

Bản án số: 79/2021/HC-PT
Ngày 11 tháng 3 năm 2021
“V/v: *khiếu kiện quyết định hành
chính bồi thường, hỗ trợ, giải phóng
mặt bằng, 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 Lê Thành Văn

Các Thẩm phán: Ông Phạm Công Mười

Ông H2 Minh Thịnh

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Bảo - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Đức - Kiểm sát viên.

Trong ngày 11 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án hành chính đã thụ lý số 13/2021/TLPT-HC ngày 06 tháng 01 năm 2021 về việc: “*Khiếu kiện quyết định hành chính về bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng, tái định cư*”.

Do có kháng cáo của người khởi kiện đối với bản án hành chính sơ thẩm số 1551/2020/HC-ST ngày 22 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 142/2021/QĐXX-PT ngày 04 tháng 02 năm 2021 giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Ông Trần Minh H, sinh năm 1961 (có mặt)

Địa chỉ: đường Th, Phường 27, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền:

1/ Bà Nguyễn Thị Thúy H, sinh năm 1978 (vắng mặt)

2/ Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1981 (có mặt)

Cùng địa chỉ: ấp Đ, xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. (theo văn

bản ủy quyền số 019139, quyền số 192/TP/CC – SCC/HĐGD ngày 11/9/2019).

- Người bị kiện:

1. Ủy ban nhân dân quận B
2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hồ Ph - Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện Ủy ban nhân dân quận B và Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B:

- 1/ Ông Nguyễn Văn Bé H1 (có mặt)
- 2/ Ông Nguyễn Văn D (có mặt).

Cùng địa chỉ: đường P, Phường 14, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo đơn khởi kiện ngày 20/8/2019, đơn khởi kiện bổ sung ngày 23/7/2020, Biên bản đối thoại, người khởi kiện ông Trần Minh H do bà Nguyễn Thị Thúy H làm đại diện trình bày:*

Ông Trần Minh H là người sử dụng đất, sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 07129370139, địa chỉ đường Th, Phường 27, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Một phần diện tích đất của ông H bị thu hồi để thực hiện Dự án chống sạt lở Bán đảo T - đoạn 4 sông Sài Gòn tại Phường 27.

Ngày 28/12/2018, UBND quận B ban hành Quyết định số 11440/QĐ-UBND về phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư và Quyết định số 154/QĐ-UBND ngày 07/01/2019 về bồi thường hỗ trợ tái định cư đối với khu đất của ông H. Nội dung của hai quyết định nêu trên là thu hồi giải tỏa 102,4 m² đất của ông H nhưng không được bồi thường mà chỉ được hỗ trợ 15% và 30%. Cụ thể như sau:

- Hỗ trợ 30% cho phần diện tích 40,3m², số tiền là: 40,3m² x 33.037.816 (đồng/m²) x 30% = 399.427.195 đồng.

- Hỗ trợ 15% cho phần diện tích 60,1m², số tiền là: 60,1 x 33.037.816 (đồng/m²) x 15% = 307.747.256 đồng.

Tổng số tiền ông H được hỗ trợ về giá đất là 707.174.451 đồng.

Giá tính hỗ trợ bồi thường 33.037.816 đồng là quá thấp so với giá thị trường hiện nay tại địa bàn nêu trên là khoảng 60.000.000 đồng/m².

Căn cứ tính hỗ trợ áp dụng đối với phần đất 102,4 m² bị thu hồi của ông H là không đúng quy định của pháp luật. Và lý do mà quyết định đưa ra diện tích 40,3 m² là do UBND Phường 27 đăng ký sử dụng, là loại đất hoang đồng bằng, sử dụng từ sau 1993 đến trước 01/07/2004. Vậy đất hoang đồng bằng là loại đất gì, Ủy ban Phường 27 đăng ký khi nào, đã đăng ký sao UBND Phường 27 vẫn

xác nhận cho ông H là đất không tranh chấp.

