

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **362/2021/HC-ST**

Ngày: 23/3/2021

V/v Khiếu kiện quyết định hành  
chính trong lĩnh vực quản lý đất đai

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

***Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:***

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trần Quang Phúc

*Các Hội thẩm nhân dân* : Ông Trần Văn Cảnh

: Ông Võ Quang Cảnh

*Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:* Bà Trần Thị Lan Hương.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên  
tòa:* Trần Thị Thúy Ái - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 18/2020/TLST-HC ngày 14 tháng 01 năm 2020, về việc “*Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 788/2021/QĐXXST-HC ngày 01 tháng 3 năm 2021 giữa các đương sự:

**1. Người khởi kiện:** Ông **Nguyễn Công Đ** và bà **Nguyễn Thị Kim T**

Địa chỉ: đường G, Phường B, Quận S, Thành phố H.

**Người đại diện theo ủy quyền:** Bà **Nguyễn Thị Ngọc H**

Địa chỉ: đường B, Phường N, Quận T, Thành phố H

**2. Người bị kiện:** Ủy ban nhân dân huyện B và Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện B

Địa chỉ: đường T, thị trấn T, huyện B, Thành phố H.

**Người đại diện theo ủy quyền:** Ông **Nguyễn Văn T**, chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện B.

**Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện:** Ông **Nguyễn Văn T1**, chức vụ: Phó Trưởng phòng nghiệp vụ thực hiện dự án số 02 – Ban bồi

thường, giải phóng mặt bằng huyện B và bà **Dương Thị Kim H**, chức vụ: Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện B.

Tại phiên tòa sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Ngọc H, ông Nguyễn Văn T1 có mặt, ông Nguyễn Văn T, bà Dương Thị Kim H có đơn đề nghị vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Căn cứ theo đơn khởi kiện ngày 16/12/2019, bản tự khai và quá trình tố tụng, người khởi kiện ông Nguyễn Công Đ và bà Nguyễn Thị Kim T có bà Nguyễn Thị Ngọc H là người đại diện theo ủy quyền trình bày:***

Ông Đ và bà T là chủ sở hữu căn nhà và đất tọa lạc tại số A8/36E ấp 1, xã T, huyện B, Thành phố H (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BI 698598 do UBND huyện B cấp ngày 10/5/2012).

Ngày 30/8/2017, Ban bồi thường giải phóng mặt bằng huyện B phổ biến công khai phương án bồi thường, hỗ trợ và trao Quyết định số 629/QĐ-UBND và Quyết định 878/QĐ-UBND ngày 20/01/2017 của Ủy ban nhân dân huyện B về việc thu hồi và bồi thường hỗ trợ nhà đất của ông Đ và bà T thuộc dự án Đầu tư xây dựng đường nối từ đường Võ Văn Kiệt đến đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Trung Lương tại xã T, huyện B, kèm theo Bảng chiết tính số 209/PCT-BBT ngày 20/01/2017 theo đó: Tổng diện tích thu hồi là 279m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 811, tờ bản đồ số 2, theo tài liệu chỉnh lý 1992 (tương ứng một phần thửa 660, tờ bản đồ số 26, theo tài liệu bản đồ địa chính 2005) thuộc Bộ địa chính Xã T, huyện B). Do có diện tích 250m<sup>2</sup> đất ở vị trí 4 đường B và diện tích 29m<sup>2</sup> đất nông nghiệp trồng cây lâu năm vị trí 1 đường B bị thu hồi trong dự án, với tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ là 1.023.271.912 (*Một tỷ không trăm hai mươi ba triệu hai trăm bảy mươi một ngàn chín trăm mười hai*) đồng.

Ông Đ và bà T đã khiếu nại Quyết định số 878/QĐ-UBND ngày 20/01/2017 của Ủy ban nhân dân huyện B về việc bồi thường, hỗ trợ để thu hồi nhà và đất của ông Đ đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện B để yêu cầu điều chỉnh lại giá bồi thường, hỗ trợ theo đúng quy định.

Tại Quyết định số 9840/QĐ-UBND ngày 14/11/2019 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện B giải quyết khiếu nại của ông Đ và bà T:

a) Đối với các nội dung khiếu nại của bà T và ông Đ đối với Quyết định số 878/QĐ-UBND ngày 20/01/2017 của Ủy ban nhân dân huyện B:

- Công nhận nội dung khiếu nại yêu cầu hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề,

tìm kiếm việc làm đối với phần diện tích 29m<sup>2</sup> đất nông nghiệp trồng cây lâu năm vị trí 1.

