

**Bản án số: 365/2021/HC-PT**

**Ngày: 20/10/2021**

**V/v “Khiếu kiện QĐHC”**

**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 Tô Chánh Trung

*Các Thẩm phán:* Ông Chung Văn Kết

Ông Lê Hoàng Tấn

**- Thư ký phiên tòa:** ông Nguyễn Đức Thiện, 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 Gia Viễn - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 10 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm vụ án hành chính thụ lý số 275/2021/TLPT-HC ngày 28 tháng 4 năm 2021 về việc “Khiếu kiện QĐHC”.

*Người khởi kiện:* ông Nguyễn Ngọc Bé; sinh năm 1959; địa chỉ cư trú: B1/11, ấp 2, xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Bé: Ông Trịnh Ngọc Anh Khôi, sinh năm 1984; địa chỉ cư trú: E 8/3 đường Tân Túc, thị trấn Tân Túc, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền được công chứng số 05763 ngày 26/6/2017 tại Văn phòng công chứng An Lạc), (Có mặt).

*Người bị kiện:*

1/ Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ trụ sở: số 394 đường Tân Túc, Thị trấn Tân Túc, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện:* ông Nguyễn Văn Tài, Phó Chủ tịch ủy ban nhân dân huyện (Văn bản ủy quyền số 4462/UQ-UBND và số 4463/UQ-UBND ngày 04/11/2020); (Có đơn xin vắng mặt).

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

1- Ông Trần Ngọc Vũ; Phó Trưởng ban Bồi thường giải phóng mặt bằng huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh;(có mặt)

2- Bà Dương Thị Kim Hoa; Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.(vắng mặt)

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Trần Thị Đo, sinh năm 1962; địa chỉ cư trú: B1/11, ấp 2, xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh; (Vắng mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện ngày 26/6/2017 và các biên bản đối thoại người khởi kiện ông Nguyễn Ngọc Bé yêu cầu Tòa án tuyên hủy Quyết định số 12691/QĐ- UBND ngày 31/12/2015 của Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh (sau đây viết tắt là UBND huyện Bình Chánh) về bồi thường, hỗ trợ thiệt hại đối với ông Nguyễn Ngọc Bé và bà Trần Thị Đo và hủy Quyết định số 3212/QĐ-UBND ngày 23/2/2017 của Chủ tịch ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh (sau đây viết tắt là Chủ tịch UBND huyện Bình Chánh) về việc giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Ngọc Bé, với lý do cụ thể như sau:*

Ông Bé và vợ là bà Trần Thị Đo có sử dụng thửa đất diện tích 864m<sup>2</sup>, mục đích là đất ở, tọa lạc tại địa chỉ B1/11, ấp 2, xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc một phần thửa số 17, 18 và rạch, tờ bản đồ số 02, tài liệu 02/CT-UB; tương ứng một phần thửa số 32, tờ bản đồ số 40, theo tài liệu đo năm 2003, Bộ địa chính xã Lê Minh Xuân. Ngày 31/12/2015, UBND huyện Bình Chánh ban hành quyết định số 12691/QĐ-UBND về bồi thường, hỗ trợ thiệt hại khi thu hồi toàn bộ đất với tổng số tiền là 1.205.624.310 đồng, trong đó chỉ xác định đất ở là 93,2 m<sup>2</sup> và không bồi thường đúng hiện trạng công trình xây dựng trên đất, không bồi thường phần diện tích 42,7 m<sup>2</sup> đất rạch là không đúng.

Phần đất này ông Bé đã được UBND xã Lê Minh Xuân xác nhận sử dụng ổn định, lâu dài từ năm 1985, không có tranh chấp, mục đích sử dụng là đất ở, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong đó đất ở là 93,2 m<sup>2</sup>. Theo quy định tại mục I, Chương II phương án bồi thường: *Nguyên tắc bồi thường về đất áp dụng theo Điều 6 của quy định kèm theo Quyết định 17/2008 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh* (Quyết định 17); Theo quy định tại khoản 1, Điều 6, Quyết định số 17 về nguyên tắc bồi thường: *Người bị nhà nước thu hồi đất có đủ điều kiện quy định tại Điều 8 của quy định này thì được bồi thường.* Theo quy định tại khoản 6 Điều 8 của Quyết định số 17 về điều kiện bồi thường: *người đang sử dụng đất theo quy định tại Điều 44 nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính Phủ.*