Nguồn gốc nhà và đất này là của ông Huỳnh Văn H1 khai hoang và sử dụng từ hơn 70 năm, trước khi để lại thừa kế cho cháu là Huỳnh Văn H2. Năm 1990 ông H2 chuyển nhượng lại cho bà Phạm Thị Thanh S với diện tích 700m² đất thuộc thửa số 405.

Ngày 14/06/1996, bà S được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 509/UB với diện tích 100m². Phần diện tích 219m² còn lại bà S vẫn tiếp tục làm thủ tục xin hợp thức hóa.

Ngày 10/07/1999, bà S đã đăng ký kê khai nhà đất với diện Theo mã số đăng ký là 70129370847, thửa đất số 96, tờ bản đồ số 6, có xác nhận của UBND Phường 27. Năm 2000, bà S đã chuyển nhượng toàn bộ QSDĐ này cho bà Nguyễn Thị Bích H. Trong đó, theo GCNQSDĐ đã được cấp cho bà S là 100m², bà S hứa sẽ giúp bà H hoàn thành thủ tục xin GCNQSDĐ đối với phần diện tích 219m² còn lại.

Ngày 19/01/2001, bà H làm thủ tục xin hợp thức hóa quyền sử dụng 219m² đất khuôn viên còn lại của thửa 405 theo Đơn xin cấp GCNQSHNO và QSDĐ, ngày 01/02/2001 UBND Phường 27 xác nhận là không có tranh chấp, khiếu nại với ai. Tại tờ tường trình nguồn gốc nhà đất ngày 14/03/2001 bà H gửi Sở Địa chính nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh và Phòng Quản lý đô thị quận B, UBND Phường 27 đã xác nhận phần diện tích 219m² mà bà H đang sử dụng không có ai tranh chấp, khiếu nại. Ngày 06/06/2001, bà H tiếp tục đăng ký kê khai nhà đất với diện tích 319m². Theo mã số đăng ký là 70129370847, thửa đất số 96, tờ bản đồ số 6, có xác nhận của UBND Phường 27.

Khi chuyển nhượng cho ông H, bà H có đưa toàn bộ giấy tờ về nguồn gốc đất, quá trình sử dụng cho ông H xem.... Nên ông H thấy việc cơ quan chức năng công nhận quyền sử dụng 219m² là có căn cứ. Do đó, khi ông H nhận chuyển nhượng đất của bà H là nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích khuôn viên 319m² chứ không phải chỉ 100m² đã được công nhận. Thực tế phần diện tích này là từ khi bà S nhận chuyển nhượng của ông H2 đến thời điểm hiện nay ông H sử dụng đều không có tranh chấp hay khiếu nại với ai.

Sau khi bà H nhận chuyển nhượng từ bà S, phần nhà đất này bà H để cho cha mẹ ông H là ông Trần Nghĩa H3 và bà Vương Thị Ngh (trước đây là Việt Kiều Pháp về Việt Nam sản xuất kinh doanh) sinh sống. Do vậy, hàng năm, khi thực hiện nghĩa vụ thuế đối với Nhà nước thì cơ quan thuế vẫn thu của bà H trên diện tích đất chịu thuế là 319m². Hạn mức đất ở khu vực này là 160m². Sau này thấy cha ông H thường xuyên sinh sống tại địa chỉ này nên cơ quan thuế gửi thông báo trực tiếp đến cha ông H là Trần Nghĩa H3 (đính kèm các thông báo thuế và biên lai thu thuế ngày 18/10/2013; ngày 04/11/2015; ngày 09/05/2016).

Theo quy định tại Luật Đất đai năm 2013, Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người đang sử dụng đất có đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định.

Trong đó, căn cứ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là:

- Đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất.

Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định mà có một trong các loại giấy tờ sau đây thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

+ Giấy tờ hợp pháp về thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất hoặc tài sản gắn liền với đất; giấy tờ giao nhà tình nghĩa, nhà tình thương gắn liền với đất.