- Không công nhận nội dung khiếu nại “Yêu cầu bồi thường 250m<sup>2</sup> đất ở theo vị trí 2 đường B với đơn giá là 12.000.000đồng/m<sup>2</sup>, trường hợp không bồi thường đất ở theo giá 12.000.000đ/m<sup>2</sup> thì phải hoán đổi đất cùng loại”. Tuy nhiên, bà Nguyễn Thị Kim T và ông Nguyễn Công Đ đủ điều kiện được bồi thường 250m<sup>2</sup> đất ở theo vị trí 3 đường B.

- Không công nhận nội dung khiếu nại: “Yêu cầu bồi thường 29m<sup>2</sup> đất nông nghiệp trồng cây lâu năm vị trí 1 theo giá 6.000.000đồng/m<sup>2</sup>, trường hợp không bồi thường đất nông nghiệp theo giá 6.000.000đồng/m<sup>2</sup> thì phải hoán đổi đất cùng loại”.

b) Công nhận một phần nội dung Quyết định 878/QĐ-UBND ngày 20/01/2017 của Ủy ban nhân dân huyện B về bồi thường, hỗ trợ đối với bà T và ông Đ trong Dự án đầu tư xây dựng đường nối từ đường Võ Văn Kiệt đến đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Trung Lương, huyện B, kèm theo phiếu chiết tính số 209/PCT-BBT ngày 20/01/2017 với các nội dung: Bồi thường đất nông nghiệp trồng cây lâu năm; bồi thường, hỗ trợ về nhà, vật kiến trúc, tài sản khác và các chính sách hỗ trợ di chuyển.

Ông Đ và bà T không đồng ý Quyết định số 878/QĐ-UBND ngày 20/01/2017 và Quyết định số 9840/QĐ-UBND ngày 14/11/2019 bởi:

Quyết định số 878 Ủy ban nhân dân huyện B xác định vị trí nhà và đất ở của ông Đ và bà T là vị trí 4 đường B để tính giá bồi thường nhà đất.

Quyết định số 9840 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện B sửa một phần Quyết định 878 về việc xác định vị trí nhà và đất của ông Đ và bà T ở vị trí 3 đường B.

Ông Đ và bà T đã nộp tiền thuế nhà đất theo vị trí 2 mà Chi cục thuế huyện B đã thông báo để được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất. Theo Thông báo trước bạ nhà đất và thông báo nộp tiền sử dụng đất ngày 04/6/2012 của Chi cục thuế huyện B cụ thể:

Thửa đất số 660, tờ bản đồ số 26 (TL-BĐĐC) xã T, huyện B Thành phố H.

Địa chỉ thửa đất: ấp M, xã T, huyện B Thành phố H.

Loại đường /khu vực: Hẻm đá cấp 1, vị trí 2, đường B.

Diện tích tính tiền sử dụng đất: Đất ở 250m<sup>2</sup>.

Đây là căn cứ pháp lý để chứng minh nhà đất của ông Đ và bà T vị trí 2 đường B.

Nay ông Đ và bà T yêu cầu Toà án nhân dân Thành Phố Hồ Chí Minh:

- Huỷ quyết định số 878/QĐ-UBND ngày 20/01/2017 của Ủy ban nhân dân huyện B và Quyết định số 9840/QĐ-UBND ngày 14/11/2019 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện B.

- Buộc Ủy ban nhân dân huyện B công nhận căn nhà và đất với diện tích đất ở là 250m<sup>2</sup> tọa lạc tại số A8/36E Ấp 1, xã T, huyện B Thành phố H ở vị trí 2 đường B với giá 3.729.600đ/m<sup>2</sup> để tính giá bồi thường đất cho ông Đ và bà T.

***Người bị kiện Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện B và Ủy ban nhân dân huyện B do ông Nguyễn Văn T là người đại diện theo ủy quyền có đơn đề nghị vắng mặt, tại Văn bản số 4908/UBND ngày 03/12/2020 ông T trình bày ý kiến của người bị kiện như sau:***

Về trường hợp nhà, đất của ông Nguyễn Công Đ và bà Nguyễn Thị Kim T.