Theo quy định tại điểm a, khoản 1 Điều 44, của Nghị định 84 thì: *Trường hợp thu hồi đất với đất sử dụng trước ngày 15/10/1993 nhưng không có giấy chứng nhận hoặc các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 50 của luật đất đai và được ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận đất đó không có tranh chấp thì việc bồi thường, hỗ trợ về đất thực hiện theo quy định sau: Trường hợp đất đang sử dụng là đất có nhà ở và không thuộc một trong các trường hợp sử dụng đất quy định tại khoản 4 Điều 14 Nghị định này thì người đang sử dụng đất được bồi thường đối với diện tích đất thực tế đang sử dụng nhưng diện tích bồi thường không vượt quá hạn mức giao đất ở theo quy định tại khoản 2 Điều 83 và khoản 5 Điều 84 của Luật Đất đai tại thời điểm có quyết định thu hồi đất.* Căn cứ biên bản kiểm tra, kiểm kê số 544/KTHT năm 2007 của ban bồi thường giải phóng mặt bằng huyện Bình Chánh thì: *hiện trạng khu đất có nhà ở, nhà trọ, quán tạp hóa, vườn tạp xây dựng năm 2004 và không bị xử lý vi phạm hành chính, Căn cứ công văn số 5301 của hội đồng thẩm định bồi thường Thành phố Hồ Chí Minh thì: Hạn mức đất ở để tính bồi thường dự án khu đô thị Sing - Việt là diện tích đất thực tế nhưng không quá 300 m<sup>2</sup>/hộ.* Theo các quy định được trình bày ở trên thì phần đất của ông Bé chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được UBND xã Lê Minh Xuân xác nhận sử dụng từ 1985, không có tranh chấp, hiện trạng theo biên bản kiểm tra trên đất của ông Bé có nhà trọ, nhà ở, quán tạp hóa và quá trình sử dụng không bị xử lý vi phạm nên đủ điều kiện được bồi thường 300 m<sup>2</sup> đất ở. Do đó UBND huyện Bình Chánh chỉ bồi thường 93,2 m<sup>2</sup> đất ở là không đúng.

Theo quy định tại điểm a Điều 2 mục III chương III của phương án bồi thường và điểm a Điều 20 Quyết định 17 thì: *“Đối với nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt xây dựng không có giấy tờ hợp lệ: Nhà ở, công trình sinh hoạt xây dựng hợp pháp, hợp lệ trên đất đủ điều kiện được bồi thường về đất ở theo quy định tại Điều 8 của quy định này được bồi thường bằng 100% giá trị công trình theo đơn giá xây dựng mới của nhà, công trình do ủy ban nhân dân Thành phố ban hành; ”.* Phần đất của ông Bé đủ điều kiện được bồi thường 300 m<sup>2</sup> đất ở nên vật kiến trúc trên đất cũng được bồi thường theo đúng hiện trạng là tường gạch, cột bê tông cốt thép, nền gạch men, mái tole và phải được bồi thường kiến trúc nhà trọ, quán tạp hóa bị sập.

Theo bản đồ hiện trạng vị trí hồ sơ giải phóng mặt bằng thì diện tích phần đất 42,7 m<sup>2</sup> theo tài liệu bản đồ năm 1995 là đất rạch, nhưng theo tài liệu năm 2003 là đất thổ vườn. Phương án bồi thường hỗ trợ thiệt hại dự án Sing Việt ban hành năm 2008 căn cứ theo quyết định số 17/2008 về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của UBND Thành phố Hồ Chí Minh (hiện nay đã được thay thế bằng Quyết định số 28/2008 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh) không còn phù hợp, do đó không bồi thường phần đất rạch là không đúng.

Không đồng ý nên ông Bé làm đơn khiếu nại Quyết định số 12691/QĐ-UBND nhưng đã bị Chủ tịch UBND huyện Bình Chánh bác đơn theo Quyết định số 3212/QĐ-UBND ngày 23/2/2017. Nay ông Bé yêu cầu hủy hai quyết định trên.

*Tại văn bản số 4486/UBND ngày 05/11/2020 người bị kiện UBND huyện Bình Chánh và Chủ tịch UBND huyện Bình Chánh có ý kiến như sau:*

## 1. Nguồn gốc quá trình sử dụng thửa đất trên của ông Bé và bà Đo:

Theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty cổ phần Vạn Phú Hưng lập ngày 29/10/2008 được UBND xã Lê Minh Xuân xác nhận thể hiện phần đất bị ảnh hưởng trong dự án do ông Bé sử dụng có diện tích  $863,75\text{m}^2$  thuộc một phần thửa số 17, 18 và rạch, tờ bản đồ số 02, tài liệu 02/CT-UB; tương ứng một phần thửa số 32, tờ bản đồ số 40, theo tài liệu đo năm 2003, Bộ địa chính xã Lê Minh Xuân, trên đất có căn nhà bị ảnh hưởng.

Theo Biên bản điều tra hiện trạng nhà do Công ty cổ phần Vạn Phú Hưng lập ngày 03/6/2010, thể hiện có nhà tại địa chỉ B1/11 ấp 2, xã Lê Minh Xuân bị ảnh hưởng trong dự án.

Theo Biên bản kiểm tra, kiểm kê thực tế số 544/KTHT ngày 25/6/2007 của Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng huyện, thể hiện: hiện trạng khu đất có nhà ở + nhà trọ + quán tạp hóa + vườn tạp.

Theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số vào sổ 657/2003 ngày 21/3/2003 thể hiện diện tích đất ở được cấp là  $250\text{m}^2$ , trên đất có căn nhà địa chỉ B1/11 ấp 2, xã Lê Minh Xuân. Ngày 31/3/2005, phòng Tài nguyên và Môi trường cập nhật biến động do chuyển nhượng cụ thể: diện tích đất ở còn lại là  $93,2\text{m}^2$ .

