

**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: 421/2021/HC-PT

Ngày 18/11/2021

V/v khiếu kiện quyết định hành chính về  
thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái  
định cư.

**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 Dương Tuấn Vinh

*Các Thẩm phán:* Bà Phạm Thị Duyên

Bà Nguyễn Thị Thụy Vũ

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Hoàng Thị Kim Nhi

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh:**

Bà Phạm Thị Thanh Tuyết - Kiểm sát viên, tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 16 và 18 tháng 11 năm 2021 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: 106/2021/TLPT-HC ngày 29 tháng 01 năm 2021 về “Khiếu kiện quyết định hành chính về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư”.

Do bản án hành chính sơ thẩm số 1751/2020/HCST ngày 30 tháng 9 năm 2020 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: 2298/2021/QĐPT-HC ngày 20 tháng 10 năm 2021 giữa các đương sự:

**1. Người khởi kiện:** Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1956; (Vắng mặt).

Cư trú: 237 Nguyễn Đình Chiểu, Phường 5, quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 07/9/2020): ông Trần Thanh B1; (Có mặt).

**2. Người bị kiện:**

**2.1 Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh**

Trụ sở: 349 Tân Túc, thị trấn Tân Túc, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: ông Đào Gia Vượng – Chủ tịch UBND huyện Bình Chánh.

Người đại diện ủy quyền: ông Nguyễn Văn Tài – Phó Chủ tịch UBND huyện Bình Chánh; (Có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Bà Dương Thị Kim Hoa – Phó Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Bình Chánh (Có mặt).

## 2.2 Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh

Trụ sở: 86 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo pháp luật: ông Phan Văn Mãi – Chủ tịch; (Vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:

Bà Nguyễn Thị Tâm – Phó Phòng Quản lý đất - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh; (Có mặt).

Ông Văn Hùng Tiến – Trưởng Phòng Đo đạc bản đồ và Viễn Thám - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh; (Có mặt).

## 3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Công ty Cổ phần Bất động sản NS

Trụ sở: 6 lầu 5B, tòa nhà Capital Tower, Nguyễn Khắc Viện, phường Tân Phú, quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: ông Trần Thanh P– Chủ tịch Hội đồng quản trị; (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: ông Phan Văn T – Giám đốc; (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: bà Nguyễn Mỹ Phụng – Luật sư thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; (Có mặt).

## 4. Người kháng cáo: Người khởi kiện.

# NỘI DUNG VỤ ÁN

*Đơn khởi kiện gửi ngày 19/7/2017, Đơn khởi kiện bổ sung ngày 13 và 23/11/2017, Bản tự khai ngày 06/9 và 13/11/2017, người khởi kiện và đại diện ủy quyền trình bày:*

Hai phần đất sau đây là tài sản riêng của tôi được vợ là bà Nguyễn Thị Kim L lập Giấy cam kết ngày 27/4/2016 (BL59) như sau:

Ngày 17/7/1998, tôi mua đất nông nghiệp 500m<sup>2</sup> (10m x 50m), tờ bản đồ số 13 của ông Nguyễn Văn H (BL63). Phần đất này có vị trí: phía Nam nằm sát rạch Kinh Xáng (chiều dài 50m) và đối diện phía Bắc giáp thửa đất 206 của ông Nguyễn Văn Ch, phía Đông giáp đất của ông Lê Ngọc A và phía Tây giáp đất của ông Nguyễn Hoàng O, bà Nguyễn Thị S;

Ngày 25/12/1998, tôi mua đất nông nghiệp 572m<sup>2</sup> (13m x 44m), tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại ấp 2, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh của bà Phạm Thị S và con là Nguyễn Thị Kim C (BL71). Phần đất này có căn nhà lá mang số B20/32, 4 cây dừa và 2 cây xoài nằm vị trí: phía Nam nằm sát rạch Kinh Xáng (chiều dài 44m) và đối diện phía Bắc giáp đất của ông Nguyễn Văn Ch, phía Tây giáp đất của ông Nguyễn Văn H và phía Đông giáp đất của ông Nguyễn Hoàng O, bà Nguyễn Thị S.

