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: 618/2024/HC-PT
Ngày: 21 - 6 - 2024
V/v Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất"

NHÂN DANHNƯỚC 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 Nguyễn Đắc Minh

Các Thẩm phán: Ông Ngô Đức Thọ

Bà Trần Thị Thúy Hồng

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Tiếu Phương Quyền - 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 Phạm Văn Nhàn - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 6 năm 2024, 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: 44/2024/TLPT-HC ngày 15 tháng 01 năm 2024 về việc "Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất". Do Bản án hành chính sơ thẩm số 2172/2023/HC-ST ngày 30 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng nghị và kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1489/2024/QĐ-PT ngày 31 tháng 5 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Người khởi kiện*: Ông Bùi Văn N (vắng mặt);

Địa chỉ: 1 đường A, ấp A, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Ngọc T (có mặt);

Địa chỉ: số A H, Khu phố C, phường P, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Hợp đồng ủy quyền số công chứng 001151 quyển số 09/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/3/2024 tại Văn phòng C)

- *Người bị kiện*:

1. Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh;

2. Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh;

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

+ Bà Nguyễn Thị Linh P - Phó trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt);

+ Ông Trần Văn Q – Phó trưởng Ban bồi thường giải phóng mặt bằng huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt);

Cùng địa chỉ: Khu phố G, thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Bà Trần Thị K (vắng mặt);

Địa chỉ: 1 đường A, ấp A, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Ngọc T (có mặt);

Địa chỉ: số A H, Khu phố C, phường P, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Hợp đồng ủy quyền số công chứng 001150 quyển số 09/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/3/2024 tại Văn phòng C)

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* người khởi kiện, người bị kiện.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Theo đơn khởi kiện ngày 22/01/2022, đơn sửa đổi đơn khởi kiện ngày 26/4/2022, người khởi kiện là ông Bùi Văn N trình bày:

Ông Bùi Văn N là chủ sử dụng đất tại thửa đất số 3383, tờ bản đồ 13, tổng diện tích là 449,18m^2 tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Trong đó có 190,58m^2 đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3877/QSDĐ/TC ngày 09/05/2001, phần diện tích còn lại 258,6 m^2 chưa được cấp giấy chứng nhận.

Ngày 18/6/2021, Ủy ban nhân dân huyện C ban hành Quyết định số 621/QĐ-UBND về thu hồi đất để thực hiện Dự án Xây dựng kè kiên cố bảo vệ khu dân cư ấp A (Đoạn ngã ba Rạch G đến kênh N) tại xã A, huyện C đối với hộ gia đình ông Bùi Văn N. Ngày 22/06/2021, Ủy ban nhân dân huyện C ban hành Quyết định số 653/QĐ-UBND về duyệt Phương án bồi thường hỗ trợ cho hộ gia đình ông Bùi

Văn N bị ảnh hưởng trong Dự án nêu trên với tổng số tiền bồi thường hỗ trợ là 1.494.875.482 đồng.

Ông N khiếu nại. Ngày 14/12/2021, Ủy ban nhân dân huyện C ban hành Quyết định số 1530/QĐ-UBND về giải quyết khiếu nại cho ông N, theo đó, không chấp nhận khiếu nại của ông N nên ông N đã làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét hủy Quyết định số 653/QĐ-UBND ngày 22/06/2021 của Ủy ban nhân dân huyện C về duyệt phương án bồi thường hỗ trợ cho hộ gia đình ông N và hủy Quyết định số 1530/QĐ-UBND ngày 14/12/2021 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C về giải quyết khiếu nại cho ông N.

Sau khi có đơn khởi kiện của ông N, Ủy ban nhân dân huyện C tiếp tục ban hành các quyết định sau:

- Quyết định số 703/QĐ-UBND ngày 17/5/2023 (kèm Phương án bồi thường, hỗ trợ số 27/PA-HĐBT ngày 15/5/2023) về phê duyệt bổ sung phương án bồi thường, hỗ trợ cho hộ ông Bùi Văn N đối với bệ móng đỡ máy xay lúa.

- Quyết định số 748/QĐ-UBND ngày 23/5/2023 (kèm Phương án hỗ trợ số 28/PA-HĐBT ngày 17/5/2023) về phê duyệt bổ sung phương án hỗ trợ cho hộ ông Bùi Văn N đối với chi phí tháo dỡ, vận chuyển hệ thống máy móc, dây chuyền sản xuất xay lúa.

- Quyết định số 1000/QĐ-UBND ngày 27/7/2023 (kèm phương án hỗ trợ số 29/PA-HĐBT ngày 17/5/2023) về phê duyệt bổ sung phương án hỗ trợ cho hộ ông Bùi Văn N đối với chi phí lắp đặt hệ thống máy móc, dây chuyền sản xuất xay lúa.

