Hà Thị B tại biên bản lấy lời khai ngày 02/8/2024 trình bày:*

Bà nhận chuyển nhượng toàn bộ nhà đất số A T, Phường A, quận B từ ông Trương Chí T, mọi quyền lợi trong trường hợp Ủy ban nhân dân quận B bồi thường đối với phần đất trong khuôn viên bà phải được hưởng.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Đ có ông Huỳnh Thanh P1 làm đại diện trình bày:*

Công ty đã có ý kiến thể hiện tại các Bản án trước đây, công ty được ủy nhiệm thi công trong toàn thể dự án đường K - T chứ không phải là chủ đầu tư.

*Tại Bản án hành chính sơ thẩm số: 438/2024/HC-ST ngày 13 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:*

Căn cứ các Điều 3, 30, 32, 116, 157, 158, 193 và 206 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ Điều 66, 69 và 82 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

*Tuyên xử:*

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trương Chí T về việc:

- Yêu cầu hủy Văn bản số 3914/UBND-TNMT ngày 28/10/2022 của Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Buộc Ủy ban nhân dân quận B thực hiện hành vi: Lập phương án bồi thường, hỗ trợ cho ông Trương Chí T đối với diện tích 47m<sup>2</sup> thuộc tờ bản đồ số 22 Bộ địa chính Phường A, quận B theo bản đồ hiện trạng vị trí số Hợp đồng 94877/ĐĐBĐ-VPTT ngày 02/7/2007 của Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập.

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

Ngày 18/9/2024, người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện là ông Nguyễn Văn V kháng cáo sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Chí T.

*Tại phiên tòa phúc thẩm,*

*Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện là ông Nguyễn Văn V, bà Lê Thị Ánh T1 và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người khởi kiện là ông Nguyễn Phan Hùng K, ông Phạm Thiện Tân P thống nhất trình bày:*

Nguồn gốc của nhà đất tọa lạc tại số B đường Đ (nay là số A đường T), Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh là do ông Trương Chí T nhận chuyển nhượng từ ông Hồ Chí T4 theo Văn tự mua bán nhà ngày 03/12/1991 và Tờ cam kết ngày 07/01/1992. Trong đó có phần diện tích 47m<sup>2</sup> đã được Ủy ban nhân dân quận B thu hồi để làm công thoát nước. Theo đó, chỉ có 31m<sup>2</sup>/47m<sup>2</sup> được UBND quận B xác nhận thuộc khuôn viên nhà đất tại số B Đ; còn 16m<sup>2</sup> còn lại được xác nhận là nằm ngoài khuôn viên, có hiện trạng là rạch thoát nước, không thuộc khuôn viên nhà đất nêu trên nên Ủy ban nhân dân quận B cho rằng phần diện tích đất 47m<sup>2</sup> này của ông T không đủ điều kiện để được bồi thường, hỗ trợ. Do đó, xuyên suốt khoảng thời gian từ năm 2000 đến nay, ông T đã liên tục gửi đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân quận B và Ủy ban nhân dân Thành phố H về vấn đề này.

Đối với phần diện tích 31m<sup>2</sup> nằm trong khuôn viên nhà đất nêu trên, ông T không chuyển nhượng cho bà Hà Thị B, bà B cũng có Tờ cam kết ngày 12/08/2024 xác nhận phần diện tích nêu trên mà Ủy ban nhân dân quận B làm công thoát nước thuộc quyền sử dụng của ông T và cam kết nếu bà nhận được tiền bồi thường thì sẽ giao trả toàn bộ cho ông T. Ngày 04/12/2008, Ủy ban nhân dân Thành phố H ban hành Quyết định số 5256/QĐ-UBND về việc giải quyết tranh chấp đất tại Phường A giữa ông Trương Chí T, Công ty TNHH T6 và Công ty Đ, theo đó Ủy ban nhân dân đã xác nhận ông T chỉ được bồi thường đối với phần diện tích 31m<sup>2</sup>. Nhưng thời điểm đó ông T không biết rõ phần diện tích đất này là bao nhiêu vì trên bản vẽ không thể hiện vị trí và số liệu cụ thể. Trong quá trình giải quyết vụ án, Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H đã cung cấp cho Tòa án cấp sơ thẩm Bản vẽ hiện trạng số 94877/DDBD-VPTT ngày 02/7/2007. Bản vẽ này đã thể hiện phần diện tích 31m<sup>2</sup> làm công thoát nước thuộc khuôn viên nhà đất của ông T, tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm lại căn cứ theo Bản đồ địa hình năm 1982, Bản đồ khảo sát thuộc Sở Xây dựng lập năm 1994 thể hiện vị trí phần diện tích 47m<sup>2</sup> không có số thửa trên bản đồ là không có căn cứ. Hai bản đồ nêu trên chỉ là bản photo, không được công chứng/chứng thực nên không đủ cơ sở để đáp ứng điều kiện về hình thức của tài liệu, chứng cứ.