Tôi nộp Đơn đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (viết tắt Giấy CNQSDĐ QSHNO) ngày 21/01/2016 (BL76) đối với hai phần đất trên thể hiện tại Bản đồ hiện trạng vị trí số 823/BC-2015 (viết tắt Bản đồ số 823/BC-2015) và số 824/BC-2015 ngày 20/5/2015 (viết tắt Bản đồ số 824/BC-2015) của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Điện Phát Kim (viết tắt Công ty Điện Phát Kim) đã kiểm tra nội nghiệp ngày 29/7/2015 của Văn phòng đăng ký đất đai (viết tắt Văn phòng ĐKĐĐ) - Chi nhánh huyện Bình Chánh, Biên bản xác minh hiện trạng đất của UBND xã Bình Hưng ngày 06/10/2015 (BL74) ghi nhận tổng diện tích nhận chuyển nhượng là đất trồng (cây tạp tự mọc) thuộc một phần rạch và một phần đường, tờ bản đồ thứ 13 theo Tài liệu 02/CT-UB tương ứng một phần thửa 266, tờ bản đồ thứ 137 theo Bản đồ địa chính (viết tắt BĐĐC) năm 2006, không có tranh chấp, đất nằm ngoài qui hoạch 2.600ha, chưa có quyết định thu hồi và chưa có chủ đầu tư, không thuộc quỹ đất do nhà nước quản lý.

Ngày 16/6/2016, tôi đã nộp hai khoản thuế (BL82) theo Thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân và lệ phí trước bạ nhà đất của Chi cục thuế huyện Bình Chánh.

Ngày 26/7/2016, Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) huyện Bình Chánh cấp Giấy CNQSDĐ QSHNO số CD 919310 (vào sổ cấp GCN: CH005152) cho tôi là đất trồng cây lâu năm có diện tích 1.072m<sup>2</sup>, thửa 609, tờ bản đồ số 137 tương ứng một phần thửa 769, 865, 867, tờ bản đồ số 01 theo Tài liệu 299/TTg.

Ngày 28/11/2016, UBND huyện Bình Chánh ban hành Thông báo số 1109/TB-UBND (viết tắt Thông báo số 1109/TB-UBND) về kết luận thẩm tra giấy chứng nhận trên cấp cho tôi là không đúng đối tượng sử dụng đất do phần đất này thuộc quyền sử dụng đất của Công ty Cổ phần Bất động sản NS (viết tắt Công ty NS) theo Quyết định số 3447/QĐ-UBND ngày 06/7/2016 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về chấp thuận giao đất để đầu tư xây dựng khu nhà ở NS (viết tắt Dự án khu nhà ở NS).

Ngày 26/12/2016, gửi đơn khiếu nại (BL92) và được Chủ tịch UBND huyện Bình Chánh bác yêu cầu của tôi tại Quyết định giải quyết khiếu nại số 6725/QĐ-UBND ngày 02/6/2017 (viết tắt Quyết định GQKN số 6725/QĐ-UBND).

Không đồng ý, tôi khởi kiện tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh yêu cầu hủy Quyết định GQKN số 6725/QĐ-UBND, kể cả Quyết định số 3447/QĐ-UBND ngày 06/7/2016 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh (BL38).

*Văn bản số 2191/UBND ngày 22/8/2018 (BL227), số 3835/UBND (BL228) và số 3936/UBND ngày 24/9/2020 (BL229), đại diện Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh trình bày:*

Tại Báo cáo số 3928/BC-VPĐK-CNBC ngày 24/10/2016 của Văn phòng ĐKĐĐ – Chi nhánh huyện Bình Chánh (BL192), Báo cáo số 3341/BC-TNMT-PC ngày 02/11/2016 của Phòng Tài nguyên và Môi trường (viết tắt Phòng TN-MT) huyện Bình Chánh (BL196) và Báo cáo số 416/BC-TTH ngày 18/11/2016 của Thanh tra huyện Bình Chánh (BL198) về thẩm tra hồ sơ cấp giấy chứng nhận cho ông Nguyễn Văn B là sau thời điểm UBND Thành phố giao đất cho Công ty NS theo Quyết định số 3447/QĐ-UBND, đồng thời khẳng định phần diện tích đất cấp cho

ông Nguyễn Văn B không đúng vì diện tích này đã cấp cho ông Nguyễn Văn Ch vào năm 1998 trong đó có phần đường và rạch theo Tài liệu 02/CT-UB. UBND huyện Bình Chánh ban hành Thông báo số 1109/TB-UBND cho ông Nguyễn Văn B biết việc cấp giấy chứng nhận do không đúng đối tượng sử dụng đất theo điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013.