Ông N cho rằng việc Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C và Ủy ban nhân dân huyện C ban hành Quyết định số 653/QĐ-UBND ngày 22/06/2021 và Quyết định số 1530/QĐ-UBND ngày 14/12/2021 là không có căn cứ, bởi lẽ:

- Ủy ban nhân dân huyện C bồi thường 190,58m^2 đất ở đã được cấp giấy chứng nhận vị trí 4 cho ông N là không thỏa đáng. Ông N yêu cầu xác định vị trí 1 (là đất có vị trí tiếp giáp với ít nhất một mặt tiền đường được quy định trong bảng giá đất) theo Điều 4 Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 của Ủy ban nhân dân Thành phố H do đất ông N tiếp giáp một mặt tiền đường và 02 mặt sông S nên 190,58m^2 đất ở này phải được xác định ở vị trí 1, đơn giá là 560.000 đồng x hệ số k (9,354) = 5.238.000 đồng /1m^2.

- Đối với phần diện tích đất 238m^2 chưa được cấp giấy chứng nhận, ông N yêu cầu được bồi thường theo đơn giá đất ở do ông No đủ điều kiện được bồi thường. Phần đất này có nguồn gốc do bà Trần Thị N1 là bà ngoại của ông N khai hoang từ năm 1970, có nhà ở trên đất, sau đó cho lại ông N sửa chửa và sử dụng

ổn định đến nay, không có tranh chấp. Phần diện tích 20,6m^2 đất rạch ủy ban không bồi thường vì cho rằng ông N lấn chiếm đất từ năm 2005 là không có căn cứ vì không có tài liệu nào thể hiện ông N lấn chiếm đất. Do đó, toàn bộ phần diện tích đất 258m^2 này ông N phải được bồi thường là đất ở, vị trí 1 với đơn giá là 5.238.000 đồng /1m^2.

- Đối với việc bồi thường vật kiến trúc trên phần đất 258m^2: Ông N yêu cầu được bồi thường 100% vật kiến trúc trên phần diện tích đất 258m^2 do thời điểm xây dựng công trình trước 01/7/2006 trên đất đủ điều kiện được bồi thường về đất ở tại vị trí 1.

Ngoài ra, ông N còn yêu cầu bồi thường chi phí đầu tư vào đất mà theo Quyết định 653/QĐ-UBND không có bồi thường; chi phí hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm; chi phí do ngừng sản xuất của hộ ông N. Sau khi ông N khởi kiện, Ủy ban nhân dân huyện C đã ban hành các quyết định bồi thường, hỗ trợ bổ sung gồm Quyết định số 703/QĐ-UBND, Quyết định số 748/QĐ-UBND, Quyết định số 1000/QĐ-UBND. Tuy việc bồi thường, hỗ trợ bổ sung này không thỏa đáng nhưng ông N chấp nhận và không khởi kiện bổ sung đối với 03 quyết định bổ sung này.

Tại phiên tòa ngày 30/9/2023, bà Nguyễn Thị M là người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện xác định lại yêu cầu khởi kiện của ông N như sau:

- Hủy Quyết định số 653/QĐ-UBND ngày 22/06/2021 của Ủy ban nhân dân huyện C về duyệt phương án bồi thường hỗ trợ cho hộ gia đình ông N.

- Hủy Quyết định số 1530/QĐ-UBND ngày 14/12/2021 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C về giải quyết khiếu nại. Yêu cầu Ủy ban nhân dân huyện C phải bồi thường toàn bộ diện tích đất bị thu hồi theo đơn giá đất ở, vị trí 1, tại thời điểm ban hành quyết định; bồi thường công trình xây dựng trên đất theo tỷ lệ 100 %; hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm.

Ông N xác định không yêu cầu bồi thường chi phí đầu tư vào đất đối với phần gia cố làm kè chống sạt lở; chi phí tháo dỡ, di dời, lắp đặt nhà máy X lúa và không yêu cầu bố trí tái định cư cho ông N.

Người bị kiện là Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C có văn bản số 3515/UBND ngày 23/6/2022 trình bày ý kiến đối với yêu cầu của người khởi kiện như sau:

1. Cơ sở để Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C ban hành Quyết định số 1530/QĐ-UBND ngày 14 tháng 12 năm 2021 về giải quyết khiếu nại:

1.1. Việc xác minh nội dung khiếu nại:

Ngày 18 tháng 6 năm 2021, Ủy ban nhân dân huyện C ban hành Quyết định số 621/QĐ-UBND về thu hồi phần đất diện tích 449,18m^2 để thực hiện dự án Xây dựng kè kiên cố bảo vệ khu dân cư ấp A (đoạn từ ngã ba rạch Giông đến kênh N), xã A, huyện C, gồm:

- 190,58m^2 thuộc thửa 3-383, loại đất ở, tờ bản đồ số 13 (nền bản đồ 02) xã A có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3877 QSDĐ/TC ngày 09 tháng 5 năm 2001 cấp cho hộ ông Bùi Văn N;

- 258,6m^2 thuộc một phần thửa 383 và thửa r, tờ bản đồ số 13 (nền bản đồ 02) xã A, không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 22 tháng 6 năm 2021, Ủy ban nhân dân huyện C ban hành Quyết định số 653/QĐ-UBND về duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ cho hộ ông Bùi Văn N với số tiền là 1.494.875.000 đồng**,** gồm:

- Bồi thường 190,58m^2 đất ở vị trí D đường A với số tiền là 513.422.520 đồng (2.694.000 đồng/m^2).