Đối với phần diện tích 16m<sup>2</sup> nằm cùng thửa đất mà ông T được cấp giấy, căn cứ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 12383/2001 thể hiện phần diện tích nêu trên là phần không công nhận thuộc thửa đất số 43-1 của giấy chứng nhận này. Bản vẽ hiện trạng số 94877/DDBD-VPTT cũng thể hiện phần diện tích 16m<sup>2</sup> có hiện trạng là công thoát nước.

Ủy ban nhân dân quận B cho rằng trách nhiệm bồi thường thuộc về Công ty Đ nhưng tại Bản án hành chính phúc thẩm số 505/2020/HC-PT ngày 09/9/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã xác định trong trường hợp Công ty Đ sử dụng phần diện tích nêu trên làm cống thoát nước theo chủ trương của Nhà nước thì Ủy ban nhân dân quận B phải có trách nhiệm bồi thường

Việc Ủy ban nhân dân quận B không hỏi ý kiến hay làm việc với ông T mà đã trưng dụng phần diện tích đất của ông là vi phạm nghiêm trọng thủ tục hành chính, làm ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của ông. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông T, sửa bản án sơ thẩm.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện là ông Nguyễn Hà Vĩnh T3 trình bày:*

Các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án đã thể hiện phần diện tích đất bị thu hồi là cống thoát nước từ trước đến nay nên ông Trương Chí T không được xác định là chủ sử dụng. Ủy ban nhân dân quận B không trưng dụng phần diện tích đất của ông T nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

*Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:*

Về tố tụng: Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Luật Tố tụng hành chính về phiên tòa phúc thẩm. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định.

Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Trương Chí T, căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa phúc thẩm, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 12383/2001 ngày 26/3/2001 của Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp cho ông T không thể hiện phần diện tích đất 47m<sup>2</sup> bị thu hồi nằm trong khuôn viên nhà đất của ông. Tờ cam kết ngày 07/01/1992, Bản đồ địa hình năm 1982 và Bản đồ khảo sát thuộc Sở Xây dựng lập năm 1994 cũng không thể hiện nội dung nêu trên. Ủy ban nhân dân quận B cũng xác nhận trong các văn bản rằng không trưng dụng phần diện tích đất này của ông T. Xuyên suốt khoảng thời gian từ những năm 1990 đến nay, Ủy ban nhân dân quận B đều xác nhận đây là phần diện tích đất ranh. Từ những tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nêu trên, có cơ sở xác định phần diện tích đất bị thu hồi làm cống thoát nước không thuộc quyền sử dụng của ông T, tại phiên tòa phúc thẩm, người khởi kiện cũng không cung cấp được các tài liệu, chứng cứ mới. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Trương Chí T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Hội đồng xét xử căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng công khai tại phiên tòa, có đủ cơ sở để kết luận: Toàn bộ diễn biến vụ án như phần tóm tắt nội dung đã được viện dẫn ở trên. Xét kháng

cáo của ông Trương Chí T, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, ý kiến của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên như sau:

### **[1] Về tố tụng:**

[1.1] Tại phiên tòa phúc thẩm, người bị kiện là Ủy ban nhân dân quận B, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty TNHH Một thành viên Đ có đơn xin xét xử vắng mặt; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Hà Thị B đã được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt. Căn cứ vào khoản 2, khoản 4 Điều 225 Luật Tố tụng hành chính, Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt người tham gia tố tụng trên.