Theo Báo cáo số 1013/UBND ngày 20/9/2016 của UBND xã Lê Minh Xuân, căn nhà tại địa chỉ B1/11 ấp 2, xã Lê Minh Xuân do ông Bé tạo lập năm 1985 có kết cấu cột cây, vách gạch, mái lá và thời điểm xây dựng nhà trọ, quán tạp hóa theo Biên bản kiểm tra, kiểm kê thực tế số 544/KTHT ngày 25/6/2007 của Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng huyện do chủ nhà xây dựng năm 2004 và không bị xử lý về đất đai, xây dựng.

Theo Biên bản làm việc ngày 19/8/2016 của Thanh tra huyện về việc xác minh hiện trạng, thể hiện kết cấu nhà bị ảnh hưởng tại địa chỉ B1/11 ấp 2, xã Lê Minh Xuân có kết cấu cột BTCT, vách gạch, nền gạch men, mái tole. Hiện cột sắt, mái tole, nền gạch men và vật kiến trúc quán tạp hóa kết cấu tường gạch + lưới B40, mái lá, nền gạch tàu, cột cây và ông Bé khẳng định thời điểm lần chiếm phần đất rạch diện tích  $42,7\text{m}^2$  là vào năm 2003.

Như vậy, phần đất bị ảnh hưởng trong dự án do ông Bé đang sử dụng có diện tích  $863,75\text{m}^2$ , trong đó có diện tích  $93,2\text{m}^2$  đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở có căn nhà do ông Bé tạo lập năm 1985. Tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số vào sổ 657/2003 ngày 21/3/2003, UBND huyện Bình Chánh công nhận quyền sử dụng đất ở cho ông Bé có diện tích là  $250\text{m}^2$ .

Vật kiến trúc được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số vào sổ 657/2003 ngày 21/3/2003 có kết cấu nhà: vách gạch, sàn gỗ, mái lá, số tầng 2. Phần vật kiến trúc bị ảnh hưởng trong dự án do ông Bé sử dụng

có kết cấu cột BTCT, vách gạch, nền gạch men, mái tole được sửa chữa sau ngày 21/3/2003 trên đất ở được UBND huyện Bình Chánh công nhận.

Phần diện tích kênh theo tài liệu 02/CT-UB có diện tích 42,7m<sup>2</sup> do ông Bé lấn chiếm sử dụng từ năm 2003 đến nay.

## 2. Việc bồi thường, hỗ trợ thiệt hại:

Phần đất ông Bé đang sử dụng bị thu hồi để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị Sing Việt, tại xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh có diện tích 863,75m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa số 17, 18 và mương, tờ bản đồ số 02, tài liệu 02/CT-UB; tương ứng một phần thửa số 32, tờ bản đồ số 40, theo tài liệu đo năm 2003, Bộ địa chính xã Lê Minh Xuân.

Ngày 31/01/2015, UBND huyện Bình Chánh ban hành Quyết định số 12691/QĐ-UBND về bồi thường, hỗ trợ thiệt hại về đất, vật kiến trúc, cây trồng, ổn định đời sống, di chuyển nhà và hỗ trợ thêm của chủ đầu tư đối với ông Bé và bà Đo (đính kèm Phiếu chiết tính chi phí bồi thường, hỗ trợ thiệt hại số 2634/PCT-BBT ngày 09/12/2015 của Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng). Cụ thể như sau:

### \* Bồi thường về đất:

+ Bồi thường đất ở mặt tiền kênh Xáng nhỏ:  $93,2\text{m}^2 \times 2.137.000 \text{ đồng/m}^2 = 199.168.400 \text{ đồng}$ .

+ Bồi thường đất nông nghiệp xen kẽ trong khu dân cư và đất vườn ao không công nhận là đất ở (đất trồng cây lâu năm):  $680,23\text{m}^2 \times 1.007.000 \text{ đồng/m}^2 = 684.991.610 \text{ đồng}$ .

+ Bồi thường đất nông nghiệp xen kẽ trong khu dân cư và đất vườn ao không công nhận là đất ở (đất trồng cây hàng năm):  $47,62\text{m}^2 \times 985.000 \text{ đồng/m}^2 = 46.905.700 \text{ đồng}$ .

### \* Hỗ trợ thêm ngoài phương án:

Hỗ trợ thêm đất ở mặt tiền đường kênh Xáng nhỏ:  $93,2\text{m}^2 \times 1.663.000 \text{ đồng/m}^2 = 154.991.600 \text{ đồng}$ .

### \* Bồi thường thiệt hại về tài sản:

+ Nhà 1: tường gạch, mái lá, sàn gỗ:  $1,3 \times 62,1\text{m}^2 \times 1.150.000 \text{ đồng/m}^2 = 92.839.500 \text{ đồng}$

+ Sân gạch men:  $1,3 \times 34,5\text{m}^2 \times 90.000 \text{ đồng/m}^2 = 4.036.500 \text{ đồng}$ .

