

Bản án số: 446/2020/HC-PT  
Ngày 25 tháng 8 năm 2020  
“*V/v: khiếu kiện quyết định hành  
chính trong lĩnh vực 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 Lê Thành Văn

*Các Thẩm phán:* Ông Phạm Công Mươi

Ông Hoàng Minh Thịnh

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Lê Đức Anh - 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 Nguyễn Văn Đức - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 8 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án hành chính đã thụ lý số 280/2020/TLPT-HC ngày 16 tháng 4 năm 2020 về việc: “*Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực đất đai*”.

Do có kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện đối với bản án hành chính sơ thẩm số 1963/2019/HC-ST ngày 31 tháng 12 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 962/2020/QĐXX-PT ngày 27 tháng 5 năm 2020 giữa các đương sự:

**1. Người khởi kiện:** Bà Nguyễn Thị H, sinh năm: 1950 (vắng mặt)

Địa chỉ: đường L, phường T, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Bà Nguyễn Thị Nh (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: đường P, phường 2, quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người khởi kiện:* Luật sư Nguyễn Ngọc T – Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

## **2. Người bị kiện:**

2.1. Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh;

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

Cùng địa chỉ: đường X, phường H, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện:* Ông Nguyễn Văn Th - Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 9 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

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

- Ông Nguyễn Gia H - Phó Trưởng Phòng Tài nguyên Môi trường Quận 9.

- Bà Đoàn Thị Phương Th - Trưởng Phòng nghiệp vụ 2 Ban bồi thường giải phóng mặt bằng Quận 9.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*- Người khởi kiện do bà Nguyễn Thị Nh là người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Năm 1968 ông Trần Văn R có khai hoang lại mảnh đất của ông bác sĩ T đã di cư sang Mỹ sinh sống với tổng diện tích 10.000 m<sup>2</sup> tại Ấp M, xã L, huyện Th (nay là đường L, phường T, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh).

Năm 1982, bà Nguyễn Thị H ra ở riêng nên được ông R cho 384m<sup>2</sup> đất (trong phần đất trên). Năm 1992 bà H xây nhà, đến tháng 4/1994 thì bà sửa nhà (được ủy ban nhân dân xã xác nhận).

Năm 1993 bà H sang nhượng cho ông Trần Văn S 124m<sup>2</sup>, còn lại 260m<sup>2</sup>. Năm 1999 bà H đăng ký kê khai phần đất còn lại trên, ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) xã xác nhận. Quá trình sử dụng bà H đóng thuế đất đầy đủ. Năm 2009 bà H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 182,3m<sup>2</sup>, phần còn lại thì nằm trong quy hoạch mở đường L nên không được cấp. Năm 2014 UBND Quận 9 ban hành quyết định thu hồi phần đất diện tích 75,3m<sup>2</sup>. Ngày 8/6/2015 UBND Quận 9 ban hành Quyết định số 458 về công bố giá bồi thường cho bà H. Ngày 25/3/2016 UBND Quận 9 ban hành Quyết định số 119, bà H không đồng ý nên đã khiếu nại. Ngày 26/5/2016 Chủ tịch UBND Quận 9 ban hành Quyết định số 49 giải quyết khiếu nại, không đồng ý Quyết định này bà H tiếp tục khiếu nại. Ngày 22/3/2017 Chủ tịch UBND Quận 9 ban hành Quyết định số 81 giải quyết khiếu nại.

Nay bà H yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

Hủy Quyết định số 458/QĐ-UBND ngày 08/06/2015 của Ủy ban nhân dân Quận 9 về việc công bố giá trị bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của hộ bà Nguyễn Thị H; Quyết định số 119/QĐ-UBND ngày 25/3/2016 về việc điều chỉnh Điều 1 Quyết định số 458/QĐ-UBND ngày 08/6/2015; Quyết định số 49/QĐ-UBND ngày 26/5/2016 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 9 về việc giải quyết khiếu nại của bà Nguyễn Thị H; Quyết định số 81/QĐ-UBND ngày 22/3/2017 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 9 về việc điều chỉnh Quyết định

giải quyết khiếu nại số 49/QĐ-UBND ngày 26/5/2016. Buộc Ủy ban nhân dân Quận 9 bồi thường toàn bộ diện tích 75,3m<sup>2</sup> đất đã thu hồi theo đơn giá đất ở. Buộc ủy ban nhân dân Quận 9 tính toán bồi thường lại giá trị căn nhà theo đúng quy định.