[1.2] Về đối tượng khởi kiện, thời hiệu khởi kiện và thẩm quyền giải quyết:

Ngày 09/01/2023, ông Trương Chí T khởi kiện yêu cầu hủy Văn bản số 3914/UBND-TNMT ngày 28/10/2022 của Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh về việc không bồi thường, hỗ trợ, đồng thời yêu cầu thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ đối với phần đất 47m<sup>2</sup> bị thu hồi. Xét yêu cầu khởi kiện của ông T là yêu cầu hủy quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai, thuộc đối tượng khởi kiện của vụ án hành chính, còn trong thời hiệu khởi kiện và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32 và điểm a khoản 2 Điều 116 Luật Tố tụng hành chính năm 2015.

### **[2] Về nội dung: Xét tính hợp pháp của Văn bản số 3914/UBND-TNMT ngày 28/10/2022 của Ủy ban nhân dân quận B**

[2.1] Về trình tự, thủ tục, thẩm quyền ban hành

Ông Trương Chí T kiến nghị, yêu cầu được bồi thường, hỗ trợ đối với phần đất diện tích 47m<sup>2</sup> gồm các ô 14m<sup>2</sup>+17m<sup>2</sup> trong khuôn viên nhà đất số B đường Đ (nay là số A đường T) và 16m<sup>2</sup> bên ngoài khuôn viên nhà được xác định tại Bản đồ hiện trạng vị trí số 94877/ĐDBĐ-VPTT ngày 02/7/2007 do Trung tâm Đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập. Ngày 28/10/2022, Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Văn bản số 3914/UBND-TNMT trả lời kiến nghị của ông Trương Chí T là đúng trình tự, thủ tục, thẩm quyền theo quy định tại Điều 66, Điều 69 Luật Đất đai năm 2013.

[2.2] Về nội dung

*[2.2.1] Xét nguồn gốc, quá trình quản lý và sử dụng phần đất 47m<sup>2</sup> mà ông T yêu cầu được bồi thường*

Nhà đất số 176 đường T (trước đây là nhà số B đường Đ), Phường A, quận B có nguồn gốc thuộc một phần các lô: từ lô số 1 đến lô S, 17a, 17b và 17c, tờ bản đồ số 13, Bảng khoán số 1425, B xã do Làng B đứng bộ. Năm 1966, ông Trương C thành lập cơ sở Q1 tại số B đường Đ với chức năng xe gỗ để bán sỉ, lẻ và mua bán phụ tùng sửa chữa đồ nghề cửa xe. Sau năm 1975, xưởng cửa Quảng Sanh Trường chuyển sang loại hình công tư hợp doanh giữa ông Trương C với

Ty Lâm nghiệp Thành phố theo Quyết định số 3547/QĐ-UB ngày 04/11/1978 của Ủy ban nhân dân Thành phố H.

Ngày 04/6/1980, Ủy ban nhân dân Thành phố H ban hành Quyết định số 219/QĐ-UB về việc tạm quản lý toàn bộ tài sản của ông Trương C (đã trốn ra nước ngoài). Xí nghiệp chế biến gỗ Thắng Lợi (trực thuộc Liên hiệp Xí nghiệp khai thác chế biến lâm sản Thành phố) tiếp quản Xưởng của Quảng Sanh T sau đó chuyển nhượng nhà xưởng nêu trên lại cho ông Hồ Chí T4 theo Giấy phép mua bán, chuyển dịch nhà số 2567/GP-MB7 ngày 01/6/1991 của Sở Nhà đất với diện tích 2.300m<sup>2</sup>.