+ Hiên 1: cột BTCT, nền gạch men, mái tôn: 0 đồng.

+ Ban công: cột BTCT, nền BTCT: 0 đồng.

+ Nhà 2: tường gạch, mái tole, nền gạch men, cột sắt: 0 đồng.

+ Nhà 3: tường gạch, mái tole, sàn gỗ, cột BTCT: 0 đồng.

- + Nhà 1: tường gạch + lưới B40, mái lá, nền xi măng, cột BTCT: 0 đồng.
- + Nhà 2: vách lá, mái tole, nền gạch tàu, cột cây: 0 đồng.
- + Bồi thường tài sản khác: bổ sung sau.
- \* Bồi thường cây trồng, hoa màu: 13.691.000 đồng.
- \* Chính sách hỗ trợ: 9.000.000 đồng.

Tổng chi phí bồi thường, hỗ trợ thiệt hại mà ông Nguyễn Ngọc Bé nhận là 1.205.624.310 đồng (*Một tỷ, hai trăm lẻ năm triệu, sáu trăm hai mươi bốn nghìn, ba trăm mười đồng*).

### 3. Cơ sở pháp lý để bồi thường, hỗ trợ thiệt hại.

#### 3.1 Đối với yêu cầu bồi thường 300m<sup>2</sup> đất ở:

- Căn cứ Quyết định số 4963/QĐ-UB-QLĐT ngày 30 tháng 8 năm 1999 về việc phê duyệt lộ giới (chỉ giới đường đỏ) đợt 2 của UBND Thành phố.

- Căn cứ điểm a, khoản 1, Điều 44 Nghị định số 84/2007/ND-CP ngày 25 tháng 5 năm 2007 của Chính phủ quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai, quy định bồi thường, hỗ trợ về đất khi Nhà nước thu hồi đất đối với đất sử dụng trước ngày 15/10/1993: *"Trường hợp đất đang sử dụng là đất có nhà ở và không thuộc một trong các trường hợp sử dụng đất quy định tại khoản 4 Điều 14 Nghị định này thì người đang sử dụng đất được bồi thường đối với diện tích đất thực tế đang sử dụng nhưng diện tích được bồi thường không vượt quá hạn mức giao đất ở theo quy định tại khoản 2 Điều 83 và khoản 5 Điều 84 của Luật Đất đai tại thời điểm có quyết định thu hồi đất. Đối với phần diện tích vượt hạn mức giao đất ở và phần diện tích đất vườn, ao trên cùng thửa đất có nhà ở nhưng không được công nhận là đất ở (nếu có) thì được bồi thường, hỗ trợ về đất theo quy định đối với đất nông nghiệp xen kẽ trong khu dân cư"*.

- Căn cứ khoản 4, Điều 14 Nghị định số 84/2007/ND-CP ngày 25 tháng 5 năm 2007 của Chính phủ quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai, quy định hộ gia đình, cá nhân không được cấp Giấy chứng nhận đối với phần diện tích đất được sử dụng trước ngày 15/10/1993 trong trường hợp tại thời điểm bắt đầu sử dụng đất đã có một trong các hành vi vi phạm sau đây (trừ trường hợp quy định tại khoản 5 Điều này):

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

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

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

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

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

Căn cứ Công văn số 5301/STC-HDTDBT-BVG ngày 19/6/2009 của Hội đồng thẩm định bồi thường Thành phố về hạn mức đất ở để tính bồi thường, hỗ trợ cho các hộ dân bị ảnh hưởng trong Dự án khu đô thị Sing - Việt tại xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh đã được UBND Thành phố chấp thuận tại Công văn số 3321/UBND-ĐTMT ngày 07/7/2009, cụ thể: "Hạn mức đất ở đối với khu dân cư nông thôn để tính bồi thường, hỗ trợ cho các hộ dân chưa có giấy tờ hợp pháp về quyền sử dụng đất ở bị ảnh hưởng trong Dự án khu đô thị Sing - Việt tại xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh là diện tích đất ở thực tế đang sử dụng nhưng không quá 300m<sup>2</sup>/hộ”.

Căn cứ khoản 6, phần III, Chương II Phương án số 373/PA-HĐBT ngày 31/12/2008 của Hội đồng bồi thường giải phóng mặt bằng Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị Sing - Việt, quy định điều kiện để được bồi thường về đất: "Người đang sử dụng đất theo quy định tại Điều 44 Nghị định số 84/2007/NĐ- CP ngày 25 tháng 5 năm 2007 của Chính phủ (trừ điểm d khoản 1) ”.