+ Giấy tờ chuyển nhượng Quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở gắn liền với đất ở trước ngày 15/10/1993 được UBND cấp xã xác nhận là đã sử dụng trước ngày 15/10/1993.

- Đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà không có giấy tờ về Quyền sử dụng đất nêu trên.

+ Đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 01/07/2004 và không vi phạm pháp luật về đất đai, nay được UBND cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền duyệt đối với nơi đã có quy hoạch.

Từ các căn cứ trên thì phần đất của ông H đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, do Nhà nước có chủ trương thu hồi để thực hiện dự án chống sạt lở bán đảo T là vì lợi ích quốc gia nên ông H chấp nhận việc giao đất nhưng phải bồi thường thỏa đáng cho ông H. Vì đất của ông H không thuộc các trường hợp không được bồi thường theo quy định tại Điều 82 Luật Đất đai năm 2013.

Ngoài ra, trên đất gia đình ông H còn xây dựng tường rào, cầu thang, mái vòm... Khi bàn giao lại mặt bằng, ông H buộc phải tháo dỡ và xây dựng lại. Tổng thiệt hại nếu phải tháo dỡ và sửa chữa lại phần cấu trúc nêu trên khoảng 1.000.000.000 đồng. Thế nhưng trong các Quyết định và Phương án bồi thường nêu trên, không có quy định bồi thường về vật kiến trúc cho gia đình ông H. Ngoài ra, thay vì mở rộng hành lang đường bộ để chống sạt lở theo các thông số mà người bị kiện đưa ra, ông H xin được kiến nghị để hành lang đường bộ lại rộng, thẳng đồng nhất, mang lại mỹ quan đẹp tối đa cho đô thị, giảm chi phí bồi thường thiệt hại về đất, không phải bồi thường về mặt kiến trúc, không ảnh hưởng đến kết cấu nhà cho gia đình ông H nói riêng và những gia đình kề bên nói chung và quan trọng nhất là an toàn, an ninh xã hội. Tuy nhiên kiến nghị của ông H không được xem xét.

Không đồng ý, ông H khiếu nại đến Chủ tịch UBND quận B. Tại buổi đối thoại ngày 09/05/2019 giữa ông H và đại diện phòng TNMT, UBND Phường 27, Phòng Quản lý đô thị và Ban BTGPMB quận, yêu cầu bồi thường về đất của ông H không được chấp nhận, về cấu trúc xây dựng trên đất, đại diện ủy ban xác nhận: do Công ty đo vẽ lập, có xác nhận của Ban BTGPMB ngày 17/10/2016 không thể hiện đầy đủ. ông H khiếu nại là có cơ sở, UBND quận chờ hướng dẫn

của Sở Xây dựng, nhưng cho đến nay vẫn chưa có bản vẽ mới và tính mức bồi thường cho ông H.

Nay ông H khởi kiện yêu cầu:

1. Hủy Quyết định số 11440/QĐ-UBND ngày 28/12/2018, Quyết định số 154/QĐ-UBND ngày 17/01/2019 và Quyết định giải quyết khiếu nại số 4284/QĐ- UBND ngày 23/5/2019 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B.

2. Buộc UBND quận B phải bồi thường 100% về đất theo đúng quy định pháp luật tại thời điểm thu hồi đất.

** Đại diện người bị kiện Ủy ban nhân dân quận B và Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B trình bày ý kiến tại văn bản ngày 15/11/2019 và bổ sung ngày 16/9/2020:*

