

**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: 158/2022/HC-PT

Ngày: 09/3/2022

V/v: Khiếu kiện QĐHC về QLNN trong  
lĩnh vực đất đai, thuộc trường hợp bồi  
thường, hỗ trợ GPMB, 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**

***Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm:***

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Lê Hoàng Tấn

*Các Thẩm phán:* 1/ Bà Trần Thị Thúy Hồng

2/ Bà Trần Thị Hòa Hiệp

***Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Tường Vi, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao  
tại Thành phố Hồ Chí Minh.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân:*** Bà Phạm Thị Thanh Hoa, Kiểm sát viên  
cao cấp Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 09/3/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí  
Minh, xét xử công khai vụ án hành chính phúc thẩm, thụ lý số 558/2021/TLPT-HC  
ngày 13/11/2021, về việc: “*Khiếu kiện QĐHC về QLNN trong lĩnh vực đất đai,  
thuộc trường hợp bồi thường, hỗ trợ GPMB, tái định cư*”, giữa các bên đương sự:

***Người khởi kiện:*** Ông Nguyễn Văn Ch, sinh năm 1972; (Có mặt)

Địa chỉ: 219D đường A, khu phố X, phường T, Thành phố T, Tp.HCM.

***Người bị kiện:*** 1/ Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận T.

2/ Ủy ban nhân dân quận T.

Trụ sở: 43 NVB, phường B, thành phố T, Tp.HCM.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng T– Chủ tịch (Có đơn xin vắng  
mặt).

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

- Ông Hồ Văn Ph – Phó Trưởng ban bồi thường, giải phóng mặt bằng thành  
phố T. (Có đơn xin vắng mặt)

- Ông Ngô Văn V – Phó Trưởng phòng tiếp công dân, tuyên truyền, vận  
động và giải quyết khiếu nại, tố cáo Ban bồi thường, giải phóng mặt bằng thành  
phố T. (Có mặt)

***Người kháng cáo:*** Ông Nguyễn Văn Ch là người khởi kiện.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn và lời khai phía người khởi kiện ông Nguyễn Văn Ch trình bày:*

Căn nhà số 38/126 khu phố 8, phường Trường Thọ, quận Thủ Đức thuộc thửa 227 tờ bản đồ số 2 (theo tài liệu 02/CT-UB) và theo tài liệu bản đồ đo đạc năm 2005 (thuộc thửa 86 tờ bản đồ 74) được UBND quận T cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5132/ĐCND ngày 15/7/2003 với diện tích đất ở 186m<sup>2</sup> và đã được cập nhật sang tên cho ông Ch ngày 08/6/2012.

Ngoài phần diện tích đất được công nhận trong Giấy chứng nhận thì ông Ch cũng như các chủ sử dụng trước còn sử dụng 69,1m<sup>2</sup> đất ở nhưng không thể hiện trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, mục đích sử dụng làm sân, trên lợp mái và có xây tường rào xung quanh.

Ngày 03/9/2013, UBND quận T ban hành Quyết định số 5075/QĐ-UBND về thu hồi đất để tổ chức bồi thường, giải phóng mặt bằng thực hiện Dự án Nâng cấp, mở rộng đường Trường Thọ tại phường Trường Thọ và Linh Đông, quận Thủ Đức để thu hồi của ông Ch 62,9m<sup>2</sup> đất, trong đó có 5,6m<sup>2</sup> thuộc thửa 303, tờ bản đồ số 91 thuộc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5132/ĐCND, phần diện tích bị thu hồi còn lại là 57,4m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 86, tờ bản đồ số 74, phường Trường Thọ, quận Thủ Đức, một phần thuộc thửa 227, tờ bản đồ số 02, xã Phước Long, huyện Thủ Đức (tài liệu 02/CT-UB) không được ghi nhận trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5132/ĐCND theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 18/HĐ-GPMB lập ngày 24/9/2012 và Bản đồ hiện trạng số 18/HĐ-GPMB/89-TT lập ngày 08/8/2013 do Công ty cổ phần Do đạc Xây dựng Thương mại dịch vụ Đại Việt An lập.

Ngày 12/12/2015, UBND quận T ban hành Quyết định số 7495/QĐ-UBND về việc chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ trong Dự án với số tiền 222.161.060 đồng, gồm: Bồi thường về đất 186.225.380 đồng (trong đó 57,4m<sup>2</sup> theo đơn giá đất nông nghiệp mặt tiền đường Trường Thọ có hỗ trợ 50% đơn giá đất trung bình khu vực và bồi thường 5,43m<sup>2</sup> theo đơn giá đất ở mặt tiền đường Trường Thọ. Đối với diện tích 0,07m<sup>2</sup> trên phần nhà ông Ch đề nghị được giữ lại nên không bồi thường), Quyết định còn bồi thường công trình, tài sản trên đất và tiền thưởng do chấp hành tốt chính sách. Không đồng ý, ông Ch khiếu nại yêu cầu được bồi thường 57,4m<sup>2</sup> đất theo đơn giá đất ở.