Chủ tịch UBND huyện Bình Chánh bác yêu cầu khiếu nại của ông Nguyễn Văn B về Thông báo số 1109/TB-UBND bởi Quyết định GQKN số 6725/QĐ-UBND ban hành đúng luật định nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện ông Nguyễn Văn B và hủy giấy chứng nhận cấp ngày 26/7/2016. Đồng thời, xin vắng mặt tham gia tố tụng tại Tòa án.

*Văn bản số 1896/UBND-NCPC (BL342) và số 1897/UBND-NCPC (BL343) ngày 07/5/2018, số 4512/UBND-NCPC ngày 08/10/2018 (BL345), đại diện Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:*

Việc chấp thuận giao đất cho Công ty NS (còn gọi là Chủ đầu tư) thực hiện Dự án khu nhà ở NS tại xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh theo Quyết định số 3447/QĐ-UBND ngày 06/7/2016 dựa vào các yếu tố sau:

Văn bản số 2234/TTg-KTN ngày 08/12/2015 của Thủ tướng Chính phủ về chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa trên địa bàn huyện Bình Chánh và Quyết định số 5500/QĐ-UBND ngày 28/10/2015 của UBND Thành phố về phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2015 của huyện Bình Chánh;

Văn bản số 688/UBND-ĐTMT ngày 17/02/2014 (BL269) của UBND Thành phố và Quyết định số 15301/QĐ-UBND ngày 25/12/2014 (BL290) của UBND huyện Bình Chánh về điều chỉnh 2 đồ án qui hoạch và duyệt đồ án điều chỉnh qui hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư NS;

Quyết định số 634/QĐ-BXD ngày 09/6/2014 của Bộ Xây dựng về tổng mức đầu tư của dự án tạm tính là 965 tỷ đồng và Tờ trình số 9866/TTr-SXD-PTĐT ngày 28/8/2015 của Sở Xây dựng đã thẩm tra về năng lực của Chủ đầu tư đảm bảo điều kiện vốn đầu tư thuộc sở hữu theo khoản 2 Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, cụ thể qua báo cáo tài chính của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Ernst & Young Việt Nam kiểm toán kết thúc ngày 30/4/2015 với số vốn hiện đầu tư của Công ty NS là 148 tỷ đồng/965 tỷ đồng, chiếm 15,33%;

Với chức năng kinh doanh bất động sản có giấy phép đăng ký kinh doanh, Công ty NS được chấp thuận đầu tư Dự án khu nhà ở NS theo Quyết định số 4673/QĐ-UBND ngày 18/9/2015 (BL312) của UBND Thành phố với mục tiêu là đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật đảm bảo kết nối hạ tầng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực xung quanh, góp phần cải tạo cảnh quan kiến trúc, cải thiện môi trường sống và nâng cao hệ thống cơ sở hạ tầng kỹ thuật tại khu vực. Vị trí và tổng diện tích đất được giao là 365.713,3m<sup>2</sup> trong đó có diện tích đất đường và rạch là 63.903m<sup>2</sup> thuộc nhà nước quản lý theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 41649/GĐ-TNMT ngày 10/02/2011 (BL268) của Công ty Cổ phần phát triển Bất động sản SG (viết tắt Bản đồ HTVT số 41649/GĐ-TNMT) do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh (viết tắt Sở TN-MT Thành phố) duyệt ngày 21/02/2011. Chủ đầu tư thực hiện theo tiến độ, không có vi phạm pháp luật đất đai, cam kết bảo vệ môi trường nêu tại Quyết định số

1170/QĐ-TNMT-QLMT ngày 23/12/2011 của Sở TN-MT Thành phố cũng như điều tiết nhà ở xã hội theo điểm b khoản 2 Điều 6 Nghị định số 188/2013/NĐ-CP ngày 20/11/2013 của Chính phủ. Thời điểm nộp hồ sơ, Chủ đầu tư chưa ký quỹ thực hiện dự án theo Điều 58 Luật Đất đai năm 2013 do chưa có văn bản hướng dẫn;

UBND xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh xác nhận tại Văn bản số 2364/BH ngày 21/02/2015 về dự án của Công ty NS đã thỏa thuận bồi thường đạt 358.977,17m<sup>2</sup>/365.713,3m<sup>2</sup>. Diện tích còn lại chưa được chấp thuận cho chuyển mục đích sử dụng đất do chưa bồi thường và đã bồi thường nhưng chưa được giao đất để tương ứng tỷ lệ cơ cấu đất chưa hoàn tất bồi thường.