Theo kết quả xác minh tại khoản 1, mục II của Quyết định này, thì phần đất bị ảnh hưởng trong dự án của ông Bé được bồi thường 93,2m<sup>2</sup> đất ở đã được UBND huyện Bình Chánh cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở và được tính bổ sung thêm 50m<sup>2</sup> đất ở chưa được UBND huyện Bình Chánh công nhận đất ở tại thời điểm cấp giấy chứng nhận (do theo quy định hạn mức bồi thường đất ở là không quá 300m<sup>2</sup>/hộ nhưng tại thời điểm UBND huyện Bình Chánh công nhận đất ở cho ông Bé chỉ công nhận 250m<sup>2</sup>). Như vậy ông Bé được bồi thường phần đất bị ảnh hưởng trong dự án với tổng diện tích đất ở được bồi thường là 143,2m<sup>2</sup> (do ngày 31/3/2005 ông Bé chuyển nhượng 156,8m<sup>2</sup> đất ở cho bà Lê Thị Hoàn và bà Phạm Thị Thùy Trang nên diện tích đất ở còn lại đủ một lần hạn mức là 300m<sup>2</sup> - 156,8m<sup>2</sup> = 143,2m<sup>2</sup>). Việc ông Nguyễn Ngọc Bé khiếu nại yêu cầu bồi thường 300m<sup>2</sup> loại đất ở là sai.

### 3.2 Đối với yêu cầu bồi thường, hỗ trợ nhà, vật kiến trúc:

- Căn cứ điểm a, khoản 2, phần III, Chương III Phương án số 373/PA-HĐBT ngày 31/12/2008 của Hội đồng bồi thường giải phóng mặt bằng Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị Sing Việt, quy định bồi thường nhà ở, công trình và vật

kiến trúc khác thuộc sở hữu của các hộ gia đình, cá nhân đối với nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt xây dựng không có giấy tờ hợp lệ: Nhà ở, công trình xây dựng trên đất đủ điều kiện được bồi thường về đất ở theo quy định tại phần III, Chương II của Phương án này được tính bồi thường, hỗ trợ như sau: *"Thời điểm xây dựng từ ngày 22 tháng 4 năm 2002 trở về sau, hoặc khi xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền thông báo không được phép xây dựng (bị xử lý hành chính về hành vi xây dựng trái phép) thì không được bồi thường, không được hỗ trợ; người có công trình xây dựng trái phép đó buộc phải tự tháo dỡ hoặc phải chịu chi phí phá dỡ trong trường hợp cơ quan chức năng của Nhà nước thực hiện phá dỡ"*;

- Theo kết quả xác minh tại khoản 2, mục II của Quyết định này, thì vật kiến trúc bị ảnh hưởng trong Dự án do ông Bé sử dụng có kết cấu cột BTCT, vách gạch, nền gạch men, mái tole được sửa chữa lại sau ngày 21/3/2003 trên đất ở được UBND huyện Bình Chánh công nhận. Do đó, việc ông Bé khiếu nại yêu cầu bồi thường vật kiến trúc theo đúng hiện trạng có kết cấu tường gạch, cột BTCT, nền gạch men, mái tole là sai.

- Căn cứ điểm b, khoản 2, phần III, Chương III Phương án số 373/PA-HĐBT ngày 31 tháng 12 năm 2008 của Hội đồng bồi thường giải phóng mặt bằng Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị Sing Việt: *"Nhà ở, công trình sinh hoạt xây dựng trên đất không đủ điều kiện được bồi thường về đất ở nhưng tại thời điểm xây dựng chưa có quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cấp có thẩm quyền công bố hoặc xây dựng phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, không vi phạm hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật và các trường hợp này phải có thời điểm xây dựng trước ngày 22 tháng 4 năm 2002 được hỗ trợ bằng 80% giá trị công trình theo đơn giá xây dựng mới của nhà, công trình do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành; nếu xây dựng từ ngày 22 tháng 4 năm 2002 trở về sau thì không được hỗ trợ"*.

Theo kết quả xác minh tại khoản 3, mục II của Quyết định này, thì trên đất của ông Bé sử dụng bị ảnh hưởng trong dự án có nhà trọ, quán tạp hóa xây dựng năm 2004, không xây dựng trên đất ở và không bị xử lý về đất đai, xây dựng nên không được hỗ trợ. Do đó, việc ông Bé khiếu nại yêu cầu bồi thường vật kiến trúc nhà trọ, quán tạp hóa được xây dựng năm 2004 đến năm 2009 bị sập (theo Biên bản kiểm tra, kiểm kê thực tế có thể hiện) là sai.

### 3.3 Đối với yêu cầu bồi thường, hỗ trợ đất rạch:

- Căn cứ khoản 8, phần II, Chương II Phương án số 373/PA-HĐBT ngày 31 tháng 12 năm 2008 của Hội đồng bồi thường giải phóng mặt bằng Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị Sing Việt, quy định: *"Đất do lấn, chiếm và đất được giao, được cho thuê không đúng thẩm quyền kể từ ngày 22 tháng 4 năm 2002 trở về sau thì người có hành vi lấn, chiếm hoặc được giao đất, thuê đất không đúng thẩm quyền không được bồi thường, hỗ trợ về đất khi thu hồi đất"*.

- Theo kết quả xác minh tại khoản 4, mục II của Quyết định này, thì phần diện tích kênh theo tài liệu 02/CT-UBND có diện tích 42,7m<sup>2</sup> do ông Bé lấn chiếm sử



dụng từ năm 2003 đến nay nên không được bồi thường, hỗ trợ. Do đó, việc khiếu nại yêu cầu hỗ trợ phần đất rạch 42,7m<sup>2</sup> do có thời điểm lấn chiếm sử dụng vào năm 2003 là sai.