Tại Văn tự mua bán nhà ngày 03/12/1991, ông Hồ Chí T4 tiếp tục chuyển nhượng lại cho ông Trương Chí T nhà đất nêu trên với diện tích đất sử dụng là 3.200m<sup>2</sup> có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường A1, quận B (BL275). Sở dĩ diện tích đất có tăng lên so với diện tích đất ông T4 nhận chuyển nhượng trước đó từ Xí nghiệp C2, là do ông T4 có sử dụng thêm một phần diện tích đất nằm trong quy hoạch kênh rạch Cầu B. Do đó, sau khi nhận chuyển nhượng từ ông T4, ngày 07/01/1992, ông Trương Chí T phải lập Tờ cam kết sử dụng phần đất nêu trên đến khi có quy hoạch chung kênh rạch Cầu Bông thì ông sẽ chấp hành theo quy hoạch chung của Nhà nước (BL274). Do có thêm phần diện tích đất này nên ngày 29/01/1992, Sở Nhà đất Thành phố cấp Giấy phép công nhận quyền sở hữu nhà số 26/GP-CS cho ông Trương Chí T, trong đó không ghi nhận diện tích đất sử dụng nhưng có ghi chú: “*Vị trí không ổn định, sát rạch Cầu Bông cần cải tạo; Khi có quy hoạch chung phải tháo dỡ vô điều kiện từ mép rạch hiện hữu vào 20m*” (BL276). Ngày 10/7/1992, ông Trương Chí T chỉ nộp lệ phí trước bạ với diện tích 2.125m<sup>2</sup> đất và đóng thuế nhà đất với diện tích 2.508m<sup>2</sup> (không bao gồm phần diện tích đất phía ngoài thuộc quy hoạch rạch). Ngày 23/9/1999, ông T có Tờ đăng ký nhà - đất với diện tích 3.200m<sup>2</sup> (bao gồm cả phần diện tích đất phía ngoài thuộc quy hoạch rạch) có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường A1, quận B (BL272).

Ông Trương Chí T sử dụng nhà đất đến năm 1999 thì một phần nhà đất của ông T thuộc ranh giải tỏa kênh N - T nên Ủy ban nhân dân quận B đã ban hành Quyết định số 2324/QĐ-UB ngày 15/10/1999 buộc ông T tháo dỡ toàn bộ cấu trúc nhà theo vạch mốc quy định với diện tích khuôn viên là 1.032,41m<sup>2</sup>, diện tích sàn xây dựng là 80m<sup>2</sup> để giao mặt bằng thi công xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật kênh N - T. Sau đó, ông T khởi kiện tại Tòa án vì Ủy ban nhân dân quận B giải quyết không thỏa đáng việc đền bù, hỗ trợ đối với diện tích đất này. Trên cơ sở Bản án phúc thẩm số 55/2003/HCPT ngày 07/8/2003 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Ủy ban nhân dân Thành phố H đã có Công văn số 3265/UB-PC ngày 02/6/2005 chấp thuận bồi thường cho ông Trương Chí T với tổng số tiền 3.159.646.000 đồng. Ông Nguyễn Văn V (đại diện ủy quyền của ông Trương Chí T) đã nhận tiền bồi thường vào ngày 22/7/2005.

Ngày 26/3/2001, Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4283/2001 cho ông Trương Chí T đối với nhà đất tại số B đường Đ, Phường A, quận B, diện tích đất công nhận là:



1.410m<sup>2</sup>. Ngày 08/02/2002, ông Trương Chí T lập Hợp đồng số 05970/HĐ-MBN chuyển nhượng diện tích 1.410m<sup>2</sup> đất đã được cấp giấy chứng nhận nêu trên cho bà Hà Thị B.

Năm 2008, ông Trương Chí T có đơn tranh chấp với Công ty TNHH T6 và Công ty Đ đối với diện tích đất khoảng 700m<sup>2</sup> nằm ngoài diện tích đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên (trong đó có diện tích 47m<sup>2</sup> đất mà ông T đang kiến nghị bồi thường trong vụ án này).