- *Người bị kiện Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 9 và Ủy ban nhân dân Quận 9 do ông Nguyễn Văn Th - Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 9 là người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Hộ bà Nguyễn Thị H, địa chỉ: 683 L, phường T, Quận 9 có sử dụng 75,3m<sup>2</sup>. Theo Tài liệu 2003 thì phần đất này thuộc 1 phần thửa 37 diện tích là 4,7m<sup>2</sup> và phần đường diện tích là 70,6m<sup>2</sup> (tờ bản đồ số 70). Đối chiếu Tài liệu 02/CT-UB (Chỉ thị số 02/CT-UB ngày 18/01/1992 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc điều tra đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh): thì 1 phần thửa 37 thuộc 1 phần thửa 192 diện tích 4,7m<sup>2</sup>, đất thuộc thửa lp192 diện tích 16,3m<sup>2</sup>, lp196 (thủy lợi) diện tích 18,1m<sup>2</sup> thuộc đất đường (theo tờ bản đồ số 6) đã kiểm kê trong dự án Đầu tư nâng cấp, mở rộng đường L (đoạn từ đường Lã Xuân Oai đến ngã ba M), Quận 9.

Nguồn gốc: Ngày 10/4/2014, Hội đồng xét nguồn gốc đất phường T họp xét và thống nhất:

- Phần diện tích 36,2m<sup>2</sup> theo Tài liệu 02/CT-UB là đất đường nên không bồi thường.

- Sổ mục kê Tài liệu 02/CT-UB: thửa 192 do bà H đăng ký. Thửa 196 ghi hệ thống thủy lợi.

- Sổ mục kê Tài liệu 2003: Thửa 37 do bà H đăng ký.

- Thời điểm xây dựng: Căn nhà nằm ngoài dự án đã được cấp Giấy chứng nhận xây dựng trước ngày 30/9/1995. Căn nhà nằm trong dự án xây dựng sau ngày 22/4/2002.

- Hộ bà H không đủ điều kiện tái định cư.

Ngày 21/7/2014, UBND Quận 9 ban hành Quyết định số 401/QĐ-UBND về việc thu hồi đất của hộ bà H trong dự án đầu tư, nâng cấp, mở rộng đường L, Quận 9. Bà H đã nhận đủ tiền bồi thường và bàn giao mặt bằng để thực hiện dự án. Do đó, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H.

Tại bản án hành chính sơ thẩm số 1963/2019/HC-ST ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H về yêu cầu hủy Quyết định số 458/QĐ-UBND ngày 08/06/2015 của Ủy ban nhân dân Quận 9 về việc công bố giá trị bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của hộ bà Nguyễn Thị H; Quyết định số 119/QĐ-UBND ngày 25/3/2016 về việc điều chỉnh Điều 1 Quyết định số 458/QĐ-UBND ngày 08/6/2015; Quyết định số 49/QĐ-UBND ngày 26/5/2016 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 9 về việc giải quyết khiếu nại của bà Nguyễn Thị H; Quyết định số 81/QĐ-UBND ngày 22/3/2017 của Chủ

tịch Ủy ban nhân dân Quận 9 về việc điều chỉnh Quyết định giải quyết khiếu nại số 49/QĐ-UBND ngày 26/5/2016; Buộc Ủy ban nhân dân Quận 9 bồi thường toàn bộ diện tích 75,3m<sup>2</sup> đất đã thu hồi theo đơn giá đất ở; Buộc Ủy ban nhân dân Quận 9 tính toán bồi thường lại giá trị căn nhà theo đúng quy định.