- Hỗ trợ 238m^2 đất nông nghiệp trồng cây hàng năm vị trí 2 (không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) bằng 100% đơn giá bồi thường do khai hoang sử dụng từ năm 1970 với số tiền là 173.740.000 đồng (730.000 đồng/m^2).

- Bồi thường, hỗ trợ về nhà, công trình và vật kiến trúc với số tiền là 772.864.529 đồng.

- Bồi thường cây trái hoa màu với số tiền là 6.499.505 đồng.

- Bồi thường tài sản khác với số tiền là 3.348.928 đồng.

- Chính sách hỗ trợ (hỗ trợ thêm nếu chấp hành bàn giao mặt bằng trước và đúng thời gian quy định và hỗ trợ di chuyển nhà), với số tiền là 25.000.000 đồng.

Không đồng ý với Quyết định số 653/QĐ-UBND ngày 22/6/2021 của Ủy ban nhân dân huyện C, ông Bùi Văn N khiếu nại, đề nghị bồi thường 190,58m^2 đất ở với đơn giá 10 triệu đồng/m^2 và 238m^2 đất nông nghiệp với đơn giá 3,5 triệu đồng/m^2. Qua kiểm tra, xác minh được biết:

- Theo Bản vẽ hiện trạng vị trí phần đất bị ảnh hưởng trong dự án do Công ty TNHH MTV Đ lập ngày 17 tháng 01 năm 2019 và Giấy xác nhận nguồn gốc pháp lý nhà, đất ngày 17 tháng 6 năm 2020 của Ủy ban nhân dân xã A, phần diện tích hộ ông Bùi Văn N bị ảnh hưởng trong dự án Xây dựng kè kiên cố bảo vệ khu dân cư A là 449,18m^2 gồm:

+ 190,58m^2 có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3877 QSDĐ/TC ngày 09 tháng 5 năm 2001 cấp cho hộ ông Bùi Văn N, mục đích sử dụng đất là thổ cư.

+ 238m^2 không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thuộc thửa 94-2, tờ bản đồ số 19 (Bản đồ số 2005) và thửa 1-1, tờ bản đồ số 57 (Bản đồ số 2005), có nguồn gốc do bà Trần Thị N1 khai hoang từ năm 1970 sử dụng đến năm 1990 cho lại cháu ngoại là ông Bùi Văn N sử dụng ổn định cho đến nay không tranh chấp, không bị xử phạt vi phạm hành chính.

+ 20,6m^2 thuộc thửa r, tờ bản đồ số 19 thuộc đất sông, rạch (sông S và rạch Giông do Nhà nước quản lý), hộ ông Bùi Văn N lấn, chiếm năm 2005 sử dụng ổn định cho đến nay.

- Theo Bản vẽ xác định đơn vị đất của dự án Xây dựng kè kiên cố bảo vệ khu dân cư A được đính kèm tại Biên bản làm việc ngày 09 tháng 03 năm 2020 của Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng huyện lập thì vị trí đất thu hồi trong dự án được xác định là đất ở vị trí 4 (ngoài phạm vi 100m) đường A (đoạn từ sông S đến +1Km) và đất nông nghiệp vị trí 2.

- Ngày 18 tháng 6 năm 2021, Ủy ban nhân dân huyện C ban hành Quyết định số 637/QĐ-UBND về phê duyệt Chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư số 74/CS-HĐBT ngày 18 tháng 6 năm 2021 của Hội đồng Bồi thường dự án Xây dựng kè kiên cố bảo vệ khu dân cư A (đoạn từ ngã ba rạch Giông đến kênh N), xã A, huyện C. Theo đó, tại Mục 3 Phần III Chính sách nêu trên quy định đơn giá bồi thường đất ở vị trí 4 đường A là 2.694.000 đồng/m^2 và đơn giá bồi thường đất nông nghiệp trồng cây hàng năm vị trí 2 là 730.000 đồng (*Hệ số điều chỉnh K x Đơn giá theo Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND*). Mức đơn giá này được căn cứ trên Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16 tháng 01 năm 2020 của Ủy ban nhân dân thành phố B Quy định về Bảng giá đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn năm 2020 - 2024 và Quyết định số 1170/QĐ-UBND ngày 05 tháng 4 năm 2021 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt hệ số điều chỉnh giá đất để tính bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và mức hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề nghiệp, tìm kiếm việc làm của dự án Xây dựng kè kiên cố bảo vệ khu dân cư A (đoạn từ ngã ba rạch Giông đến kênh N), xã A, huyện C, cụ thể:

+ Căn cứ Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16 tháng 01 năm 2020 của Ủy ban nhân dân Thành phố quy định: đơn giá đất ở vị trí 4 là 288.000 đồng/m^2 và đơn giá đất trồng cây hàng năm vị trí 2 trong khu dân cư là 192.000 đồng/m^2 (128.000 đồng/m^2 x 150%).

+ Căn cứ Quyết định số 1170/QĐ-UBND ngày 05 tháng 4 năm 2021 của Ủy ban nhân dân Thành phố quy định: Hệ số điều chỉnh (K) đối với đất ở vị trí 4 là 9,354 và đối với đất trồng cây hàng năm vị trí 2 là 3,802.