- Vị trí khu đất: Diện tích 279,0m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa số 2 và trọn thửa 660 tờ bản đồ thứ 26 theo tài liệu bản đồ địa chính, Bộ Địa chính xã T, ảnh hưởng giải tỏa toàn phần (Bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng: 04-66/TS/HĐĐVNĐ-2015 Do Công ty TNHH Đo Đạc Vạn Phú Hưng lập ngày 17 tháng 6 năm 2015);

- Hiện trạng khu đất: Nhà và sân theo Biên bản điều tra hiện trạng nhà số hợp đồng: 04-66/TS/HĐĐVNĐ-2015 do Công ty TNHH Đo Đạc Vạn Phú Hưng lập ngày 12 tháng 6 năm 2015;

- Nguồn gốc pháp lý:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH 02251 ngày 10 tháng 05 năm 2012 được Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông Nguyễn Công Đ và bà Nguyễn Thị Kim T;

Phiếu kê khai nhà, đất và tài sản bị ảnh hưởng trong Dự án đường nối từ đường Võ Văn Kiệt đến đường cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Trung Lương được Ủy ban nhân dân xã T xác nhận ngày 03 tháng 11 năm 2015, cụ thể:

+ Về đất: Nguồn gốc, tình trạng pháp lý của lô đất: được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02251 ngày 10 tháng 5 năm 2012. Phần diện tích 29m<sup>2</sup> do nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T ngày 01 tháng 10 năm

1999, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Diện tích sử dụng theo hiện trạng: 279m<sup>2</sup> gồm thửa 811, tờ bản đồ số 2, tài liệu chỉnh lý năm 1992, tương ứng thửa 660, 2, tờ bản đồ số 26, tài liệu bản đồ đo mới. Hiện trạng nhà ở, hiện tại không có tranh chấp, lấn chiếm.

+ Về nhà: Nguồn gốc, tình trạng pháp lý của căn nhà: Được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02251 ngày 10 tháng 5 năm 2012. Thời điểm xây dựng năm 1999, có phần diện tích nhà sửa chữa coi nói năm 2012, mục đích sử dụng nhà ở, hiện tại không có tranh chấp.

## **2. Về việc tính bồi thường, hỗ trợ và giải quyết khiếu nại đối với ông Nguyễn Công Đ và bà Nguyễn Thị Kim T.**

Ngày 20/01/2017, Ủy ban nhân dân huyện B ban hành Quyết định số 629/QĐ-UBND về thu hồi đất do bà Nguyễn Thị Kim T và ông Nguyễn Công Đ sử dụng tại xã T để thực hiện Dự án đường nối từ đường Võ Văn Kiệt đến đường cao tốc thành phố Hồ Chí Minh – Trung Lương, tại huyện B;

Ngày 20/01/2017, Ủy ban nhân dân huyện B ban hành Quyết định số 878/QĐ-UBND về bồi thường, hỗ trợ đối với bà Nguyễn Thị Kim T và ông Nguyễn Công Đ thuộc Dự án đường nối từ đường Võ Văn Kiệt đến đường cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Trung Lương, tại huyện B, cụ thể:

### **\* Bồi thường về đất:**

- Bồi thường đất ở, vị trí 4, đường B thuộc 01 phần thửa số 811, tờ bản đồ số 02, theo tài liệu chỉnh lý năm 1992 (tương ứng một phần thửa số 660, tờ bản đồ số 26, tài liệu Bản đồ Địa chính) thuộc Bộ địa chính xã T: Diện tích 250m<sup>2</sup> x 2.559.692 đồng/m<sup>2</sup> = 639.923.000 đồng.

- Bồi thường đất nông nghiệp trồng cây lâu năm, vị trí 1, đường B thuộc 01 phần thửa số 811, tờ bản đồ số 02, theo tài liệu chỉnh lý năm 1992 (tương ứng một phần thửa số 2, tờ bản đồ số 26, tài liệu Bản đồ Địa chính) thuộc Bộ địa chính xã T: Diện tích 29m<sup>2</sup> x 964.896 đồng/m<sup>2</sup> = 27.981.984 đồng.

### **\* Bồi thường, hỗ trợ về tài sản gắn liền với đất:**

- Bồi thường, hỗ trợ về nhà, công trình xây dựng, vật kiến trúc: 344.796.619 đồng.