- UBND huyện và Chủ tịch UBND huyện đã ban hành Quyết định bồi thường hỗ trợ thiệt hại số 12691/QĐ-UBND ngày 31/12/2015 và Quyết định giải quyết khiếu nại số 3212/QĐ-UBND ngày 23/02/2017 đúng quy định. Đề nghị Tòa án không chấp nhận các yêu cầu của ông Bé.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Đo có cùng ý kiến trình bày với ông Bé. Yêu cầu hủy Quyết định số 12691/QĐ-UBND ngày 31/12/2015 và Quyết định số 3212/QĐ-UBND ngày 23/02/2017.

Tại bản án hành chính sơ thẩm số 191/2021/HC-ST ngày 03/02/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Căn cứ khoản 2 Điều 3, khoản 4 Điều 32; điểm a khoản 2 Điều 116; khoản 1 Điều 156; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 158; điểm a khoản 2 Điều 193; Điều 194; khoản 1 Điều 206 của Luật Tổ tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ Luật đất đai năm 2003; 2013;

Căn cứ của Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ quy định bổ sung về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai;

Căn cứ của Nghị định 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 của Chính phủ quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương;

Căn cứ 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.

Tuyên xử:

Bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc Bé về việc đòi hủy Quyết định số 12691/QĐ-UBND ngày 31/12/2015 về bồi thường hỗ trợ thiệt hại của UBND huyện Bình Chánh và Quyết định số 3212/QĐ-UBND ngày 23/2/2017 giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND huyện Bình Chánh.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí hành chính sơ thẩm và quyền kháng cáo theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 05/02/2021 ông Nguyễn Ngọc Bé kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Bé. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay ông Trịnh Ngọc Anh Khôi đại diện cho ông Bé vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo nêu trên,

Ông Trần Ngọc Vũ là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh và Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh cho rằng tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét, giải quyết đúng quy định pháp luật, đề nghị HĐXX bác kháng cáo của ông Bé và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Đối với đơn kháng cáo của Trịnh Ngọc Anh Khôi (là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Ngọc Bé) được làm và nộp trong thời hạn luật định nên đây là kháng cáo hợp lệ.

[2] Xét về nội dung vụ án thì thấy:

Theo quyết định số 12691/QĐ-UBND ngày 31/12/2015 của UBND huyện Bình Chánh thì giải quyết bồi thường khi thu hồi đất của ông Nguyễn Ngọc Bé như sau:

\* Bồi thường về đất:

+ Bồi thường đất ở mặt tiền kênh Xáng nhỏ:  $93,2\text{m}^2 \times 2.137.000 \text{ đồng/m}^2 = 199.168.400 \text{ đồng}$ .

+ Bồi thường đất nông nghiệp xen kẽ trong khu dân cư và đất vườn ao không công nhận là đất ở (đất trồng cây lâu năm):  $680,23\text{m}^2 \times 1.007.000 \text{ đồng/m}^2 = 684.991.610 \text{ đồng}$ .

+ Bồi thường đất nông nghiệp xen kẽ trong khu dân cư và đất vườn ao không công nhận là đất ở (đất trồng cây hàng năm):  $47,62\text{m}^2 \times 985.000 \text{ đồng/m}^2 = 46.905.700 \text{ đồng}$ .

\* Hỗ trợ thêm ngoài phương án:

Hỗ trợ thêm đất ở mặt tiền đường kênh Xáng nhỏ:  $93,2\text{m}^2 \times 1.663.000 \text{ đồng/m}^2 = 154.991.600 \text{ đồng}$ .

\* Bồi thường thiệt hại về tài sản:

+ Nhà 1: tường gạch, mái lá, sàn gỗ:  $1,3 \times 62,1\text{m}^2 \times 1.150.000 \text{ đồng/m}^2 = 92.839.500 \text{ đồng}$

+ Sân gạch men:  $1,3 \times 34,5\text{m}^2 \times 90.000 \text{ đồng/m}^2 = 4.036.500 \text{ đồng}$ .

+ Hiên 1: cột BTCT, nền gạch men, mái tôn: 0 đồng.

+ Ban công: cột BTCT, nền BTCT: 0 đồng.

+ Nhà 2: tường gạch, mái tole, nền gạch men, cột sắt: 0 đồng.

- + Nhà 3: tường gạch, mái tole, sàn gỗ, cột BTCT: 0 đồng.
- + Nhà 1: tường gạch + lưới B40, mái lá, nền xi măng, cột BTCT: 0 đồng.
- + Nhà 2: vách lá, mái tole, nền gạch tàu, cột cây: 0 đồng.
- + Bồi thường tài sản khác: bổ sung sau.
- \* Bồi thường cây trồng, hoa màu: 13.691.000 đồng.
- \* Chính sách hỗ trợ: 9.000.000 đồng.