Do đó, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn B về hủy Quyết định số 3447/QĐ-UBND và đề nghị hủy giấy chứng nhận của UBND huyện Bình Chánh cấp cho ông Nguyễn Văn B. Đồng thời, đề nghị vắng mặt các giai đoạn tố tụng tại Tòa án, kể cả không tham gia phiên tòa.

*Bản ý kiến ngày 25/12/2017 (BL445), 09/7/2018 (BL452) và 23/7/2020 (BL458), đại diện Công ty Cổ phần Bất động sản NS trình bày:*

Công ty NS được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh (viết tắt Sở KH&ĐT Thành phố) cấp ngày 09/01/1999, đăng ký thay đổi lần thứ 23, ngày 12/5/2020.

Công ty NS được chấp thuận thỏa thuận về qui hoạch, kiến trúc và được chuyển mục đích để đầu tư dự án xây dựng khu nhà ở NS theo Văn bản số 4854/KTST-QH ngày 23/12/2002 (BL380); số 2627/UBND-ĐTMT ngày 08/6/2009 (BL385) và Quyết định số 4673/QĐ-UBND ngày 18/9/2015 (BL399) của UBND Thành phố, Bản đồ HTVT số 41649/GĐ-TNMT và Văn bản số 5967/TNMT-QLSDĐ ngày 21/6/2016 của Sở TN-MT Thành phố, UBND xã Bình Hưng xác nhận ngày 29/4/2016 về hoàn tất đền bù đất của các hộ dân (kể cả trường hợp không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng có đất nằm trong dự án) cùng với đất rạch, đường do nhà nước quản lý nên được giao tổng diện tích đất nêu trên để thực hiện từng giai đoạn của dự án theo các Quyết định số 3447/QĐ-UBND; số 5146/QĐ-UBND ngày 30/9/2016; số 1219/QĐ-UBND ngày 20/3/2017; số 5455/QĐ-UBND ngày 14/10/2017 của UBND Thành phố và đã được cấp 04 Giấy CNQSDĐ số CD 173916 (số vào sổ GCN CT60464) ngày 24/02/2017; số CD 173917 (số vào sổ GCN CT60463) ngày 24/02/2017; số CD 812957 (số vào sổ GCN CT71386) ngày 05/3/2018; số CD 812958 (số vào sổ GCN CT71387) ngày 05/3/2018 (BL440). Ngoài ra, còn được chấp thuận cho chuyển mục đích sử dụng phần đất còn lại 6.560,13m<sup>2</sup> tại Quyết định số 1021/QĐ-UBND ngày 16/3/2018.

Theo Bảng báo cáo nguồn gốc và hiện trạng sử dụng đất của UBND xã Bình Hưng ngày 18/3/2013 thể hiện phần diện tích đất nằm trong ranh dự án không có đất của ông Nguyễn Văn B. Việc nhận chuyển nhượng đất từ ông Nguyễn Văn H, bà Phạm Thị S theo văn bản ký kết mà không có xác nhận của địa phương là vi phạm tại khoản 2 Điều 75 Luật Đất đai năm 1993. Thống nhất các văn bản của UBND Thành phố và Chủ tịch UBND huyện Bình Chánh nên không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn B về hủy Quyết định số 3447/QĐ-UBND, Quyết định GQKN số 6725/QĐ-UBND.

*Tại bản án hành chính sơ thẩm số 1751/2020/HCST ngày 30 tháng 9 năm 2021, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:*

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn B như sau:

Hủy Quyết định số 3447/QĐ-UBND ngày 06/7/2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về chấp thuận giao đất cho Công ty Cổ phần Bất động sản NS để đầu tư xây dựng khu nhà ở NS tại xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh;

Hủy Quyết định số 6725/QĐ-UBND ngày 02/6/2017 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh về giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Văn B.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 12/10/2020, người khởi kiện - ông Nguyễn Văn B kháng cáo.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét, sửa án sơ thẩm theo các nội dung sau:

- Cấp sơ thẩm không xem xét yêu cầu bồi thường thiệt hại là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và ảnh hưởng đến quyền lợi của ông B vì yêu cầu này không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu theo quy định của luật Tố tụng hành chính.