1. Về nguồn gốc và quá trình sử dụng nhà đất.

Nhà, đất số 18/5 đường T, Phường 27 quận B do ông Trần Minh H mua lại của bà Nguyễn Thị Bích H (theo hợp đồng chuyển nhượng số 9121 ngày 06/5/2016) là chủ sở hữu theo Giấy chứng nhận QSDNƠ và QSDĐƠ số 207/2002 ngày 14/01/2002 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích sử dụng là 270,6m², diện tích xây dựng 70,0m², kết cấu: vách gạch, sàn BTCT, mái BTCT + ngói; số tầng: (04 tầng + sân). Nguồn gốc, bà Bích Hồng mua lại của bà Phạm Thị Thanh S là chủ sở hữu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 509/UB-GCN-QLĐT ngày 04/6/1996 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích được cấp 100m², vị trí thửa 405, tờ bản đồ duy nhất Bản đồ địa chính Phường 27 quận B (tại bảng chỉ dẫn có nêu, phần diện tích đề nghị cấp giấy chứng nhận thuộc thửa đất số 265, 266 và rạch theo Tài liệu 299/TTg).

Nhà, đất thuộc diện thu hồi giải tỏa một phần để thực hiện Dự án, theo Bản vẽ hiện trạng lập ngày 17/10/2017 phục vụ công tác bồi thường giải tỏa thì nhà, đất số 18/5 đường T, Phường 27 quận B với diện tích khuôn viên là 423,4m², phần diện tích trong ranh giải tỏa là 102,4m² hiện trạng là sân đất (phần diện tích này không được công nhận trong Giấy chứng nhận).

2. Căn cứ pháp lý về thu hồi đất và việc bồi thường, hỗ trợ khu đất:

Căn cứ Công văn số 4637/UBND-ĐTMT ngày 10/8/2015 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về chấp thuận địa điểm đầu tư Dự án Chống sạt lở bán đảo T - Đoạn 2, Đoạn 4 tại Phường 27 và 28 quận B; theo đó ủy quyền cho Ủy ban nhân dân quận B thông báo thu hồi đất, quyết định thu hồi đất theo quy định tại Điều 66, Điều 69 của Luật Đất đai năm 2013, tổ chức triển khai thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định hiện hành.

Căn cứ Quyết định số 5806/QĐ-UBND ngày 17/12/2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố về phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất để tính bồi thường của dự án Chống sạt lở bán đảo T - Đoạn 2, 4 tại Phường 27, 28 quận B.

Ủy ban nhân dân quận B ban hành Quyết định số 10987/QĐ- UBND ngày 28/12/2018 về thu hồi 102,4m² đất của ông Trần Minh H thuộc một phần thửa

đất số 42, tờ bản đồ số 26 - Bản đồ địa chính Phường 27 lập năm 2002, tại nhà đất số 18/5 đường T, Phường 27 quận B theo Bản vẽ hiện trạng lập ngày 17/10/2017 để thực hiện Dự án.

Căn cứ Quyết định số 28/2018/QĐ-UBND ngày 09/8/2018 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh:

- Tại Điểm a, Khoản 2, Điều 11 của Quyết định số 28 quy định hỗ trợ về đất đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất lấn chiếm:

“ - Nếu sử dụng từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004: Hỗ trợ về đất bằng 30% đơn giá đất ở để tính bồi thường với diện tích hỗ trợ là diện tích đất ở thực tế sử dụng nhưng không vượt quá hạn mức giao đất ở theo quy định của Ủy ban nhân dân thành phố; phần diện tích đất ở vượt hạn mức (nếu có) được hỗ trợ theo chính sách hỗ trợ đất nông nghiệp quy định tại Điểm c Khoản này”.

- Tại Điểm b, Khoản 4, Điều 11 của Quyết định số 28 quy định trường hợp đất có nguồn gốc là sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng đã lấn, chiếm và tự chuyển mục đích sử dụng đất thì xử lý như sau:

“ - Nếu giải tỏa toàn bộ: Tính hỗ trợ với mức bằng 80% mức hỗ trợ theo Quy định tại Điểm a Khoản này.