Tổng chi phí bồi thường, hỗ trợ thiệt hại mà ông Nguyễn Ngọc Bé nhận là 1.205.624.310 đồng (*Một tỷ, hai trăm lẻ năm triệu, sáu trăm hai mươi bốn nghìn, ba trăm mười đồng*).

Không giải quyết bồi thường các trường hợp như:

- + Hiên 1: cột BTCT, nền gạch men, mái tôn.
- + Ban công: cột BTCT, nền BTCT.
- + Nhà 2: tường gạch, mái tole, nền gạch men, cột sắt.
- + Nhà 3: tường gạch, mái tole, sàn gỗ, cột BTCT.
- + Nhà 1: tường gạch + lưới B40, mái lá, nền xi măng, cột BTCT.
- + Nhà 2: vách lá, mái tole, nền gạch tàu, cột cây.

Theo UBND huyện Bình Chánh căn cứ vào khoản 6 phần II Chương II phương án số 373/PA-HĐBT ngày 31/12/2008 của Hội đồng bồi thường giải phóng mặt bằng dự án đầu tư xây dựng khu đô thị Sing - Việt thì điều kiện để bồi thường về đất “Người sử dụng đất theo quy định tại Điều 44 Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ (trừ điểm d khoản 1)”.

Theo kết quả xác minh tại khoản 1 mục II của Quyết định 373/PA-HĐBT ngày 31/12/2008 nêu trên thì đất của ông Bé bị ảnh hưởng trong dự án được bồi thường 93,2m<sup>2</sup> đất ở được UBND huyện Bình Chánh cấp GCN quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở và được tính bổ sung thêm 50m<sup>2</sup> đất ở chưa được UBND huyện Bình Chánh công nhận là đất ở tại thời điểm cấp GCN (Theo quy định hạn mức bồi thường đất ở không quá 300m<sup>2</sup>/hộ, nhưng tại thời điểm UBND huyện Bình Chánh công nhận đất ở cho ông Bé chỉ công nhận 250m<sup>2</sup>). Do ngày 31/3/2005 ông Bé chuyển nhượng 156,8m<sup>2</sup> đất ở cho bà Lê Thị Hoàn và bà Phạm Thị Thùy Trang nên diện tích đất ở nếu tính đủ một lần theo hạn mức là 300m<sup>2</sup> – 156m<sup>2</sup> thì chỉ còn 143,2m<sup>2</sup> (tính theo diện tích đất ở được UBND huyện Bình Chánh công nhận là 250m<sup>2</sup> – 156,8m<sup>2</sup> đã bán thì còn 93,2m<sup>2</sup> nên UBND huyện Bình Chánh chỉ giải quyết bồi thường cho ông Bé 93,2m<sup>2</sup> đất ở, chứ không giải quyết bồi thường theo hạn mức đất ở đến 300m<sup>2</sup> theo yêu cầu của ông Bé.

- Hội đồng xét xử xét thấy: theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất thì ngày 01/3/2003 UBND huyện Bình Chánh cấp quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Ngọc Bé, bà Trần Thị Đo diện tích đất ở là 250m<sup>2</sup>. Ngày 31/3/2005 ông Bé, bà Đo chuyển nhượng lại cho ông Võ Quốc Dũng, bà Lê Thị Hoàn 109,6m<sup>2</sup>, và chuyển nhượng cho bà Phạm Thị Thùy Trang 47,2m<sup>2</sup> (tổng diện tích chuyển nhượng cho cả hai người trên bằng 156,8m<sup>2</sup>). Trừ đi theo diện tích đất ở mà ông Bé, bà Đo được cấp vào năm 2003 là 250m<sup>2</sup> thì ông Bé, bà Đo còn lại 93,2m<sup>2</sup> đất ở, nên khi thu hồi đất, UBND huyện Bình Chánh chỉ giải quyết bồi thường cho ông Bé 93,2m<sup>2</sup> đất ở với giá 2.137.000đ/m<sup>2</sup> là có căn cứ. Ông Bé yêu cầu UBND huyện Bình Chánh phải bồi thường cho ông Bé diện tích đất ở đến 300m<sup>2</sup> là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

- Đối với diện tích đất còn lại, UBND huyện Bình Chánh giải quyết bồi thường như: 680,23m<sup>2</sup> bồi thường theo giá đất nông nghiệp xen kẽ khu dân cư và đất vườn ao, không công nhận là đất ở (đất trồng cây lâu năm) bồi thường theo giá 1.007.000đ/m<sup>2</sup> và 47,62m<sup>2</sup> không công nhận đất ở (đất trồng cây lâu năm) bồi thường theo giá 985.000đ/m<sup>2</sup>. Việc UBND huyện Bình Chánh xác định loại đất và giải quyết giá bồi thường như trên là đúng quy định của pháp luật.