- Cấp sơ thẩm xác định đất tranh chấp được cấp cho ông B trước đó đã cấp cho ông Nguyễn Văn Ch nhưng không đưa ông Ch vào tham gia tố tụng để làm rõ là thiếu sót.

- Phần đất tranh chấp ông B sang nhượng hợp pháp của từ ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị S ông quản lý và sử dụng từ trước đến nay và không có tranh chấp, quá trình thẩm tra xác minh tại các cơ quan có thẩm quyền và tại địa phương đều xác định ông B sử dụng hợp pháp và đủ điều kiện cấp đất, do đó quyết định số 6725/QĐ-UBND ngày 02/6/2017 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh đã xâm hại quyền lợi chính đáng của ông B.

- Việc cấp sơ thẩm không quy chiếu về một bản đồ mà xác định phần đất 1.072 m<sup>2</sup> cấp cho ông B trước đó đã cấp cho ông Ch mà không căn cứ nguồn gốc đất là không đúng sự thật khách quan, cũng vì thế quyết định 3447 của UBND TP Hồ Chí Minh giao đất cho công ty NS chồng lấn lên phần đất mà ông B có chủ quyền là xâm phạm đến lợi ích của ông, do đó cần buộc UBND Thành phố Hồ Chí Minh, UBND huyện Bình Chánh và công ty NS bồi thường cho ông B giá trị quyền sử dụng đất là 6 tỷ đồng.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho người bị kiện; Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền, nghĩa vụ liên quan cùng luật sư trình bày: Bản án sơ thẩm là có căn cứ đề nghị y án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát trình bày quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật.

Về nội dung kháng cáo:

- Hồ sơ đã thể hiện ông B chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Huân, bà Sáu vào năm 1998 bằng giấy tay.

Xét thấy quá trình lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B được tiến hành các bước theo quy định của pháp luật, ngày 12/5/2016 ông B lập cam kết đăng ký biến động đối với 2 thửa đất, ngày 21/01/2016 ông tiến hành các thủ tục đăng ký cấp giấy, Quyết định 3447 ngày 06/7/2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về chấp nhận giao đất cho NS ban hành sau ngày ông B đăng ký biến động và làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Ông Ch sử dụng thửa 206 đã chuyển nhượng hết cho Công ty NS. Phía Ủy ban nhân dân Huyện xác định phần đất tranh chấp thuộc thửa 266, Ủy ban Thành phố xác định thuộc thửa 206 (đã cấp cho ông Ch) và NS không thỏa thuận bồi thường cho ông B.

- Hồ sơ cấp sơ thẩm chưa làm rõ thửa 206 và 609 có trùng thửa hay không, thửa đất ông B tranh chấp có nằm trong phần đất đã giao cho Công ty NS hay không mà bác yêu cầu là không đảm bảo quyền lợi cho ông.

Đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của người khởi kiện, hủy bản án sơ thẩm để cấp sơ thẩm về làm rõ các vấn đề nêu trên.

## **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; căn cứ trình bày của đương sự, ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người khởi kiện, người bị kiện và người liên quan; ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:*

[1]. Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn B là hợp lệ và đúng theo quy định của pháp luật nên được chấp nhận xem xét.

[2]. Về nội dung kháng cáo:

[2.1]. Về thủ tục tố tụng: Phía ông B kháng cáo đề nghị đưa ông Nguyễn Văn Ch vào tham gia tố tụng, xét thấy đây là vụ án giải quyết các tranh chấp hành chính, việc đền bù giá trị đất của ông Ch đã được thực hiện xong, bản thân ông Ch không có yêu cầu tranh chấp trong vụ án này do đó cấp sơ thẩm không đưa ông Ch vào tham gia tố tụng là phù hợp luật định.