- Nếu giải tỏa một phần: Tính hỗ trợ với mức bằng 50% mức hỗ trợ theo Quy định tại Điểm a Khoản này”.

Qua đối chiếu Bản vẽ hiện trạng lập ngày 17/10/2017, có gắn ranh vị trí khu đất trên bản đồ địa chính và tài liệu bản đồ 299/TTg của Thủ tướng Chính phủ để làm cơ sở tính bồi thường, hỗ trợ đối với nhà, đất số 18/5 đường T, Phường 27, quận B, diện tích khuôn viên là 423,4m², phần diện tích trong ranh giải tỏa của dự án là 102,4m² hiện trạng là sân đất, phần diện tích này không được công nhận trong Giấy chứng nhận. Trong đó, diện tích 15,0m² và 25,3m² thuộc một phần thửa 265 và 266 loại đất HgĐB (hoang đồng bằng) do UBND Phường 27 đăng ký (Sổ mục kê) và diện tích 62,1m² thuộc sông theo Tài liệu 299/TTg.

Nhận thấy, mặc dù ông H (mua lại) sử dụng từ năm 2016, không lấn chiếm đất công cộng, sông, rạch; Tuy nhiên, từ các giấy tờ pháp lý nêu trên thể hiện nguồn gốc phần đất trong ranh giải tỏa của ông H do các hộ trước đây (chủ cũ) lấn chiếm đất HgĐB (hoang đồng bằng) do UBND Phường 27 đăng ký và lấn (S) sông còn chức năng tiêu thoát nước, san lấp sử dụng làm đất ở (hiện trạng là sân đất, phía sông), thời điểm sau khi cấp giấy chứng nhận năm 1996, sau đó bán lại cho ông H sử dụng.

Ủy ban nhân dân quận B ban hành Quyết định số 11440/QĐ- UBND ngày 28/12/2018 về duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư số 522/PABT-UBND-HĐBT ngày 28/12/2018 của Hội đồng bồi thường Dự án đối với khu đất số 18/5 đường T, Phường 27 quận B của ông Trần Minh H, diện tích đất trong

ranh giải tỏa 102,4m² trong đó:

- Phần diện tích (15,0m² + 25,3m²) = 40,3m² hiện trạng đất trống (không được công nhận trong GCN) nguồn gốc theo tài liệu 299/TTg có đối chiếu sổ mục kê và sổ đăng ký thuộc một phần thửa 265 và 266, tờ số 1 do UBND Phường 27 đăng ký, loại đất HgĐB (hoang đồng bằng), sử dụng sau ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004 (căn cứ Giấy CN QSDĐ ngày 04/6/1996) hỗ trợ bằng 30% đơn giá đất ở theo Điểm a, Khoản 2, Điều 11 Quyết định số 28/2018/QĐ-UBND ngày 09/8/2018 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh:

- Phần diện tích 62,1m² hiện trạng đất trống (không được công nhận trong GCN) có nguồn gốc thuộc sông theo tài liệu 299/TTg vẫn còn chức năng tiêu thoát nước sử dụng sau ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004 hỗ trợ bằng (50% x 30%) = 15% đơn giá đất ở theo Điểm b, Khoản 4 và Điểm a, Khoản 2, Điều 11 Quyết định số 28/2018/QĐ-UBND ngày 09/8/2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

Ngày 07/01/2019, Ủy ban nhân dân quận B ban hành Quyết định số 154/QĐ-UBND về bồi thường, hỗ trợ đối với khu đất 102,4m² tại số 18/5 đường T, Phường 27, quận B của ông Trần Minh H là chủ sử dụng với tổng số tiền: 709.830.918 đồng.

Ngày 28/02/2019, ông H đã khiếu nại Quyết định số 154/QĐ-UBND ngày 07/01/2019 của Ủy ban nhân dân quận B về bồi thường, hỗ trợ đối với khu đất tại số 18/5 đường T, Phường 27, quận B.