Ngày 04/12/2008, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố H ban hành Quyết định số 5256/QĐ-UBND về việc giải quyết tranh chấp đất tại Phường A giữa ông Trương Chí T, Công ty TNHH T6 và Công ty Đ, với nội dung:

*“- Bác nội dung đơn của ông Trương Chí T tranh chấp quyền sử dụng phần đất diện tích 700m<sup>2</sup> với Công ty TNHH T6 và Công ty Đ.*

*- Giao Ủy ban nhân dân quận B chủ trì phối hợp với Sở T7 lập thủ tục bồi thường cho ông Trương Chí T đối với phần diện tích 31m<sup>2</sup> thuộc một phần các thửa 39, 43, tờ bản đồ số 22 – bộ địa chính Phường A, quận B (tài liệu năm 2002) theo quy định pháp luật (vị trí, ranh giới khu đất xác định theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 94877/ĐĐBĐ-VPTT ngày 02 tháng 7 năm 2007 của Trung tâm đo đạc bản đồ).*

*- Giao Ủy ban nhân dân quận B thực hiện thu hồi đất và thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Anh C1 (công nhân của Công ty Trách nhiệm hữu hạn T6) và bà Hoàng Thị Tú A (vợ ông C1) theo quy định.”*

Không đồng ý với quyết định nêu trên, ông Trương Chí T tiếp tục có đơn gửi đến Bộ T8. Ngày 22/4/2014, Bộ trưởng Bộ T8 ban hành Quyết định số 704/QĐ-BTNMT công nhận quyết định của Ủy ban nhân dân Thành phố là đúng quy định pháp luật.

Không đồng ý, ông T khởi kiện tại Tòa án. Tại Bản án hành chính phúc thẩm số 505/2020/HC-PT ngày 09/9/2020, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã hủy Quyết định số 5256/QĐ-UBND ngày 04/12/2008 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố H và Quyết định số 704/QĐ-BTNMT ngày 22/4/2014 của Bộ trưởng Bộ T8 do giải quyết tranh chấp đất sai thẩm quyền.

Sau khi các quyết định giải quyết tranh chấp đất đai đối với diện tích 700m<sup>2</sup> bị hủy do giải quyết tranh chấp sai thẩm quyền, thì ông T tiếp tục khiếu nại đến Ủy ban nhân dân quận B yêu cầu được bồi thường đối với phần diện tích 47m<sup>2</sup> đất gồm các ô 14m<sup>2</sup>+17m<sup>2</sup> trong khuôn viên nhà đất số B đường Đ (nay là số A đường T) và 16m<sup>2</sup> bên ngoài khuôn viên nhà được xác định tại Bản đồ hiện trạng vị trí số 94877/ĐĐBĐ-VPTT ngày 02/7/2007 do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài Nguyên và Môi trường Thành phố H lập mà Ủy ban nhân dân quận B đã lấy để làm công thoát nước công cộng từ năm 1999 nhưng chưa bồi thường.

Xét thấy, tại Quyết định số 5256/QĐ-UBND ngày 04/12/2008 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố H, Quyết định số 704/QĐ-BTNMT ngày 22/4/2014 của Bộ trưởng Bộ T8 (mặc dù đã bị hủy do ban hành sai thẩm quyền); đồng thời, tại chính Văn bản số 3914/UBND-TNMT ngày 28/10/2022 của Ủy ban nhân dân quận B (đối tượng khởi kiện của vụ án) và Văn bản số 3033/UBND-TNMT ngày 26/7/2024 trình bày ý kiến của Ủy ban nhân dân quận B đều khẳng định sau khi tiến hành xác minh hồ sơ lưu trữ khu đất thì: Theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 94877/ĐDBĐ-VPTT ngày 02/7/2007 do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài Nguyên và Môi trường Thành phố H lập lồng ghép với Bản vẽ hiện trạng ký hiệu KT1 ngày 25/3/1991 của Phòng Xây dựng quận B, thể hiện phần đất 47m<sup>2</sup> ông T khiếu nại có một phần 31m<sup>2</sup>/47m<sup>2</sup> thuộc khuôn viên nhà, đất số A đường T, Phường A (số cũ 02 đường Đ) có nguồn gốc do ông T sử dụng, Công ty Đ (nay là Công ty TNHH MTV Đ) đã sử dụng làm đường thoát nước cho chung cư B Đ từ năm 1999 đến nay nhưng chưa thỏa thuận bồi thường, hỗ trợ cho ông T. Do đó, việc ông T cho rằng Công ty Đ lắp đặt cống thoát nước bên dưới phần đất làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông là có cơ sở.