[2.2]. Ông Nguyễn Văn B kháng cáo đề nghị sửa án sơ thẩm và chấp nhận yêu cầu khởi kiện là yêu cầu hủy Quyết định Giải quyết khiếu nại số 6725/QĐ-UBND huyện Bình Chánh, Quyết định số 3447/QĐ-UBND ngày 06/7/2016 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh, chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung về yêu cầu bồi thường giá trị quyền sử dụng đất là 6 tỷ đồng, Hội đồng xét xử xét thấy:

Xét thẩm quyền ban hành Thông báo số 1109/TB-UBND và Quyết định GQKN số 6725/QĐ-UBND của Phó Chủ tịch UBND huyện Bình Chánh, Quyết định số 3447/QĐ-UBND của UBND Thành phố Hồ Chí Minh thực hiện theo qui định điểm a khoản 1 Điều 59 và điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013,

Quyết định số 7116/QĐ-UBND ngày 20/8/2016 và số 3240/QĐ-UBND ngày 25/02/2017 của Chủ tịch UBND huyện Bình Chánh và Quyết định số 64/QĐ-UBND ngày 13/5/2016 của Chủ tịch UBND Thành phố Hồ Chí Minh.

[2.3]. Đối với nội dung kháng cáo của ông B và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm cho rằng cần xem xét lại có việc chồng lấn giữa diện tích ông B sang nhượng với diện tích đã được cấp cho ông Nguyễn Văn Ch theo các bản đồ xác lập vị trí tranh chấp, cần quy chiếu về một bản đồ để giải quyết, Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại Bản đồ số 823/BC-2015 (BL73) và số 824/BC-2015 (BL67) của Công ty Điện Phát Kim được Văn phòng ĐKĐĐ - Chi nhánh huyện Bình Chánh kiểm tra nội nghiệp ngày 29/7/2015 và giấy chứng nhận cấp ngày 26/7/2016 của UBND huyện Bình Chánh thể hiện: diện tích đất nông nghiệp của ông Nguyễn Văn B nhận chuyển nhượng vào năm 1998 là 1.072m<sup>2</sup> thuộc thửa 609 (được phân chiết từ một phần thửa 266), tờ bản đồ thứ 137 theo BĐĐC năm 2006 tương ứng phần đường (1), rạch (a) theo Tài liệu 02/CT-UB tương ứng một phần thửa 769, 865, 867, tờ bản đồ số 01 theo Tài liệu 299/TTg.

Thực tế, theo Bản đồ ngày 14/8/2018 (BL340) thể hiện phần diện tích trên thuộc tờ thứ 13 của thửa 206-2 là 592m<sup>2</sup>; rạch (r3) là 93,2m<sup>2</sup>; bờ đê (d2) là 380,6m<sup>2</sup> và kinh (k1) là 6,2m<sup>2</sup> theo Tài liệu 02/CT-UB tương ứng thửa 266-2 theo Tài liệu năm 2005 đo theo ranh giao đất của Bản đồ HTVT số 41649/GĐ-TNMT duyệt ngày 21/02/2011 và ranh giấy chứng nhận cấp ngày 26/7/2016 cho ông Nguyễn Văn B.

Tại giấy chứng nhận cấp cho ông Nguyễn Văn Ch ngày 27/11/1998 (BL292) ghi nhận tổng diện tích 16.054m<sup>2</sup> thuộc các thửa 131, 132, 133, 143, 205, 206 tờ bản đồ số 13 theo Tài liệu 02/CT-UB đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Công ty NS theo Hợp đồng ký ngày 13/7/2006 (BL293).

Như vậy, có đủ cơ sở xác định diện tích 1.072m<sup>2</sup> cấp cho ông Nguyễn Văn B thể hiện tại bản đồ ngày 14/8/2018 nói trên thể hiện phần 592 m<sup>2</sup> thuộc thửa 206-2 đã được UBND huyện Bình Chánh cấp cho ông Nguyễn Văn Ch vào năm 1998, phần đất còn lại ký hiệu R3 (93m<sup>2</sup>) là đất rạch và d2 (380,6m<sup>2</sup>) là đất bờ đê thuộc phần diện tích nhà nước quản lý. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông B có sai sót như sau:

Một phần diện tích đất đã cấp cho ông Ch, phần này ông Ch đã chuyển nhượng cho công ty NS và công ty NS đã được giao đất, phần còn lại thuộc đất rạch, bờ đê là thuộc sự quản lý của Nhà nước. Như vậy việc UBND huyện Bình Chánh thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Văn B và ban hành quyết định giải quyết khiếu nại số 6725/ QĐ- UBND ngày 02/6/2017 không chấp nhận khiếu nại của ông Nguyễn Văn B là có căn cứ.