- Đồng hồ điện (1 cái): sẽ xem xét bổ sung sau.

- Bồi thường, hỗ trợ về cây trồng, hoa màu: 4.570.309 đồng.

\* Chính sách hỗ trợ: Hỗ trợ di chuyển: 6.000.000 đồng.

Tổng chi phí bồi thường, hỗ trợ là 1.023.271.912 đồng (*Một tỷ, không trăm hai mươi ba triệu, hai trăm bảy mươi một ngàn, chín trăm mười hai đồng*).

Ngày 28 tháng 9 năm 2017, bà Nguyễn Thị Kim T và ông Nguyễn Công Đ có đơn khiếu nại Quyết định số 878/QĐ-UBND ngày 20 tháng 01 năm 2017 của Ủy ban nhân dân huyện B;

Ngày 14 tháng 11 năm 2019, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện B ban hành Quyết định số 9840/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại của bà Nguyễn Thị Kim T và ông Nguyễn Công Đ (lần đầu).

Thực hiện theo nội dung của Quyết định 9840/QĐ-UBND ngày 14 tháng 11 năm 2019 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện B, ngày 25 tháng 12 năm 2019, Ủy ban nhân dân huyện ban hành Quyết định số 11766/QĐ-UBND về bồi thường, hỗ trợ bổ sung đối với bà Nguyễn Thị Kim T và ông Nguyễn Công Đ thuộc dự án xây dựng đường nối từ đường Võ Văn Kiệt đến đường cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Trung Lương tại xã T, huyện B, số tiền 170.377.000 đồng, cụ thể:

- Bồi thường bổ sung đất ở 250m<sup>2</sup> từ vị trí 4 sang vị trí 3 đường B: 147.437.000 đồng;
- Hỗ trợ đào tạo chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm 29m<sup>2</sup>: 22.040.000 đồng;
- Đồng hồ điện: 900.000 đồng.

Ngày 07 tháng 02 năm 2020 Ban Bồi thường, giải phóng mặt bằng phối hợp với Ủy ban nhân dân xã T tổ chức tiếp xúc làm việc với ông Nguyễn Công Đ để công khai Quyết định số 11766/QĐ-UBND ngày 25 tháng 12 năm 2019 của Ủy ban nhân dân huyện B, qua trao đổi, tiếp xúc ông Nguyễn Công Đ không đồng ý nhận Quyết định nêu trên vì lý do đang khiếu kiện tại Tòa án thành phố;

### **3. Căn cứ pháp lý tính bồi thường, hỗ trợ đối với trường hợp ông Nguyễn Công Đ và bà Nguyễn Thị Kim T.**

#### **3.1. Căn cứ pháp lý tính bồi thường, hỗ trợ:**

Căn cứ Phương án số 31/PA-HĐBT ngày 20 tháng 01 năm 2017 về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của Hội đồng Bồi thường Dự án xây dựng đường nối từ đường Võ Văn Kiệt đến đường cao tốc thành phố Hồ Chí Minh – Trung Lương tại xã T, huyện B đã được Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện B phê duyệt tại Quyết định số 507/QĐ-UBND ngày 20 tháng 01 năm 2017. Căn cứ Phương án số 35/PAĐTN-HĐBT ngày 20 tháng 01 năm 2017 của Hội đồng Bồi thường Dự án đầu tư xây dựng đường nối từ đường Võ Văn Kiệt đến đường cao tốc

thành phố Hồ Chí Minh - Trung Lương, huyện B về đào tạo, chuyển đổi nghề, tìm kiếm việc làm, đã được Ủy ban nhân dân huyện B phê duyệt tại Quyết định số 509/QĐ-UBND ngày 20 tháng 01 năm 2017;

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH 02251 ngày 10 tháng 05 năm 2012 được Ủy ban nhân dân huyện B cho bà Nguyễn Thị Kim T và ông Nguyễn Công Đ, thể hiện thửa số 660, tờ bản đồ số 26, tài liệu bản đồ địa chính, diện tích 250m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị, Nhà ở: diện tích xây dựng 99,7m<sup>2</sup>.