Ngày 25/4/2016, Chủ tịch UBND quận T ban hành Quyết định số 2104/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại có nội dung giữ nguyên quyết định bồi thường và không công nhận khiếu nại của ông Ch yêu cầu được bồi thường 57,4m<sup>2</sup> đất theo đơn giá đất ở.

Sau đó, ông Ch tiếp tục khiếu nại. Ngày 09/5/2017, UBND quận T ban hành Quyết định số 2827/QĐ-UBND về việc chi trả bổ sung tiền bồi thường, hỗ trợ cho ông Ch, trong đó thể hiện bồi thường bổ sung cho ông Ch 57,4m<sup>2</sup> theo đơn giá đất nông nghiệp xen cài khu dân cư với số tiền: 243.011.510 đồng.

Ông Ch khởi kiện cho rằng, khi ông Ch chuyển nhượng lại phần đất này thì các chủ sử dụng trước đã sử dụng vào mục đích làm sân và xung quanh có xây tường bao xung quanh. Tại các thời điểm chuyển nhượng, không cập nhật phần đất 57,4m<sup>2</sup> vào trong Giấy chứng nhận là do các chủ sử dụng luôn thế chấp tại ngân hàng nên không có điều kiện đi cập nhật thêm.

Theo Bản đồ hiện trạng vị trí lập ngày 06/01/2012 do Văn phòng đăng ký đất đai quận Thủ Đức xác nhận nội nghiệp thì toàn bộ phần diện tích đất ở là 244,9m<sup>2</sup> trong đó bao gồm cả diện tích đất bị thu hồi là 57,4m<sup>2</sup>.

Theo Khoản 2 Điều 14 của Nghị định 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 của Chính phủ quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thì: Nhà nước thu hồi đất của người đang sử dụng vào mục đích nào thì bồi thường bằng giá trị quyền sử dụng đất tính theo giá đất tại thời điểm có quyết định thu hồi đất.

Nay ông Ch yêu cầu hủy các quyết định sau: Quyết định số 7495/QĐ-UBND về việc chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ của Ủy ban nhân dân quận T; Quyết định số 2827/QĐ-UBND về việc chi trả bổ sung tiền bồi thường, hỗ trợ; Quyết định số 2104/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại có nội dung giữ nguyên các quyết định bồi thường.

*Theo Văn bản của phía người bị kiện UBND và Chủ tịch UBND thành phố T trình bày:*

Trong phạm vi giải tỏa để thực hiện Dự án nâng cấp mở rộng đường Trường Thọ tại phường Trường Thọ và Linh Đông, quận Thủ Đức theo Quyết định số 2968/QĐ-SDTVT ngày 19/10/2011 của Sở giao thông vận tải Thành phố Hồ Chí Minh về việc phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng công trình nâng cấp mở rộng đường Trường Thọ, quận Thủ Đức thì ông Ch bị thu hồi đất theo Quyết định số 5075/QĐ-UBND với 62,9m<sup>2</sup>, trong đó có 57,4m<sup>2</sup> đất nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đã được cấp ngày 15/7/2003.

Căn cứ vào giấy xác nhận về nguồn gốc quá trình sử dụng đất ngày 10/02/2015 của UBND phường Trường Thọ, Ủy ban nhân dân quận T đã ban hành quyết định bồi thường cho ông Ch theo khoản 2 Mục XI, phần IV của Phương án số 15/PA-HĐBT ngày 01/4/2014 của Hội đồng Bồi thường giải phóng mặt bằng của Dự án theo đơn giá bồi thường đất nông nghiệp có hỗ trợ thêm 50% đơn giá đất ở

trung bình trong khu vực nhưng ông Ch khiếu nại yêu cầu được bồi thường đất ở và đã được Chủ tịch UBND quận T ban hành Quyết định số 2104/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại có nội dung giữ nguyên quyết định bồi thường trên.

Sau đó, ông Ch tiếp tục khiếu nại lên Thanh tra thành phố nhưng thay đổi yêu cầu bồi thường theo đơn giá đất nông nghiệp xen cài khu dân cư. Ngày 21/10/2016, Thanh tra thành phố có Báo cáo số 602/BC-TTTP kiến nghị Ủy ban thành phố xử lý ban hành văn bản giao Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận T xem xét giải quyết lại vụ việc khiếu nại của ông Ch đối với yêu cầu bồi thường 57,4m<sup>2</sup> theo đơn giá đất nông nghiệp xen cài khu dân cư.