Án sơ thẩm còn tuyên án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 13/01/2020 bà Nguyễn Thị H làm đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm người khởi kiện giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người khởi kiện cho rằng: Diện tích đất 75,3m<sup>2</sup> mà Ủy ban nhân dân Quận 9 thu hồi mà không xem xét bồi thường theo giá đất ở cho bà H là không đúng, thực tế bà H quản lý sử dụng và tiến hành kê khai diện tích đất trên từ năm 1982, năm 1992 bà H xây dựng làm nhà và sân xi măng, riêng diện tích đất 36,2m<sup>2</sup> Nhà nước thu hồi làm đường, khi thu hồi thể hiện đất bà H làm nhà ở nhưng không được đền bù là sai. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H hủy quyết định của Ủy ban nhân dân Quận 9 để Ủy ban nhân dân giải quyết lại đảm bảo quyền lợi cho bà H.

Người bảo vệ quyền lợi cho bên người bị kiện cho rằng: Diện tích 75,3m<sup>2</sup> đất này bà H chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi thu hồi Nhà nước đã tính toán diện tích nào bồi thường theo giá đất nông nghiệp, diện tích nào hỗ trợ là có căn cứ, đúng pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà H, giữ y án sơ thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh: Căn cứ chứng cứ có tại hồ sơ, cho thấy diện tích 75,3m<sup>2</sup> đất bà H chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên bà H là người quản lý sử dụng từ năm 1982 đến nay. Khi thu hồi đất thì trên đất bà H làm nhà và sân do đó diện tích 36,2m<sup>2</sup> khi thu hồi cần phải bồi thường theo giá đất ở. Đối với diện tích 21m<sup>2</sup> và 18,1m<sup>2</sup> Nhà nước tính giá bồi thường và hỗ trợ như vậy là phù hợp. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo sửa án sơ thẩm, hủy các quyết định của Ủy ban nhân dân để Ủy ban nhân dân Quận 9 xem xét giải quyết lại đối với phần diện tích 36,2m<sup>2</sup> cho đúng quy định.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Về tố tụng: Người khởi kiện, người bị kiện có đơn xin xét xử vắng mặt, nên cấp phúc thẩm tiến hành xét xử vắng mặt các bên đương sự theo luật định. Căn cứ các chứng cứ có tại hồ sơ, lời trình bày khai của đương sự cho thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện là không có căn cứ bởi lẽ:

[1] Xét về nguồn gốc đất: Năm 1968 ông Trần Văn R khai hoang lại mảnh đất của ông bác sĩ T (đã đi Mỹ) với diện tích  $10.000\text{m}^2$  tại ấp M, xã L, huyện Th (nay là đường L, phường T, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh), năm 1982 ông R cho bà H  $384\text{m}^2$ , năm 1992 bà H làm nhà được Ủy ban nhân dân xã xác nhận. Năm 1993 bà H sang nhượng cho ông Trần Văn S  $124\text{m}^2$ , còn lại  $260\text{m}^2$ , bà H kê khai và đóng thuế đối với diện tích đất trên. Năm 2009 bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất  $182,3\text{m}^2$ , diện tích đất còn lại nằm trong dự án quy hoạch mở đường L nên Nhà nước không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H. Năm 2014 Ủy ban nhân dân Quận 9 ban hành quyết định thu hồi  $75,3\text{m}^2$  đất của bà H và bồi thường.

[2] Xét đơn giá bồi thường đối với diện tích đất thu hồi:

[2.1] Về áp dụng văn bản pháp luật: Ngày 21/7/2014 Ủy ban nhân dân Quận 9 ban hành Quyết định 401/QĐ.UBND về việc thu hồi của bà Nguyễn Thị H phần đất có diện tích  $75,3\text{m}^2$  để mở rộng đường L. Về nguyên tắc chung Quyết định 401/QĐ.UBND của Ủy ban nhân dân Quận 9 ban hành sau khi Luật đất đai năm 2013 có hiệu lực (01/7/2014) do đó vận dụng Luật đất đai 2013 và các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật đất đai để giải quyết. Việc Tòa án cấp sơ thẩm viện dẫn Luật đất đai 2003 và các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật đất đai 2003 cũng như Công văn số 4807/UBND – ĐTMT ngày 11/9/2013 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về đơn giá để tính bồi thường cho diện tích đất thu hồi sau ngày Luật đất đai 2013 có hiệu lực (01/7/2014) làm căn cứ để xem xét tính có căn cứ của các quyết định hành chính là không đúng.