- Đối với việc ông Bé yêu cầu UBND huyện Bình Chánh phải giải quyết bồi thường việc ông sửa chữa nhà 1, nhà 2, nhà 3 cũng như việc đổ ban công nhà, hiên nhà. Vấn đề này, UBND huyện Bình Chánh cho rằng việc ông Bé sửa chữa lại nhà sau ngày 21/3/2003, nên căn cứ vào khoản 2 mục II của phương án số 373/PA-HĐBT ngày 31/12/2008 của Hội đồng bồi thường giải phóng mặt bằng dự án đầu tư xây dựng khu đô thị Sing - Việt thì không giải quyết bồi thường, vì ông Bé sửa chữa nhà không có giấy phép sửa chữa, và sửa chữa sau ngày 22/4/2002 thì không giải quyết bồi thường.

- Theo Quyết định số 6982/QĐ-UBND-QLĐT ngày 30/9/1995 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh quy định chỉ giới đường đỏ; Quyết định số 4308/QĐ-UBND ngày 25/9/2007 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về việc thu hồi đất tại xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh để xây dựng khu đô thị Sing - Việt; Quyết định số 3215/QĐ-UBND ngày 23/7/2007 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng khu đô thị Sing – Việt tỷ lệ 1/2000; Quyết định số 144/QĐ-UBND ngày 27/12/2007 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về việc ban hành giá các loại đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh; Quyết định số 7819/QĐ-UBND ngày 31/8/2009 của UBND huyện Bình Chánh về việc thu hồi đất đối với ông Bé; Quyết định số 405/QĐ-UBND ngày 27/10/2010 của UBND huyện Bình Chánh về phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất – Kèm theo phương án số 737/PA-HĐBT ngày 31/12/2008 của Hội đồng bồi thường lập – Từ Quyết định phê duyệt số 405/QĐ-UBND năm 2010,

phương án 373/PA-HĐBT năm 2008 đến ngày 31/12/2015 UBND huyện Bình Chánh ban hành Quyết định số 12691/QĐ-UBND giải quyết bồi thường, hỗ trợ đối với đất đã thu hồi của ông Bé theo Quyết định số 7819/QĐ-UBND ngày 31/8/2009 của UBND huyện Bình Chánh.

- Như vậy, kể từ ngày 30/9/1995, UBND Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định số 6982/QĐ-UBND-QLĐT quy định chỉ giới đường đỏ thì phần đất của ông Bé được thu hồi không được phép xây dựng, vào năm 2003, 2004 ông Bé sửa chữa, xây dựng lại nhà mà không được cấp phép sửa chữa, nên UBND huyện Bình Chánh không giải quyết bồi thường phần ông Bé sửa chữa, xây dựng nhà sau năm 2003 như trên là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho UBND huyện Bình Chánh có trình bày: hiện nay UBND huyện Bình Chánh đang đề nghị UBND Thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận cho UBND huyện Bình Chánh giải quyết bồi thường thêm cho những người dân bị giải tỏa cho đủ hạn mức 300m<sup>2</sup> đất ở trong đó có hộ của ông Bé được bồi thường bổ sung thêm 50m<sup>2</sup> đất ở nhưng chưa được UBND Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt. Xét thấy, đây là vấn đề chính sách mới nếu có thì được lợi cho người dân, không có ảnh hưởng đến các quyết định của UBND huyện Bình Chánh và Chủ tịch UBND huyện Bình Chánh, nên HĐXX không chấp nhận kháng cáo của ông Trịnh Ngọc Anh Khôi đại diện cho ông Nguyễn Ngọc Bé kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm đã xử.

- Quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với nhận định trên nên được ghi nhận.

Bởi các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

[1] Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật tổ tụng hành chính năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Trịnh Ngọc Anh Khôi đại diện cho ông Nguyễn Ngọc Bé kháng cáo.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm đã xử.

[2] Áp dụng khoản 2 Điều 3; Khoản 4 Điều 32; điểm a khoản 2 Điều 116; khoản 1 Điều 156; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 158; điểm a khoản 2 Điều 193; Điều 194; khoản 1 Điều 206 Luật tổ tụng hành chính năm 2015; Luật đất đai năm 2003; Luật đất đai năm 2013; Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 13/8/2009 của Chính phủ và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc Bé đòi hủy Quyết định số 12691/QĐ-UBND ngày 31/12/2015 của UBND huyện Bình Chánh về việc giải quyết bồi thường, hỗ trợ thiệt hại khi thu hồi đất và Quyết định số 3212/QĐ-UBND ngày 23/02/2017 của Chủ tịch UBND huyện Bình Chánh về việc giải quyết khiếu nại đối với khiếu nại của ông Nguyễn Ngọc Bé.

- Các quyết định còn lại của Bản án sơ thẩm đã xử không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

- Ông Nguyễn Ngọc Bé phải nộp 300.000 đồng án phí Hành chính phúc thẩm. Ngày 08/3/2021 ông Trịnh Ngọc Anh Khôi đại diện cho ông Bé đã nộp 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai số 0093723 tại Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh, số tiền này được chuyển qua phần án phí phúc thẩm phải nộp.

Bản án này là phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày 20/10/2021.

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSNDCC tại TP.HCM (1);
- TAND TP.HCM (1);
- VKSND TP.HCM (1);
- Dương sự;
- Cục THA DS TP.HCM (1);
- Lưu hồ sơ vụ án (2) (NĐT).

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

**Tô Chánh Trung**