Như vậy, đơn giá để tính bồi thường trong dự án Xây dựng kè kiên cố bảo vệ khu dân cư A (đoạn từ ngã ba rạch Giông đến kênh N), xã A, huyện C được

tính đối với đất ở vị trí 4 là: 288.000 đồng/m^2 x 9,354 = 2.694.000 đồng/m^2 và đối với đất nông nghiệp trồng cây hàng năm vị trí 2 là: 192.000 đồng/m^2 x 3,802 = 730.000 đồng/m^2 (theo hệ số điều chỉnh giá đất và bảng giá đất của Ủy ban nhân dân thành phố).

2.2. Căn cứ pháp luật có liên quan để Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C giải quyết khiếu nại của ông Bùi Văn N:

Phần diện tích đất của hộ ông Bùi Văn N bị ảnh hưởng có 190,58m^2 có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3877 QSDĐ/TC ngày 09 tháng 5 năm 2001, đủ điều kiện bồi thường về đất ở và 238m^2 không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thuộc thửa 94-2, tờ bản đồ số 19 (Bản đồ số 2005) và thửa 1-1, tờ bản đồ số 57 (Bản đồ số 2005), được xác định là loại đất nông nghiệp trồng cây hàng năm trong khu dân cư và được hỗ trợ bằng 100% đơn giá bồi thường do khai hoang sử dụng từ năm 1970.

Căn cứ vào Mục 3, Phần III Chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư số 74/CS-HĐBT ngày 18 tháng 6 năm 2021 của Hội đồng Bồi thường dự án Xây dựng kè kiên cố bảo vệ khu dân cư A (đoạn từ ngã ba rạch Giông đến kênh N), xã A, huyện C: "đơn giá bồi thường đất ở vị trí D đường A là 2.694.000 đồng/m^2 và đơn giá bồi thường đất nông nghiệp trồng cây hàng năm vị trí 2 là 730.000 đồng/m^2". Vì vậy, Ủy ban nhân dân huyện P phương án bồi thường cho hộ ông Bùi Văn N 190,58m^2 đất ở vị trí 4 với đơn giá 2.694.000 đồng/m^2 và 238m^2 đất nông nghiệp trồng cây hàng năm vị trí 2 với đơn giá 730.000 đồng/m^2 là đúng với giá bồi thường được quy định. Do đó, ông N đề nghị bồi thường 190,58m^2 đất ở với đơn giá 10 triệu đồng/m^2 và 238m^2 đất nông nghiệp với đơn giá 3,5 triệu đồng/m^2 là không có căn cứ.

2. Ý kiến của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C:

Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử theo hướng giữ nguyên nội dung giải quyết tại Quyết định số 1530/QĐ-UBND ngày 14 tháng 12 năm 2021 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C về giải quyết khiếu nại của ông N.

Người bị kiện là Ủy ban nhân dân huyện C có văn bản số 3517/UBND ngày 24/6/2022 trình bày ý kiến đối với yêu cầu của người khởi kiện như sau:

1.1. Các văn bản, quyết định liên quan đến việc thu hồi đất: Công văn số 7121/UBND-KT ngày 07 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc xử lý cấp bách, khắc phục tình hình sạt lở bờ sông giai đoạn 2016-2018 và nhiệm vụ đến năm 2020 trên địa bàn huyện C. Quyết định số 28/2018/QĐ-UBND ngày 09 tháng 8 năm 2018 của Ủy ban nhân dân thành phố 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. Quyết định số 2658/QĐ-UBND ngày 28 tháng 7 năm 2020 của Ủy ban nhân dân thành phố về phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2020 của huyện C.

Quyết định số 791/QĐ-UBND ngày 24 tháng 7 năm 2017 của Ủy ban nhân dân huyện C về phê duyệt dự án đầu tư công trình Xây dựng kè kiên cố bảo vệ khu dân cư A (đoạn từ ngã ba rạch Giông đến kênh N), xã A, huyện C. Công văn số 4971/UBND ngày 24 tháng 11 năm 2017 của Ủy ban nhân dân huyện C về việc xây dựng cấp bách 07 tuyến kè bảo vệ khu dân cư trên địa bàn huyện C. Công văn số 290/UBND ngày 25 tháng 01 năm 2018 về thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ các dự án xây dựng kè kiên cố bảo vệ khu dân cư tại xã A.

Ngày 29 tháng 01 năm 2018, Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng huyện C phối hợp với các đơn vị liên quan (Ủy ban nhân dân xã A, Phòng T và đơn vị đo đạc) để thực hiện đo đạc, điều tra kiểm kê hiện trạng sử dụng đất và tài sản của hộ ông Bùi Văn N bị ảnh hưởng trong dự án. Theo đó, xác định hộ ông Bùi Văn N có tổng diện tích bị ảnh hưởng trong dự án là 449,18m^2 (trong đó, diện tích 190,58m^2 nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3877 QSDĐ/TC cấp ngày 09 tháng 5 năm 2001 và diện tích 258,60m^2 không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) tại Bản vẽ hiện trạng vị trí ngày 17 tháng 01 năm 2019 do Công ty TNHH MTV Đ đo vẽ được Phòng T kiểm tra ngày 08 tháng 3 năm 2019.