Tòa án cấp sơ thẩm dựa vào các tài liệu, chứng cứ sau để khẳng định phần đất ông T khiếu kiện là rạch tự nhiên là không chính xác: (1) Tài liệu Bản đồ địa hình năm 1982 thể hiện phần vị trí diện tích 47m<sup>2</sup> này không có số thửa trên bản đồ (không chứng minh được phần đất này là rạch tự nhiên); (2) Bản đồ hiện trạng tỷ lệ 1/500 do Chi cục Bản đồ và khảo sát thuộc Sở Xây dựng lập tháng 5/1994 thể hiện vị trí phần đất 47m<sup>2</sup> thuộc Rạch (được lập sau thời điểm ông T nhận chuyển nhượng đất từ ông T4 và sau thời điểm Phòng Xây dựng quận B lập Bản vẽ hiện trạng ký hiệu KT1 ngày 25/3/1991 nên không đủ cơ sở phủ nhận giá trị pháp lý của Bản vẽ hiện trạng ký hiệu KT1 thể hiện đất nằm trong khuôn viên nhà số B Đ); (3) Bản vẽ hiện trạng vị trí số hợp đồng 94877/ĐDBĐ-VPTT ngày 02/7/2007 của Trung tâm đo đạc bản đồ Sở T thể hiện phần đất này hiện trạng là cống thoát nước của chung cư; (4) Bản vẽ xây dựng lập ngày 15/01/1999 và (5) Bản vẽ hồ sơ hoàn công công trình xây dựng các công trình kỹ thuật hạ tầng dọc kênh Nhiêu Lộc – Thị Nghè lập ngày 01/7/2000 (đoạn Cầu Bông đến cầu Đ) đều thể hiện hiện trạng phần đất 47m<sup>2</sup> này thuộc bờ kênh, rạch, ao hiện hữu... Tuy nhiên, tất cả các tài liệu, chứng cứ này đều được lập sau khi Công ty Đ thi công cống thoát nước cho chung cư B Đ, sau thời điểm ông T nhận chuyển nhượng, quản lý, sử dụng đất và hiện trạng đất hiện nay vẫn nằm trong khuôn viên nhà số B đường Đ (nay là số A đường T). (6) Tờ cam kết của ông T lập ngày 07/01/1992 thể hiện phần đất mà ông T mua của ông T4 có một phần nằm trên kênh rạch Cầu B và khi có quy hoạch ông T sẽ chấp hành theo quy định chung của Nhà nước. Tuy nhiên, phần đất nằm trong quy hoạch kênh rạch Cầu Bông này ở vị trí lộ giới phía ngoài mặt tiền khu đất có diện tích 1.032,41m<sup>2</sup> đã bị thu hồi năm 1999 và được bồi thường vào năm 2005, không liên quan đến phần phía trong của khu đất.

Từ những tài liệu, chứng cứ nêu trên có căn cứ xác định 31m<sup>2</sup>/47m<sup>2</sup> đất mà ông Trương Chí T kiến nghị bồi thường, hỗ trợ khi bị thu hồi để lắp đặt cống thoát nước từ chung cư B đường Đ ra đường T, Phường A, quận B có nguồn gốc

nằm trong khuôn viên nhà, đất do ông T quản lý, sử dụng từ năm 1991 đến năm 2002 thì chuyển nhượng lại cho bà Hà Thị B.