Ngày 23/5/2019 Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B đã ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại số 4284/QĐ-UBND chấp nhận một phần nội dung khiếu nại của ông H về việc xem xét hỗ trợ đối với phần cấu trúc tường xây bảo vệ ranh đất. Không công nhận với nội dung ông H đề nghị bồi thường đối với phần diện tích đất 102,4m² với đơn giá đất tỉ lệ 100%.

Căn cứ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và giải phóng mặt bằng khi Nhà nước thu hồi đất, việc bồi thường, hỗ trợ và giải phóng mặt bằng đối với khu đất tại số 18/5 đường T, Phường 27 quận B là đúng quy định pháp luật, nội dung đơn khởi kiện của ông Trần Minh H đề nghị bồi thường đối với phần diện tích 102,4m² bằng 100% đơn giá đất ở là không có cơ sở giải quyết.

Tại bản án hành chính sơ thẩm số 1551/2020/HC-ST ngày 22 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Minh H về việc yêu cầu tuyên hủy Quyết định số 11440/QĐ-UBND ngày 28/12/2018 và Quyết định số 154/QĐ-UBND ngày 17/01/2019 của Ủy ban nhân dân quận B và Quyết định giải quyết khiếu nại số 4284/QĐ-UBND ngày 23/5/2019 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B.

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

Ngày 06/10/2020 ông Trần Minh H làm đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

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

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh: Diện tích $102,4\text{m}^2$ nằm ngoài diện tích được cấp giấy đỏ, khi thu hồi nhà nước không đền bù 100% giá trị quyền sử dụng đất mà chỉ hỗ trợ là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm ông H không cung cấp được chứng cứ gì mới, nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo giữ y án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các chứng cứ có tại hồ sơ, lời khai của các bên đương sự Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Minh H là có căn cứ bởi các lẽ sau:

[1] Xét về nguồn gốc đất: Phần nhà, đất số 18/5 đường T, Phường 27 quận B với diện tích khuôn viên là $423,4\text{m}^2$, phần diện tích trong ranh giải tỏa là $102,4\text{m}^2$ hiện trạng là sân đất có nguồn gốc do ông Huỳnh Văn H1 khai hoang trên 70 năm và có di chúc để lại cho cháu nội là ông Huỳnh Văn H2. Năm 1990 ông H2 để lại cho bà Phạm Thị Thanh S 700m^2 , trong đó đất sử dụng là 300m^2 . Ngày 14/06/1996, bà S được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 509/UB với diện tích 100m^2 , thuộc thửa 405, tờ bản đồ duy nhất Bản đồ địa chính Phường 27. Ngày 13/8/1996, bà S được cấp Giấy phép xây dựng số 3709/GPXD với diện tích xây dựng $270,64\text{m}^2$. Năm 1999, bà S kê khai vị trí nhà đất trên với diện tích khuôn viên là 319m^2 , diện tích xây dựng là 98m^2 , số tầng 02, tổng diện tích xây dựng 196m^2 ; kết cấu: Móng bê, tường xây, cột, đà, sàn bê - tông, mái ngói. Bà S chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Bích H căn nhà trên theo Hợp đồng công chứng số 50404/HĐ-MBN, quyển số 09 ngày 26/6/2000. Đồng thời, ngày 15/01/2000, bà S cùng bà H lập Giấy tay sang nhượng nhà đất thổ cư có nội dung bà S sẽ tiếp tục làm thủ tục hợp thức hóa quyền sử dụng cho bà H phần nền đất 219m^2 còn lại của căn nhà. Năm 2001, bà H tiếp tục đứng tên kê khai Tờ đăng ký nhà đất trên với diện tích khuôn viên là 319m^2 , diện tích xây dựng là 70m^2 , số tầng 02, tổng diện tích xây dựng 270m^2 ; Kết cấu: Móng bê, tường xây, cột, đà, sàn bê - tông, mái ngói. Nguồn gốc nhà đất do bà S sang nhượng lại. Ngày 14/01/2002, Ủy ban nhân dân Thành phố cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 207/2002 cho bà Nguyễn Thị Bích H, thuộc thửa đất số 96, tờ bản đồ số 6 với diện tích $270,6\text{m}^2$, diện tích xây dựng là 70m^2 . Bà H chuyển nhượng cho ông Trần Minh H theo Hợp đồng số 9121 ngày 06/5/2016 đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận B cấp nhật ngày 01/6/2016 (số đăng ký biến động: 036254.CN.198).