Công văn số 1209/UBND ngày 10 tháng 4 năm 2018 của Ủy ban nhân dân huyện C về việc thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm trong dự án Xây dựng kè kiên cố bảo vệ khu dân cư A (ngã ba rạch Giông đến kênh Ngay) tại xã A, huyện C. Thông báo số 2695/TB-UBND ngày 18 tháng 7 năm 2018 của Ủy ban nhân dân huyện C về thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư Xây dựng kè kiên cố bảo vệ khu dân cư A (ngã ba rạch Giông đến kênh Ngay) tại xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Tại Điều 66 Luật Đất đai số 45/2013/QH13 quy định về thẩm quyền thu hồi đất

"...2. Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định thu hồi đất trong các trường hợp sau đây:

a) Thu hồi đất đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư..."

Từ cơ sở được nêu trên, ngày 18/6/2021, Ủy ban nhân dân huyện C ban hành Quyết định số 621/QĐ-UBND về thu hồi đất của hộ ông Bùi Văn N để thực hiện dự án theo đúng quy định. Ngày 03 tháng 8 năm 2021, Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng huyện C phối hợp với các đơn vị liên quan đã trao quyết định nêu trên cho hộ ông Bùi Văn N.

1.2. Các văn bản, quyết định liên quan đến đơn giá bồi thường, hỗ trợ, tái định cư:

Quyết định số 28/2018/QĐ-UBND ngày 09 tháng 8 năm 2018 của Ủy ban nhân dân thành phố về 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; Quyết định số 07/2020/QĐ-UBND ngày 18 tháng 3 năm 2020 của Ủy ban nhân dân thành phố về sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh ban hành theo Quyết định số 28/2018/QĐ-UBND ngày 09 tháng 8 năm 2018 của Ủy ban nhân dân thành phố;

Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16 tháng 01 năm 2020 của Ủy ban nhân dân thành phố về ban hành Quy định về Bảng giá đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn năm 2020-2024; Quyết định số 2658/QĐ-UBND ngày 28 tháng 7 năm 2020 của Ủy ban nhân dân thành phố về phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2020 của huyện C; Quyết định số 4811/QĐ-UBND ngày 30 tháng 12 năm 2020 của Ủy ban nhân dân thành phố về giao kế hoạch đầu tư công năm 2021 nguồn vốn ngân sách thành phố;

Công văn số 10124/STNMT-KTĐ ngày 19 tháng 10 năm 2018 của Sở T hướng dẫn về trình tự lập, thẩm định và phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất để tính bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh; Công văn số 10488/STNMT-KTĐ ngày 29 tháng 10 năm 2018 của Sở T về cập nhật phụ lục hướng dẫn theo trình tự lập, thẩm định và phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất để tính bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh; Công văn số 4114/HDLCQ-STNMT-STC-SXD-CT ngày 28 tháng 5 năm 2020 của Sở T – Sở T1 – Sở Xây dựng – Cục Thuế thành phố hướng dẫn áp dụng bảng giá các loại đất ban hành kèm theo Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16 tháng 01 năm 2020 của Ủy ban nhân dân thành phố;

Công văn số 5409/UBND ngày 15 tháng 10 năm 2020 của Ủy ban nhân dân huyện T nhân dân thành phố, Hội đồng Thẩm định giá đất thành phố và Sở T thành phố xem xét thông qua để trình Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt phương án hệ số điều chỉnh giá đất để tính bồi thường, hỗ trợ và giá thu tiền sử dụng đất khi bố trí tái định cư hoặc giao nền có thu tiền sử dụng đất của dự án; Công văn số 10012/STNMT-KTĐ ngày 06 tháng 11 năm 2020 của Sở T thành phố trình Hội đồng thẩm định giá đất thành phố xem xét, thẩm định phương án hệ số điều chỉnh giá đất để tính bồi thường, hỗ trợ và giá tái định cư của khu dân cư ấp A, xã A, huyện C.

Thông báo số 262/TB-HĐTĐGĐ ngày 28 tháng 12 năm 2020 của Hội đồng Thẩm định giá đất thành phố về thẩm định phương án hệ số điều chỉnh giá đất để tính bồi thường, hỗ trợ và giá bán tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trong dự án; Công văn số 966/UBND ngày 05 tháng 3 năm 2021 của Ủy ban nhân dân

huyện T thành phố xem xét, thẩm định trình Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt điều chỉnh hệ số điều chỉnh giá đất để tính bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với dự án;

Tờ trình số 1704/TTr-STNMT-KTĐ ngày 15 tháng 3 năm 2021 của Sở T thành phố trình Ủy ban nhân dân thành phố X, quyết định phương án hệ số điều chỉnh giá đất để tính bồi thường, hỗ trợ và giá bán nền tái định cư trong dự án; Ngày 05 tháng 04 năm 2021, Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quyết định số 1170/QĐ-UBND về phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất để tính bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề nghiệp, tìm kiếm việc làm của dự án Xây dựng kè kiên cố bảo vệ khu dân cư ấp A (đoạn từ ngã ba rạch Giông đến kênh N), xã A, huyện C.