Căn cứ Phiếu kê khai nhà, đất và tài sản bị ảnh hưởng trong Dự án đường nối từ đường Võ Văn Kiệt đến đường cao tốc thành phố Hồ Chí Minh-Trung Lương được Ủy ban nhân dân xã T xác nhận ngày 03 tháng 11 năm 2015;

Theo Bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng: 04-66/TS/HĐĐVNĐ-2015 do Công ty TNHH Đo Đạt Vạn Phú Hưng lập ngày 17 tháng 6 năm 2015 được Ủy ban nhân dân xã T xác nhận ngày 03 tháng 11 năm 2015; Biên bản điều tra hiện trạng nhà số hợp đồng: 04-66/TS/HĐĐVNĐ-2015 do Công ty TNHH Đo Đạt Vạn Phú Hưng lập ngày 12 tháng 6 năm 2015 có chữ ký xác nhận của ông Nguyễn Công Đ và bà Nguyễn Thị Kim T;

### **3.2. Căn cứ pháp lý tính bồi thường 250m<sup>2</sup> đất ở theo vị trí 3 đường B:**

Căn cứ Điểm b Khoản 2 Điều 4 Quyết định số 51/2014/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2014 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh, quy định về việc xác định vị trí đất phi nông nghiệp: *“Vị trí 3: áp dụng đối với các thửa đất, khu đất có ít nhất một mặt tiếp giáp với hẻm có độ rộng từ 3m đến dưới 5m”*.

Căn cứ Hướng dẫn số 3100/HDLCQ-TNMT-STC-SXD-CT ngày 15 tháng 5 năm 2015 của Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Cục thuế Thành phố hướng dẫn về việc áp dụng bảng giá các loại đất ban hành kèm theo Quyết định số 51/2014/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2014 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh, tại Điểm b Khoản 3 Phần I quy định về việc xác định vị trí đất ở: *“Vị trí 3: Có chiều rộng hẻm từ 3m đến dưới 5m” (được trải đá, trải nhựa hoặc bê tông, xi măng)*.

Căn cứ Khoản 1 Phần II Chương II Phương án số 31/PA-HĐBT ngày 20 tháng 01 năm 2017 của Hội đồng Bồi thường Dự án được Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện B phê duyệt tại Quyết định số 507/QĐ-UBND ngày 20 tháng 01 năm 2017, quy định: *“Đơn giá tính bồi thường đối với đất ở vị trí 03 hẻm rộng từ 3m*

đến dưới 5m (trái đá, độ sâu trong 100m) ra đường B (đoạn từ đường Nguyễn Cửu P ranh xã T) là 3.149.440 đồng/m<sup>2</sup>

Ngày 29 tháng 12 năm 2017, Thanh tra Huyện phối hợp với Ban Bồi thường, giải phóng mặt bằng, Ủy ban nhân dân xã T kiểm tra hiện trạng vị trí khu đất bị ảnh hưởng của bà Nguyễn Thị Kim T và ông Nguyễn Công Đ tại địa chỉ xã T, huyện B, kết quả: “Vị trí đất của bà Nguyễn Thị Kim T và ông Nguyễn Công Đ tiếp giáp hẻm trái đá có bề rộng vào vị trí nhà khoảng 3,8m, khoảng cách từ nhà ra đường B là 55m”.

Như vậy, diện tích 250,0m<sup>2</sup> đất ở do bà Nguyễn Thị Kim T và ông Nguyễn Công Đ đang sử dụng ảnh hưởng trong Dự án đường nối từ đường Võ Văn Kiệt đến đường cao tốc thành phố Hồ Chí Minh – Trung Lương tại xã Tân K, huyện B đủ điều kiện để xác định bồi thường theo vị trí 3.

Việc Ủy ban nhân dân huyện B ban hành Quyết định số 878/QĐ-UBND ngày 20 tháng 01 năm 2017, Quyết định số 11766/QĐ-UBND ngày 25 tháng 12 năm 2019 về bồi thường, hỗ trợ và Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện B ban hành Quyết định số 9840/QĐ-UBND ngày 14 tháng 11 năm 2019 về giải quyết khiếu nại đối với trường hợp của ông Nguyễn Công Đ và bà Nguyễn Thị Kim T là đầy đủ và đúng theo quy định.

Từ những cơ sở trên, người bị kiện đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố xét xử theo hướng giữ nguyên các Quyết định số 878/QĐ-UBND ngày 20 tháng 01 năm 2017 của Ủy ban nhân dân huyện B, Quyết định số 9840/QĐ-UBND ngày 14 tháng 11 năm 2019 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện B.