[2] Theo tài liệu 299/TTg, ông Huỳnh Văn H2 đăng ký thửa 259 (loại đất Ao) diện tích 320m^2 , thửa 261 (loại đất T) diện tích 532m^2 , thửa 262 (loại đất Q) diện tích 652m^2 , thửa 263 (loại đất T) diện tích 190m^2 , thửa 264 (loại đất Ao) diện tích 495m^2 . Tổng cộng 2.189m^2 .

Theo Bản vẽ hiện trạng do Công ty cổ phần Đo đạc - Xây dựng - Thương

mai Đ lập ngày 17/10/2017 có xác nhận nội nghiệp của Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng, phần nhà, đất số 18/5 đường T, Phường 27, quận B với diện tích khuôn viên là 423,4m², phần diện tích trong ranh giải tỏa là 102,4m² bao gồm: 15m² thuộc một phần thửa 265, tờ bản đồ số 1, 25,3m² thuộc một phần thửa 266, tờ bản đồ số 1 Phường 27 (*Tài liệu 299/TTg*) và một phần là sông diện tích 62,1m², hiện trạng là sân đất (*phần diện tích này không được công nhận trong Giấy chứng nhận*).

Theo sổ mục kê Tài liệu 299/TTg, phần đất thuộc thửa số 265 và thửa đất số 266, loại đất HgĐB (*hoang đồng bằng*), tờ bản đồ số 1 do Ủy ban nhân dân Phường 27 đăng ký sử dụng; Không thuộc các thửa đất do ông Huỳnh Văn H2 kê khai theo Tài liệu 299/TTg.

Các giấy tờ pháp lý trên thể hiện nguồn gốc phần đất trong ranh giải tỏa của ông H do các hộ trước đây (*chủ cũ*) lấn chiếm đất HgĐB (*hoang đồng bằng*) do UBND Phường 27 đăng ký và lấn (S) sông còn chức năng tiêu thoát nước, san lấp sử dụng làm đất ở (*hiện trạng là sân đất, phía sông*), thời điểm sau khi cấp giấy chứng nhận số 509/UB ngày 14/06/1996 cho bà Phạm Thị Thanh S (*sử dụng sau ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004*), sau đó bán lại cho ông H sử dụng.

Do đó, Ủy ban nhân dân quận B ban hành Quyết định số 11440/QĐ-UBND ngày 28/12/2018 về duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư số 522/PABT-UBND-HĐBT ngày 28/12/2018 của Hội đồng bồi thường Dự án và ban hành Quyết định số 154/QĐ-UBND ngày 07/01/2019 về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với khu đất số 18/5 đường T, Phường 27 quận B, diện tích đất trong ranh giải tỏa 102,4m² do ông Trần Minh H là chủ sử dụng với tổng số tiền: 709.830.918 đồng là có căn cứ.

[3] Về việc ông H đề nghị bồi thường về phần cấu trúc xây dựng trên đất thuộc ranh giải tỏa và tường xây bảo vệ ranh đất:

Theo Phương án số 522/PABT-UBND-HĐBT ngày 28/12/2018 của Hội đồng Bồi thường dự án quận B về chi tiết bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với khu đất 18/5 đường T, Phường 27 quận B thuộc Dự án chống sạt lở bán đảo T - Đoạn 4 Phường 27 quận B (*nhà, đất thuộc diện giải tỏa một phần*) trong đó có nội dung: “*Về nhà: Hiện trạng là đất trống không bồi thường, hỗ trợ*”.