Từ cơ sở trên, ngày 22/6/2021 của Ủy ban nhân dân huyện C ban hành Quyết định số 653/QĐ-UBND về duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ của ông Bùi Văn N theo đơn giá đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt. Ngày 03/8/2021, Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng huyện C phối hợp với các đơn vị liên quan đã trao quyết định nêu trên cho hộ ông Bùi Văn N.

2. Về yêu cầu hủy Quyết định số 653/QĐ-UBND ngày 22 tháng 6 năm 2021 của Ủy ban nhân dân huyện C về duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ:

Căn cứ biên bản kiểm kê hiện trạng sử dụng đất và tài sản bị ảnh hưởng ngày 29 tháng 01 năm 2018 của Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng huyện C; bản vẽ hiện trạng vị trí ngày 17 tháng 01 năm 2019 do Công ty TNHH MTV Đ đo vẽ được Phòng T kiểm tra ngày 08 tháng 3 năm 2019; giấy xác nhận về quá trình sản xuất nông nghiệp ngày 11 tháng 12 năm 2019, giấy xác nhận về nguồn gốc pháp lý nhà và đất ngày 17 tháng 6 năm 2020 của Ủy ban nhân dân xã A, huyện C; Quyết định số 621/QĐ-UBND ngày 18 tháng 6 năm 2021 của Ủy ban nhân dân huyện C về thu hồi đất của hộ ông Bùi Văn N.

Căn cứ Chính sách số 74/CS-HĐBT ngày 18 tháng 6 năm 2021 của Hội đồng Bồi thường giải phóng mặt bằng dự án xây dựng kè kiên cố bảo vệ khu dân cư A (đoạn từ ngã ba rạch Giông đến kênh N), xã A, huyện C được Ủy ban nhân dân huyện C phê duyệt tại Quyết định số 637/QĐ-UBND ngày 18 tháng 6 năm 2021. Từ cơ sở pháp lý trên, Ủy ban nhân dân huyện C ban hành Quyết định số 653/QĐ-UBND ngày 22 tháng 6 năm 2021 về duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ thiệt hại cho hộ ông Bùi Văn N với số tiền là 1.494.875.000 đồng, cụ thể:

- Bồi thường đất ở (có giấy CNQSD đất) vị trí 4 đường A (đoạn từ sông S đến +1Km) độ sâu trên 100m với số tiền là 513.422.520 đồng (190,58 m^2 x 2.694.000 đồng/m^2).

- Hỗ trợ đất nông nghiệp trồng cây hàng năm (không có giấy CNQSD đất) vị trí với số tiền là 173.740.000 đồng (238,0 m^2 x 730.000 đồng/m^2).

- Bồi thường, hỗ trợ về nhà, công trình và vật kiến trúc, với số tiền 772.864.529 đồng:

+ Bồi thường nhà (1): 193.710.672 đồng (51,46 m^2 x 3.764.296 đồng/m^2).

+ Bồi thường, hỗ trợ nhà (2): 333.801.043 đồng [(59,30 m^2 x 3.901.824 đồng/m^2) + (37,50 m^2 x 3.901.824 đồng/m^2 x 70%)].

+ Bồi thường nhà xay lúa: 207.754.307 đồng (55,90 m^2 x 3.716.535 đồng/m^2).

+ Hỗ trợ nhà vệ sinh: 23.254.989 đồng (7,04 m^2 x 6.606.531 đồng/m^2 x 50%).

+ Bồi thường sân xi măng (3): 1.053.382 đồng (6,11 m^2 x 172.403 đồng/m^2).

+ Hỗ trợ sân xi măng (1), (2): 1.892.985 đồng (21,96 m^2 x 172.403 đồng/m^2).

+ Hỗ trợ nền đan (sân đan): 845.010 đồng (8,06 m^2 x 209.680 đồng/m^2).

+ Bồi thường sân gạch men: 2.289.706 đồng (10,40 m^2 x 220.164 đồng/m^2).

+ Hỗ trợ hàng rào lưới B40, trụ sắt + cây: 2.510.982 đồng (44,88 m^2 x 186.496 đồng/m^2 x 30%).

+ Hỗ trợ tường gạch (chắn sóng tàu): 1.427.237 đồng (10,08 m^2 x 471.970 đồng/m^2 x 30%).

+ Hỗ trợ đài nước: 4.324.216 đồng (01 cái x 8.648.432 đồng/cái x 50%).

- Bồi thường cây trái hoa màu, với số tiền là 6.499.505 đồng.

- Bồi thường tài sản khác, với số tiền 3.348.928 đồng.

- Chính sách hỗ trợ (hỗ trợ thêm nếu chấp hành bàn giao mặt bằng trước và đúng thời gian quy định và hỗ trợ di chuyển nhà), với số tiền là 25.000.000 đồng.

Không đồng ý với Quyết định số 653/QĐ-UBND ngày 22 tháng 6 năm 2021 của Ủy ban nhân dân huyện, ông Bùi Văn N khiếu nại, đề nghị bồi thường 190,58m^2 đất ở với đơn giá 10 triệu đồng/m^2 và 238m^2 đất nông nghiệp với đơn giá 3,5 triệu đồng/m^2. Căn cứ vào các quy định liên quan, ngày 14 tháng 12 năm 2021, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C ký Quyết định số 1530/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại của ông N, theo đó không công nhận nội dung khiếu nại của ông N, giữ nguyên Quyết định số 653/QĐ-UBND ngày 22 tháng 6 năm 2021 của Ủy ban nhân dân huyện về duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ trong dự án Xây dựng kè kiên cố bảo vệ khu dân cư ấp A (đoạn từ ngã ba rạch Giông đến kênh N), xã A, huyện C.