Ngày 06/12/2016, Văn phòng UBND Thành phố có Văn bản số 13786/VP-TTTP-P4 có nội dung: Giao Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận T tổ chức thực hiện các ý kiến của Thanh tra thành phố theo Báo cáo số 602/BC-TTPT của Thanh tra thành phố.

Trên cơ sở đó, UBND quận T ban hành Quyết định số 2827/QĐ-UBND về việc chi trả bổ sung tiền bồi thường, hỗ trợ cho ông Ch đối với 57,4m<sup>2</sup> theo đơn giá đất nông nghiệp xen cài khu dân cư số tiền 243.011.510đồng.

Nay, ông Ch tiếp tục khởi kiện yêu cầu bồi thường theo đơn giá đất ở là không có cơ sở. Do vậy, người bị kiện yêu cầu không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Ch.

*Tại Bản án Hành chính sơ thẩm số 810/2020/HC-ST ngày 18/6/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đã tuyên xử:*

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Ch về việc đòi hủy các quyết định: Quyết định số 7495/QĐ-UBND về việc chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ trong Dự án Nâng cấp mở rộng đường Trường Thọ trên địa bàn quận Thủ Đức của Ủy ban nhân dân quận T; Quyết định số 2827/QĐ-UBND về việc chi trả bổ sung tiền bồi thường, hỗ trợ trong Dự án Nâng cấp mở rộng đường Trường Thọ trên địa bàn quận Thủ Đức của Ủy ban nhân dân quận T; Quyết định số 2104/QĐ-UBND của Chủ tịch UBND quận T về việc Giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Văn Ch.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn giải quyết các vấn đề liên quan đến án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

*Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 22/6/2020 ông Nguyễn Văn Ch làm đơn kháng cáo, nêu lý do:*

Bản án sơ thẩm không thỏa đáng, đề nghị phúc xử lại theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu của phía khởi kiện.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Phía người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đòi hủy quyết định bồi thường hỗ trợ giải phóng mặt bằng, hủy quyết định giải quyết khiếu nại, vì cho rằng các quyết định nêu trên ảnh hưởng đến quyền lợi của ông Ch, yêu cầu được xem xét lại bồi thường cho ông diện tích đất tranh chấp nêu trên với giá trị là giá đất ở.

Phía người bị kiện có người bảo vệ quyền lợi trình bày: Việc xem xét đối với yêu cầu của ông Ch, quá trình bồi thường thì UBND Thành phố T đã có bồi thường bổ sung với giá phần diện tích trên là từ 1.000.000đồng đến 1.800.000đồng/m<sup>2</sup> là giá đất ở trung bình tại địa phương, sau đó chấp nhận 1 phần khiếu nại từ đó nâng lên là hơn 6.100.000đồng/m<sup>2</sup> là giá đất xen cài với khu dân cư, điều đó thể hiện có sự quan tâm để xem xét đến yêu cầu và quyền lợi của phía ông Ch. Về nguồn gốc đất của ông thì không thể hiện đất ở và cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên việc giải quyết cho ông Ch nêu trên là phù hợp với quy định của pháp luật. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm cho rằng: Quá trình thụ lý giải quyết vụ án Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của pháp luật. Những người tham gia phiên tòa cũng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo luật định. Về nội dung: Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **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. Hội đồng xét xử nhận định:*

*[1] Về thủ tục kháng cáo:* Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn Ch làm trong hạn luật định nên thủ tục kháng cáo hợp lệ.

*[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:*

Căn cứ yêu cầu khởi kiện của phía người khởi kiện thì vụ án có quan hệ tranh chấp: “*Khiếu kiện QĐHC về QLNN trong lĩnh vực đất đai, thuộc trường hợp bồi thường, hỗ trợ, GPMB, tái định cư*”. Quan hệ tranh chấp trên được pháp luật quy định tại Điều 3, Điều 28, Điều 115 Luật tổ tụng Hành chính; Luật đất đai và các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật đất đai.

Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ tranh chấp và giải quyết đúng thẩm quyền được pháp luật quy định tại các Điều 31, 32 Luật tổ tụng Hành chính.