Theo Bản vẽ hiện trạng do Công ty cổ phần Đo đạc - Xây dựng - Thương mại Đ lập ngày 17/10/2017 có xác nhận nội nghiệp của Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng không thể hiện đầy đủ cấu trúc xây dựng trên phần đất ranh giải tỏa là thiếu sót, không phản ánh đúng hiện trạng tài sản có trên đất.

Qua xác minh hiện trạng thực tế ngày 02/4/2019, Thanh tra quận phối hợp Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng và Ủy ban nhân dân Phường 27 ghi nhận: Trên phần sân đất trong ranh giải tỏa có 01 cầu thang (*đá hoa cương, tay cầm sắt*); Phía bên phải từ ngoài nhìn vào 01 tường gạch cốt bê tông cao 1,8m (*phía trên có khung sắt 1,3m*) dài 9,3m; Phía bên trái từ ngoài nhìn vào có 01 tường gạch cốt bê tông cao 1,9m (*phía trên có khung sắt 1,3m*) dài 9,3m; Phía sau phần

sát bờ sông có 01 tường gạch cao 0,4m (*phía trên có khung sắt 2,6m*) dài 11m.

Tại Quyết định 4284/QĐ-UBND ngày 23/5/2019, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B công nhận nội dung ông Trần Minh H khiếu nại Quyết định 154/QĐ-UBND ngày 07/01/2019 của Ủy ban nhân dân quận B về việc chưa xem xét hỗ trợ đối với phần cấu trúc tường xây bảo vệ ranh đất.

Đồng thời, giao Ban bồi thường giải phóng mặt bằng quận tham mưu Ủy ban nhân dân quận B tính bồi thường, hỗ trợ bổ sung đối với phần cấu trúc tường xây bảo vệ ranh đất đối với căn nhà nêu trên sau khi có hướng dẫn của Sở Xây dựng. Qua đây cho thấy Ủy ban nhân dân quận đã có chỉ đạo cơ quan chức năng kiểm tra tài sản có trên đất để có quyết định bồi thường sau. Do đó không cần phải hủy Quyết định 154/QĐ – UBND ngày 17/01/2019 của Ủy ban nhân dân quận B và Quyết định giải quyết khiếu nại số 4284/QĐ – UBND ngày 23/5/2019 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B như đề nghị của người khởi kiện.

Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông H phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật tổ tụng hành chính.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Minh H. Giữ y án sơ thẩm số 1551/2020/HC-ST ngày 22 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ Khoản 1 Điều 30; Khoản 4 Điều 32; Khoản 1 Điều 60; điểm a Khoản 2 Điều 116; Điều 158; Điều 193; Điều 194; Điều 206 Luật Tổ tụng hành chính;

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai 2013;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Minh H về việc yêu cầu tuyên hủy Quyết định số 11440/QĐ-UBND ngày 28/12/2018 và Quyết định số 154/QĐ-UBND ngày 17/01/2019 của Ủy ban nhân dân quận B và Quyết định giải quyết khiếu nại số 4284/QĐ-UBND ngày 23/5/2019 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B.

2/ Về án phí: Ông Trần Minh H phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính phúc thẩm. Chuyển số tiền tạm ứng án phí hành chính phúc thẩm (*theo biên lai thu số 0092898 ngày 27 tháng 10 năm 2020 của Cục thi hành án dân sự Thành*

phố Hồ Chí Minh) thành án phí hành chính phúc thẩm.

Các nội dung khác của quyết định sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP Hồ Chí Minh;
- TAND TP Hồ Chí Minh;
- VKSND TP Hồ Chí Minh;
- Cục Thi hành án dân sự TP Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu VP, HS.

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

Lê Thành Văn