Từ nội dung được nêu trên, Ủy ban nhân dân huyện C ban hành Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ thiệt hại cho ông N là đúng quy định pháp luật và đúng trình tự, thủ tục. Việc ông Bùi Văn N yêu cầu hủy Quyết định số 653/QĐ-UBND ngày 22 tháng 6 năm 2021 của Ủy ban nhân dân huyện C về phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ thiệt hại là không có cơ sở.

3. Về yêu cầu cấp nền tái định cư:

Theo quy định tại Khoản 1, Điều 36 Quyết định số 28/2018/QĐ-UBND ngày 09/8/2018 của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh, quy định như sau:

"1. Đối tượng, điều kiện tái định cư: Hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất ở đủ điều kiện bồi thường quy định tại Điều 75 Luật Đất đai năm 2013 (trừ trường hợp hộ gia đình, cá nhân không có nhu cầu tái định cư) thì được bố trí tái định cư trong các trường hợp sau:

a) Trường hợp thu hồi hết đất ở hoặc phần diện tích đất ở còn lại sau thu hồi không đủ điều kiện về diện tích đất ở để cấp phép xây dựng (bao gồm cả trường hợp cấp phép xây dựng có thời hạn) theo quy định mà hộ gia đình, cá nhân không còn đất ở, nhà ở nào khác trong địa bàn phường - xã - thị trấn nơi có đất ở thu hồi.

b) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở nằm trong hành lang an toàn khi xây dựng công trình công cộng có hành lang bảo vệ an toàn phải di chuyển chỗ ở mà không có chỗ ở nào khác trong địa bàn phường - xã - thị trấn".

Căn cứ Giấy xác nhận về nguồn gốc pháp lý nhà và đất ngày 17 tháng 6 năm 2020 của Ủy ban nhân dân xã A, xác nhận: *"Hiện nay hộ ông Bùi Văn N còn đất ở, nhà ở khác trong địa bàn xã A (tại tổ A, ấp A, xã A)".*

Căn cứ Công văn số 3260/CNCG ngày 04 tháng 8 năm 2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C về việc cung cấp thông tin đất đai, xác định: *"Hộ ông Bùi Văn N, cư trú tại ấp A, xã A, huyện C Thành phố Hồ Chí Minh được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H04185 cấp ngày 16/11/2009, tờ bản đồ số 53, thửa đất số 520, diện tích 154,70 m^2, mục đích sử dụng đất ở và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3877 QSDĐ/TC cấp ngày 09/5/2001, tờ bản đồ số 13, thửa đất số 3-383, diện tích 190,58m^2, mục đích sử dụng đất ở tọa lạc tại xã A".*

Đối chiếu các quy định được nêu trên, hộ ông Bùi Văn N không đủ điều kiện bố trí nền tái định cư do còn nhà ở, đất ở khác trong địa bàn bàn xã A. Vì vậy,

việc ông N yêu cầu cấp nền tái định cư cho gia đình ông là không có cơ sở giải quyết.

4. Về yêu cầu Ủy ban nhân dân huyện C tính giá bồi thường đất và công trình theo giá thị trường và hỗ trợ đầy đủ các khoản theo luật định:

4.1. Về tính giá bồi thường đất theo giá thị trường:

Về quá trình tổ chức thực hiện và đề xuất giá đất tính bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án được thực hiện như sau:

Căn cứ Điều 6 Quyết định số 28/2018/QĐ-UBND ngày 09/8/2018 của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh, quy định như sau: *"...Sau khi thành lập Hội đồng Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án, Sở T hoặc Ủy ban nhân dân quận - được ủy quyền có trách nhiệm tổ chức khảo sát, điều tra hoặc thuê đơn vị tư vấn có chức năng thẩm định giá: tổ chức điều tra, khảo sát giá đất phổ biến trên thị trường để đề xuất hệ số điều chỉnh giá đất để tính bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, báo cáo Sở T chủ trì cùng các đơn vị liên quan xem xét, gửi Hội đồng Thẩm định giá đất thành phố để thẩm định và trình (UBND thành phố) duyệt theo quy định"*.

Theo quy định nêu trên, Ủy ban nhân dân huyện C ký hợp đồng với đơn vị tư vấn thẩm định giá là Công ty Cổ phần T2 tổ chức điều tra, khảo sát giá đất phổ biến trên thị trường để đề xuất hệ số điều chỉnh giá đất tính bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án. Đơn vị tư vấn thẩm định giá đã thu thập các thông tin tài sản giao dịch thành (hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và phiếu thu thập thông tin thửa đất) trong cùng khu vực so sánh với tài sản cần thẩm định.