[2.4]. Về kháng cáo yêu cầu hủy Quyết định số 3447/QĐ-UBND ngày 06/7/2016 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh:

Xét thấy, Công ty NS đã nhận chuyển nhượng phần diện tích thửa 205, thửa 206 (BL293) như vừa nêu trên từ ông Nguyễn Văn Ch (Đợt 1 – Xác nhận số 5717 ngày 08/8/2007) và đã hoàn tất nghĩa vụ đối với nhà nước về phần rạch, đê và kinh theo xác nhận hoàn tất đền bù được UBND xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh ngày 29/4/2016 (BL404). Do đó, thủ tục xét hồ sơ dự án của Chủ đầu tư đã thực hiện



đúng qui trình về sự chấp thuận của Thủ tướng Chính phủ nên UBND Thành phố ban hành Quyết định số 3447/QĐ-UBND ngày 06/7/2016 về chấp thuận giao đất cho Công ty NS để đầu tư xây dựng khu nhà ở NS phù hợp theo Điều 58 Luật Đất đai năm 2013 là phù hợp luật định. Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện công ty NS cho biết việc ký quỹ đầu tư đã thực hiện theo Văn bản số 727/SKHĐT-ĐKĐT ngày 29/01/2018 (BL434) của Sở KH&ĐT Thành phố xác nhận số dư tài khoản của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông (OCB) – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh là 22.300.000.000 đồng Việt Nam phù hợp Điều 42 Luật Đầu tư.

[3]. Do các nhận định trên, Hội đồng xét xử xét không chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát về việc hủy án sơ thẩm; không chấp nhận kháng cáo của người khởi kiện về nội dung đề nghị sửa án sơ thẩm: chấp nhận yêu cầu hủy Quyết định GQKN số 6725/QĐ-UBND ngày 02/6/2017 của Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Quyết định số 3447/QĐ-UBND ngày 06/7/2016 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh.

[4]. Đối với kháng cáo về việc không giải quyết yêu cầu bồi thường giá trị đất, Hội đồng xét xử xét thấy:

Cấp sơ thẩm xác định yêu cầu của ông Nguyễn Văn B về đơn khởi kiện bổ sung gửi ngày 03/9/2020 đề nghị buộc UBND Thành phố, UBND huyện Bình Chánh và Công ty NS phải bồi thường thiệt hại 35 tỷ đồng (Sau đó giảm còn 6 tỷ đồng) đồng được xác định đây là yêu cầu khởi kiện mới và yêu cầu này phát sinh sau thời điểm lập biên bản kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và đối thoại (Ngày 30/7/2020 –BL 467) nên không có cơ sở để chấp nhận giải quyết trong cùng vụ án này là có căn cứ. Do đó, kháng cáo về vấn đề này của người khởi kiện không được chấp nhận.

[5]. Các nội dung khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo Hội đồng xét xử không xét.

Căn cứ những nhận định trên, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn B, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 1751/2020/HC-ST ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[6]. Về án phí hành chính phúc thẩm: Do không được chấp nhận kháng cáo, ông Nguyễn Văn B phải chịu án phí theo luật định, tuy nhiên do ông là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án phí hành chính phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 241 Luật tổ tụng hành chính;

Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 32 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn B, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 1751/2020/HC-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành

phố Hồ Chí Minh.

1.1 Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn B về việc:

Hủy Quyết định số 3447/QĐ-UBND ngày 06/7/2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về chấp thuận giao đất cho Công ty Cổ phần Bất động sản NS để đầu tư xây dựng khu nhà ở NS tại xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh;

Hủy Quyết định số 6725/QĐ-UBND ngày 02/6/2017 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh về giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Văn B.

1.2 Về án phí hành chính sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn B miễn nộp án phí và nhận lại tổng số tiền 600.000đ (Sáu trăm nghìn đồng) theo các Biên lai thu số 047331 ngày 02/8/2017 và số 013089 ngày 24/4/2019 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Miễn án phí hành chính phúc thẩm cho ông Nguyễn Văn B.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

**Nơi nhận:**

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại TpHCM;
- TAND TpHCM;
- Cục THADS TpHCM;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VT, (HTKN).

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

**Dương Tuấn Vinh**