#### ***Tại phiên tòa sơ thẩm:***

Người khởi kiện có bà Nguyễn Thị Ngọc H đại diện theo ủy quyền giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Người bị kiện Ủy ban nhân dân huyện B và Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện B do ông Nguyễn Văn T là người đại diện theo ủy quyền có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện ông Nguyễn Văn T1 trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Công Đ và bà Nguyễn Thị Kim T, giữ nguyên các Quyết định số 878/QĐ-UBND ngày 20 tháng 01 năm 2017 của Ủy ban nhân dân huyện B, Quyết định số 9840/QĐ-UBND ngày 14 tháng 11 năm 2019 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện B.



**\* Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:**

Về tố tụng:

Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã thụ lý vụ án đúng thẩm quyền và còn thời hiệu khởi kiện. Thẩm phán đã thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn, tiến hành các hoạt động tố tụng trong giai đoạn chuẩn bị xét xử đúng quy định của Luật Tố tụng hành chính. Hội đồng xét xử tiến hành việc xét xử đúng trình tự, thủ tục tố tụng và phạm vi nội dung yêu cầu khởi kiện của đương sự, đảm bảo đúng nguyên tắc xét xử. Về phía các đương sự đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành đúng quy phiên tòa.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Công Đ và bà Nguyễn Thị Kim T.

**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, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến, sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1]. Về hình thức:

[1.1]. Về thẩm quyền thụ lý giải quyết vụ án: Ông Nguyễn Công Đ và bà Nguyễn Thị Kim T khiếu kiện các quyết định hành chính của Ủy ban nhân dân huyện B và Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện B. Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền quy định tại Khoản 1 Điều 30; Khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính năm 2015.

[1.2]. Về thời hiệu khởi kiện:

Quyết định số 878/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân huyện B ban hành ngày 20 tháng 01 năm 2017, Quyết định số 9840/QĐ-UBND của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện B ban hành ngày 14 tháng 11 năm 2019. Ngày 16 tháng 12 năm 2019 ông Đ và bà T nộp đơn khởi kiện.

Căn cứ Khoản 1, điểm a Khoản 2 Điều 116 Luật Tố tụng hành chính năm 2015 thì yêu cầu của ông Đ và bà T vẫn còn thời hiệu khởi kiện.

[1.3]. Về sự vắng mặt của đương sự:

Ngày 03/12/2020, ông Nguyễn Văn T là người đại diện theo ủy quyền cho người bị kiện có đơn đề nghị vắng mặt trong tất cả các giai đoạn tố tụng. Căn cứ Khoản 1 Điều 157, Khoản 1 Điều 158 Luật tố tụng hành chính năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt đương sự.

[1.4]. Về thẩm quyền ban hành quyết định:

Quyết định số 878/QĐ-UBND được ban hành đúng trình tự, thủ tục, đúng thẩm quyền theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Nghị định số 47/2015/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Quyết định số 9840/QĐ-UBND được ban hành đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 18, Điều 21 của Luật Khiếu nại.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Xét yêu cầu hủy Quyết định số 878/QĐ-UBND.

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 698598, số vào sổ CH 02251 ngày 10 tháng 05 năm 2012 của Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông Nguyễn Công Đ và bà Nguyễn Thị Kim T và Căn cứ Phiếu kê khai nhà, đất và tài sản bị ảnh hưởng trong Dự án đường nối từ đường Võ Văn Kiệt đến đường cao tốc thành phố Hồ Chí Minh-Trung Lương được Ủy ban nhân dân xã T, huyện B xác nhận ngày 03 tháng 11 năm 2015, thể hiện bà T và ông Đ là chủ sở hữu căn nhà và đất tọa lạc tại ấp M, xã T, huyện B, Thành phố H, thuộc thửa số 660, tờ bản đồ số 26, tài liệu bản đồ địa chính, tổng diện tích đất 250m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị, Nhà ở: diện tích xây dựng 99,7m<sup>2</sup>. Diện tích sử dụng theo hiện trạng: 279m<sup>2</sup> gồm thửa 811, tờ bản đồ số 2, tài liệu chính lý năm 1992, tương ứng thửa 660, tờ bản đồ số 26, tài liệu bản đồ đo mới, trong đó có phần diện tích đất nông nghiệp 29m<sup>2</sup> do nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T ngày 01 tháng 10 năm 1999, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Toàn bộ diện tích đất và nhà đã bị thu hồi theo Quyết định số 629/QĐ-UBND ngày 20 tháng 01 năm 2017 của Ủy ban nhân dân huyện B để thực hiện dự án đầu tư xây dựng đường nối từ đường Võ Văn Kiệt đến đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Trung Lương, huyện B.