*[3] Về nội dung giải quyết yêu cầu kháng cáo:*

Căn cứ vào giấy xác nhận của UBND phường Trường Thọ thì phần diện tích đất của ông Ch bị ảnh hưởng bởi dự án đầu tư xây dựng công trình nâng cấp mở rộng đường Trường Thọ, quận Thủ Đức với diện tích 62,9m<sup>2</sup> nguồn gốc đất đã được sử dụng từ trước năm 1975 cho đến khi có quyết định thu hồi, trong diện tích đất bị thu hồi thì có 57,4m<sup>2</sup> ông Ch không được công nhận trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở và phần này nằm trong phạm vi lộ giới.

Căn cứ vào hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở giữa ông Ch và ông Lê Đình Q, bà Kiều Thị X ngày 06/02/2012 thể hiện nội dung: Diện tích mua bán giữa 2 bên là 186m<sup>2</sup> nhưng trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở thì không bao gồm 57,4m<sup>2</sup> là diện tích đất mà ông Ch đang yêu cầu và có tranh chấp về bồi thường như trên.

Căn cứ Văn bản số 70 ngày 03/01/2003 thì phần đất 57,4m<sup>2</sup> có chức năng sử dụng hiện hữu đất cải tạo và theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị 1/2000 khu dân cư ấp Trường Thọ, 1 phần khu phố 6 và khu phố 8 phường Trường Thọ, quận Thủ Đức được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 5259 ngày 25/9/2013, phần đất 57,4m<sup>2</sup> này thuộc đường giao thông có lộ giới quy hoạch là 20m.

Ông Ch cho rằng bản đồ hiện trạng vị trí đăng ký quyền sử dụng đất được quận Thủ Đức kiểm tra nội nghiệp năm 2012 ghi nhận ông sử dụng 244,9m<sup>2</sup> đất ở nhưng cũng theo bản đồ này thể hiện có 69,1m<sup>2</sup> là lộ giới không được công nhận. Khi ông Ch khiếu nại bồi thường phía Ủy ban cũng đã có xem xét và giải quyết cho ông từ bồi thường hơn 1,8 triệu đồng/m<sup>2</sup> đối với phần đất nêu trên theo quy định là 50% giá đất ở trung bình sau đó tăng lên là hơn 6,1 triệu đồng/m<sup>2</sup> theo quy định là giá đất xen cài khu dân cư, là đã phù hợp với thực tế sử dụng đất cũng như phù hợp với các quy định như đã viện dẫn.

Ông Ch yêu cầu hủy tất cả các quyết định nêu trên để bồi thường cho ông theo giá đất ở tại địa phương là không có cơ sở, do đó Tòa án cấp sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ch là phù hợp, có căn cứ đúng quy định pháp luật.

Tại cấp phúc thẩm, ông Ch kháng cáo nhưng cũng không đưa ra được những tài liệu, chứng cứ gì mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình, nên không có cơ sở chấp nhận.

*[4] Về án phí hành chính phúc thẩm:* Do không chấp nhận yêu cầu kháng cáo nên phía người khởi kiện chịu án phí HCPT theo luật định.

*[5] Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật thi hành.*

Bởi các lẽ trên; Căn cứ Điều 241 Luật tổ tụng Hành chính.

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn Ch. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Áp dụng các Điều 3, 28, 32, 115 Luật tổ tụng hành chính 2015; Áp dụng các Luật Đất đai năm 2013; Áp dụng Luật Khiếu nại năm 2011; Áp dụng Nghị quyết về lệ phí, án phí tòa án; Áp dụng Luật Thi hành án Dân sự.

Tuyên xử:

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Ch về việc đòi hủy các quyết định: Quyết định số 7495/QĐ-UBND về việc chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ trong Dự án Nâng cấp mở rộng đường Trường Thọ trên địa bàn quận Thủ Đức của Ủy ban nhân dân quận T; Quyết định số 2827/QĐ-UBND về việc chi trả bổ sung tiền bồi thường, hỗ trợ trong Dự án Nâng cấp mở rộng đường Trường Thọ trên địa bàn quận Thủ Đức của Ủy ban nhân dân quận T; Quyết định số 2104/QĐ-UBND của Chủ tịch UBND quận T về việc Giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Văn Ch.

2/ Về án phí hành chính phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn Ch chịu số tiền 300.000đồng, được khấu trừ 300.000đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0092037 ngày 17/7/2020 tại Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh; như vậy ông Ch đã nộp xong án phí HCPT.

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

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

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao.
- VKSNDCC tại Tp. HCM.
- Viện kiểm sát nhân dân Tp.HCM.
- Tòa án nhân dân Tp.HCM.
- Cục Thi hành án dân sự Tp.HCM.
- Các đương sự (Để thi hành).
- Lưu văn phòng; hồ sơ vụ án, NTV.

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

**LÊ HOÀNG TẤN**