*[2.2.2] Về chủ thể bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất*

Tại chính Văn bản số 3914/UBND-TNMT ngày 28/10/2022 (đối tượng khởi kiện của vụ án), Ủy ban nhân dân quận B xác định “trong phần 47m<sup>2</sup> có 31m<sup>2</sup>/47m<sup>2</sup> thuộc khuôn viên nhà đất tại số B đường Đ, Phường A, quận B”; nhưng cho rằng: “theo hồ sơ lưu trữ tại quận: không có hồ sơ pháp lý liên quan đến việc thi công đường cống thoát nước trên (cụ thể: chủ trương, chính sách, phương án thi công thực hiện...)”. Do đó, Ủy ban trả lời ông T: “Trường hợp ông đề nghị bồi thường, hỗ trợ đối với phần diện tích đất do Công ty Đ (nay là Công ty TNHH MTV Đ) thi công đường cống thoát nước của chung cư B Đ, đề nghị ông liên hệ Công ty TNHH MTV Đ để được xem xét, giải quyết”. Như vậy, Ủy ban nhân dân quận B thừa nhận nguồn gốc 31m<sup>2</sup>/47m<sup>2</sup> đất nằm trong khuôn viên nhà, đất do ông T sử dụng nhưng cho rằng trách nhiệm bồi thường, hỗ trợ thuộc về Công ty TNHH MTV Đ (đơn vị thi công đường cống thoát nước).

Tuy nhiên, theo Văn bản số 22/ĐOBT ngày 14/01/2025 của Công ty TNHH MTV Đ gửi Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh thể hiện: Căn cứ Công văn số 483/CV-99 ngày 28/4/1999 của Ủy ban nhân dân quận B ủy nhiệm cho Công ty Quản lý và Phát triển nhà quận Đ (nay là Công ty TNHH MTV Đ) tiếp nhận vốn, tổ chức đấu thầu, thi công, giám sát nghiệm thu, thanh quyết toán công trình: đường, vỉa hè, bờ kè, cống thoát nước (đoạn từ cầu B đến cầu Đ, quận B); Dự án xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật kênh N - T được triển khai xây dựng vào năm 1999 do Ban Q2 thuộc Ủy ban nhân dân quận B làm chủ đầu tư và Công ty TNHH MTV Đ chỉ tổ chức thực hiện xây dựng theo chỉ đạo.

Như vậy, chủ thể thu hồi, bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất trong trường hợp này là Nhà nước do Ủy ban nhân dân quận B đại diện. Ủy ban nhân dân quận B thu hồi đất có nguồn gốc của cá nhân (ông Trương Trí T5) sử dụng từ trước năm 1991, để thực hiện công trình vì lợi ích công cộng nhưng không bồi thường, hỗ trợ cho ông T5 là không phù hợp với quy định của pháp luật.

Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét và chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Trương Chí T đối với phần diện tích 31m<sup>2</sup>/47m<sup>2</sup> đất mà ông T kiến nghị bồi thường, buộc Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo đúng quy định của pháp luật trong việc lập thủ tục bồi thường, hỗ trợ cho ông Trương Chí T đối với diện tích 31/47m<sup>2</sup> phần nằm trong khuôn viên nhà đất số B đường Đ (nay là số A đường T) thuộc tờ bản đồ số 22 Bộ địa chính Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh theo Bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng số 94877/ĐĐBĐ-VPTT ngày 02/7/2007 của Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập. Sửa bản án hành chính sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Chí T, hủy Văn bản số 3914/UBND-TNMT ngày 28/10/2022 của Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh về việc trả lời kiến nghị của ông T.

### **[3] Về án phí:**

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

- Người khởi kiện ông Trương Chí T không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm và án phí hành chính phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 241 Luật Tố tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Trương Chí T; Sửa bản án hành chính sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Chí T;

- Hủy Văn bản số 3914/UBND-TNMT ngày 28/10/2022 của Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Buộc Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh thực hiện nhiệm vụ, công vụ trong việc lập thủ tục bồi thường, hỗ trợ cho ông Trương Chí T theo quy định của pháp luật và phù hợp với nhận định của bản án liên quan đến yêu cầu của người khởi kiện.

2. Về án phí:

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

- Người khởi kiện ông Trương Chí T không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm và án phí hành chính phúc thẩm. H2 lại cho ông Trương Chí T 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí hành chính sơ thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004005 ngày 09/5/2024 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh và 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí hành chính phúc thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0041410 ngày 02/10/2024 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Các quyết định khác của bản án hành chính sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

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

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;

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

- Cục THADS TP. Hồ Chí Minh;
- Đương sự;
- Lưu HSVA (NTCL)(25).

**Trần Thị Hòa Hiệp**