[2.2] Về diện tích đất thu hồi và giá bồi thường:

Trong  $75,3\text{m}^2$  đất bị thu hồi xét thấy:

Đối với diện tích  $21\text{m}^2$  khi thu hồi cơ quan chức năng Quận 9 tính đây là đất nông nghiệp và bồi thường 100% đơn giá đất nông nghiệp và hỗ trợ thêm 40% theo đơn giá đất ở là có căn cứ.

Đối với diện tích đất  $18,1\text{m}^2$  xác định đây là hệ thống thủy lợi do Ủy ban nhân dân xã quản lý nhưng thực tế gia đình bà H quản lý sử dụng từ năm 1982 nó nằm trong tổng diện tích  $384\text{m}^2$  ông R cho bà. Tuy nhiên khi thu hồi Nhà nước tính bồi thường, hỗ trợ bằng 80% đơn giá đất nông nghiệp cũng đảm bảo quyền lợi cho bà H.

Đối với diện tích  $36,2\text{m}^2$  cơ quan chức năng cho rằng đây là diện tích đường L nên không bồi thường là không đúng, diện tích  $36,2\text{m}^2$  Nhà nước thu hồi để mở rộng đường thì người có đất phải được bồi thường theo dạng đất ở, về thực tế theo bảng kê thì diện tích đất trên là nền xi măng. Việc Ủy ban nhân dân

Quận 9 không bồi thường diện tích đất trên theo đơn giá đất ở là không đảm bảo quyền lợi cho người có đất bị thu hồi.

Từ những phân tích trên cho thấy việc Ủy ban nhân dân Quận 9 ban hành Quyết định số 485/QĐ – UBND ngày 08/6/2015 về việc công bố giá bồi thường hỗ trợ tái định cư cho bà H cũng như các Quyết định 119 thay đổi điều chỉnh Điều 1 Quyết định 485 và các Quyết định giải quyết khiếu nại 81 và Quyết định số 49 của Ủy ban nhân dân Quận 9 không xem xét bồi thường diện tích 36,2m<sup>2</sup> theo đơn giá đất ở là thiếu sót. Do đó chấp nhận kháng cáo của bà H, sửa án sơ thẩm, hủy các Quyết định trên để Ủy ban nhân dân Quận 9 thực hiện xem xét lại diện tích đất thu hồi của bà H đúng theo quy định của pháp luật.

Do kháng cáo được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị H không phải chịu án phí phúc thẩm, hoàn trả lại cho bà H số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 241 Luật tổ tụng hành chính.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị H. Sửa án sơ thẩm số 1963/2019/HC-ST ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ Khoản 1 Điều 30; Khoản 4 Điều 32; Khoản 1 Điều 157; Khoản 1 Điều 158; Điều 63 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ vào Điều 75; Điều 100 Luật đất đai năm 2013;

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H. Hủy các Quyết định số 458/QĐ-UBND ngày 08/06/2015 của Ủy ban nhân dân Quận 9 về việc công bố giá trị bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của hộ bà Nguyễn Thị H; Quyết định số 119/QĐ-UBND ngày 25/3/2016 về việc điều chỉnh Điều 1 Quyết định số 458/QĐ-UBND ngày 08/6/2015; Quyết định số 49/QĐ-UBND ngày 26/5/2016 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 9 về việc giải quyết khiếu nại của bà Nguyễn Thị H; Quyết định số 81/QĐ-UBND ngày 22/3/2017 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 9 về việc điều chỉnh Quyết định giải quyết khiếu nại số 49/QĐ-UBND ngày 26/5/2016; Buộc Ủy ban nhân dân Quận 9 bồi thường toàn bộ diện tích 75,3m<sup>2</sup> đất đã thu hồi theo đơn giá đất ở;

2/ Buộc Ủy ban nhân dân Quận 9 thực hiện nhiệm vụ công vụ theo quy định của pháp luật.

3/ Về án phí: Bà Nguyễn Thị H không phải chịu án phí hành chính phúc thẩm. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền tạm ứng án phí đã nộp (*theo biên lai thu số AA/2017/0049856 ngày 05/10/2018 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh*).

Ủy ban nhân dân Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính sơ thẩm.

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;
- Cục Thi hành án dân sự TP Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu VP, HS.

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

**Lê Thành Văn**