Ngày 20/01/2017, Ủy ban nhân dân huyện B ban hành Quyết định số 878/QĐ-UBND về bồi thường, hỗ trợ đối với bà Nguyễn Thị Kim T và ông Nguyễn Công Đ. Quyết định này bồi thường đất ở, đất nông nghiệp, bồi thường, hỗ trợ về tài sản gắn liền với đất. Tổng số tiền được bồi thường, hỗ trợ là: 1.023.271.912 đồng. Trong đó, bồi thường đất ở theo vị trí 4, diện tích 250m<sup>2</sup> x 2.559.692đồng/m<sup>2</sup> = 639.923.000 đồng.

Tại Điểm b Khoản 2 Điều 4 Quyết định số 51/2014/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2014 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh, quy định về

việc xác định vị trí đất phi nông nghiệp: “*Vị trí 3: áp dụng đối với các thửa đất, khu đất có ít nhất một mặt tiếp giáp với hẻm có độ rộng từ 3m đến dưới 5m*”.

Theo Hướng dẫn số 3100/HDLCQ-TNMT-STC-SXD-CT ngày 15 tháng 5 năm 2015 của Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh hướng dẫn về việc áp dụng bảng giá các loại đất ban hành kèm theo Quyết định số 51/2014/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2014 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh, tại Điểm b Khoản 3 Phần I quy định về việc xác định vị trí đất ở: “*Vị trí 3: Có chiều rộng hẻm từ 3m đến dưới 5m*”(được trải đá, trải nhựa hoặc bê tông, xi măng).

Tại Biên bản ngày 29 tháng 12 năm 2017 kiểm tra hiện trạng vị trí khu đất bị ảnh hưởng của bà Nguyễn Thị Kim T và ông Nguyễn Công Đ tại địa chỉ ấp M, xã T, huyện B, ghi nhận: “*Vị trí đất của bà Nguyễn Thị Kim T và ông Nguyễn Công Đ tiếp giáp hẻm trải đá có bề rộng vào vị trí nhà khoảng 3,8m, khoảng cách từ nhà ra đường B là 55m*”.

Căn cứ Khoản 1 Phần II Chương II Phương án số 31/PA-HĐBT ngày 20 tháng 01 năm 2017 của Hội đồng Bồi thường Dự án được Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện B phê duyệt tại Quyết định số 507/QĐ-UBND ngày 20 tháng 01 năm 2017, quy định: “*Đơn giá tính bồi thường đối với đất ở vị trí 03 hẻm rộng từ 3m đến dưới 5m (trải đá, độ sâu trong 100m) ra đường B (đoạn từ đường Nguyễn Cửu P ranh xã T) là 3.149.440 đồng/m<sup>2</sup>*”

Như vậy, căn cứ vào các văn bản nêu trên và đối chiếu với vị trí đất thực tế thì phần diện tích đất ở 250m<sup>2</sup> bị thu hồi của bà T, ông Đ thuộc vị trí 3 nên phải được bồi thường theo đơn giá là 3.149.440 đồng/m<sup>2</sup> nhưng Quyết định số 878/QĐ-UBND chỉ bồi thường theo vị trí 4 với đơn giá là 2.559.692đồng/m<sup>2</sup> là không chính xác.

Tuy nhiên, tại Quyết định giải quyết khiếu nại số 9840/QĐ-UBND ngày 14 tháng 11 năm 2019 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện B đã công nhận phần đất ở của bà Thoi, ông Định đủ điều kiện để được bồi thường theo vị trí 3. Ngày 25 tháng 12 năm 2019, Ủy ban nhân dân huyện B đã ban hành Quyết định số 11766/QĐ-UBND bồi thường, hỗ trợ bổ sung đối với phần diện tích đất bị thu hồi từ vị trí 4 sang vị trí 3 là đã đảm bảo được quyền, lợi ích hợp pháp của bà T và ông Đ.

Bà T, ông Đ cho rằng đã nộp tiền thuế nhà đất theo đơn giá ở vị trí 2 theo Thông báo nộp thuế của Chi cục Thuế huyện B, nên đất của ông bà phải được bồi thường ở vị trí 2. Tuy nhiên, xét Thông báo nộp thuế của cơ quan thuế

không phải là căn cứ pháp lý để xác định vị trí đất để tính giá trị bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất mà phải căn cứ vào các văn bản pháp lý đã viện dẫn nêu trên để làm căn cứ bồi thường.

Từ những phân tích nêu trên, xét yêu cầu của ông Đ, bà T đòi hủy Quyết định số 878/QĐ-UBND về bồi thường, hỗ trợ và buộc Ủy ban nhân dân huyện B công nhận nhà đất của ông Đ, bà T ở vị trí 2 để tính thêm giá trị bồi thường về đất ở là không có cơ sở để được chấp nhận.

[2.2]. Xét yêu cầu hủy Quyết định số 9840/QĐ-UBND.

Qua phân tích nêu trên, xét Quyết định số 878/QĐ-UBND tuy được ban hành chưa chính xác đối với phần bồi thường về vị trí và đơn giá đất ở, nhưng Quyết định số 9840/QĐ-UBND giải quyết khiếu nại đã xem xét, điều chỉnh một phần Quyết định số 878/QĐ-UBND là có căn cứ, đúng pháp luật, đảm bảo được quyền, lợi ích hợp pháp của ông Đ và bà T, do đó không chấp nhận yêu cầu của người khởi kiện đòi hủy quyết định này.

[2.3]. Đối với Quyết định số 11766/QĐ-UBND về bồi thường, hỗ trợ bổ sung, tuy người khởi kiện không có yêu cầu gì đối với quyết định này. Tuy nhiên, xét quyết định này được ban hành đúng trình tự, thủ tục, đúng thẩm quyền theo quy định của Luật Đất đai năm 2013. Về nội dung: quyết định này bổ sung tiền bồi thường về đất ở cho ông Đ, bà T là đúng quy định của pháp luật về đất đai và Phương án Bồi thường số 11766/QĐ-UBND ngày 20 tháng 01 năm 2017.

[2.4]. Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Công Đ và bà Nguyễn Thị Kim T.

[2.5]. Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa và ý kiến của những người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người bị kiện phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[3]. Về án phí hành chính sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện không được tòa án chấp nhận nên người khởi kiện phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Khoản 1 Điều 30, Khoản 4 Điều 32; Khoản 1, điểm a Khoản 2, Điều 116; Khoản 1 Điều 158; điểm a Khoản 2, Điều 193 của Luật Tổ tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Luật khiếu nại;

Căn cứ khoản 1 Điều 32 của Nghị quyết số 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 lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Công Đ và bà Nguyễn Thị Kim T, gồm:

1.1. Yêu cầu hủy Quyết định số 878/QĐ-UBND ngày 20/01/2017 của Ủy ban nhân dân huyện B về bồi thường, hỗ trợ đối với bà Nguyễn Thị Kim T và ông Nguyễn Công Đ; thuộc Dự án Đầu tư xây dựng đường nối từ đường Võ Văn Kiệt đến đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh – Trung Lương tại xã T, huyện B.

1.2. Yêu cầu hủy Quyết định số 9840/QĐ-UBND ngày 14 tháng 11 năm 2019 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện B. Về việc giải quyết khiếu nại của bà Nguyễn Thị Kim T và ông Nguyễn Công Đ (lần đầu).

1.3. Yêu cầu buộc Ủy ban nhân dân huyện B công nhận căn nhà và đất với diện tích đất ở là 250m<sup>2</sup> tọa lạc tại Ấp M, xã T, huyện B, Thành phố H ở vị trí 2 đường B với giá 3.729.600đ/m<sup>2</sup> để tính giá bồi thường đất cho ông Đ và bà T.

2. Về án phí hành chính sơ thẩm: ông Đ và bà T phải nộp 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm nộp án phí 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng theo Biên lai thu tiền số AA/2019/0045433 ngày 20 tháng 01 năm 2020 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Đ, bà T đã nộp đủ án phí.

3. Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (*mười lăm*) ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (*mười lăm*) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết hợp lệ bản án.

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân Tối cao;
- Tòa án nhân dân Cấp cao tại TPHCM;
- VKSND TPHCM;
- Cục Thi hành án dân sự TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

**Trần Quang Phúc**