Qua thu thập thông tin các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tổ chức điều tra, khảo sát giá đất phổ biến trên thị trường tại khu vực thực hiện dự án, đơn vị tư vấn Thẩm định giá đã đề xuất giá đất để tính bồi thường, hỗ trợ tại Chứng thư Thẩm định giá số 180095/TPV-CTTĐ và Chứng thư Thẩm định giá số 180109/TPV-CTTĐ ngày 07 tháng 10 năm 2020 của Công ty Cổ phần T2 lập đã được Hội đồng bồi thường dự án họp thông qua.

Ngày 15 tháng 10 năm 2020, Ủy ban nhân dân huyện có Công văn số 5408/UBND trình Ủy ban nhân dân thành phố, Hội đồng Thẩm định giá đất thành phố và Sở T thành phố xem xét thông qua để trình Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt phương án hệ số điều chỉnh giá đất để tính bồi thường, hỗ trợ và giá thu tiền sử dụng đất khi bố trí tái định cư hoặc giao nền có thu tiền sử dụng đất của dự án Xây dựng kè kiên cố bảo vệ khu dân cư ấp A (đoạn từ ngã ba rạch Giông đến kênh N), xã A, huyện C. Ngày 06/11/2020, Sở T có Công văn số 10012/STNMT-KTĐ trình Hội đồng thẩm định giá đất thành phố xem xét, thẩm

định phương án hệ số điều chỉnh giá đất để tính bồi thường, hỗ trợ và giá tái định cư dự án.

Ngày 28/12/2020, Hội đồng Thẩm định giá đất thành phố có Thông báo số 262/TB-HĐTĐGĐ về thẩm định phương án hệ số điều chỉnh giá đất để tính bồi thường, hỗ trợ và giá bán tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trong dự án. Theo đó, tại nội dung Thông báo có nêu: *"....Hội đồng Thẩm định giá đất thành phố thống nhất đơn giá quyền sử dụng đất ở, đất nông nghiệp và đất tái định cư để tính bồi thường, hỗ trợ và giá bán tái định cư trong Dự án Xây dựng kè kiên cố bảo vệ khu dân cư ấp A (đoạn từ ngã ba rạch Giông đến kênh N), xã A, huyện C do Sở Tài nguyên và Môi trường đề xuất tại Công văn số 10012/STNMT-KTĐ ngày 06/11/2020. Đối với nội dung việc tính toán hệ số K đề nghị Sở T phối hợp với Ủy ban nhân dân huyện C rà soát, xác định lại hệ số K theo Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 của Ủy ban nhân dân thành phố về giá các loại đất trên địa bàn thành phố cho phù hợp"*.

Ngày 30/12/2020, Công ty Cổ phần T2 có Công văn số 29/2020/TPV-CV về điều chỉnh nội dung chứng thư thẩm định giá số 180095/TPV-CTTĐ ngày 07/10/2020 và Chứng thư Thẩm định giá số 180109/TPV-CTTĐ ngày 07/10/2020 theo nội dung đề nghị của Hội đồng Thẩm định giá đất thành phố. Ngày 05/3/2021, Ủy ban nhân dân huyện C có Công văn số 966/UBND trình Sở T thành phố xem xét, thẩm định trình Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt điều chỉnh hệ số điều chỉnh giá đất để tính bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với dự án. Ngày 15/3/2021, Sở T thành phố có Tờ trình số 1704/TTr-STNMT-KTĐ trình Ủy ban nhân dân thành phố X, quyết định phương án hệ số điều chỉnh giá đất để tính bồi thường, hỗ trợ và giá bán nền tái định cư trong dự án.

Ngày 05/04/2021, Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quyết định số 1170/QĐ-UBND về phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất để tính bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và mức hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề nghiệp, tìm kiếm việc làm của dự án Xây dựng kè kiên cố bảo vệ khu dân cư ấp A (đoạn từ ngã ba rạch Giông đến kênh N), xã A, huyện C. Như vậy, đơn giá đất để tính bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đã được đơn vị tư vấn Thẩm định giá có chức năng tổ chức điều tra, khảo sát giá đất phổ biến trên thị trường tại khu vực thực hiện dự án để làm cơ sở trình Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt giá theo đúng quy định. Do đó, việc ông Bùi Văn N yêu cầu Ủy ban nhân dân huyện C tính giá bồi thường đất theo giá thị trường là không có cơ sở.

4.2. Về tính giá bồi thường công trình theo giá thị trường:

Theo quy định tại Điều 20 Quyết định số 28/2018/QĐ-UBND ngày 09/8/2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố H và Khoản 2, Điều 1 Quyết định số

07/2020/QĐ-UBND ngày 18/3/2020 của Ủy ban nhân dân Thành phố H, quy định cụ thể:

- Đối với nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân có giấy tờ hợp pháp, hợp lệ: Tính bồi thường, hỗ trợ bằng 100% giá trị xây dựng theo quy định tại Khoản 1, 4 và 5 Điều 19 Quy định này.

- Đối với nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân không có giấy tờ hợp pháp, hợp lệ:

+ Trường hợp xây dựng trước ngày 01/7/2006 trên đất đủ điều kiện bồi thường về đất ở và tại thời điểm xây dựng chưa có quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được công bố hoặc phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được công bố; không vi phạm hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật đã được cắm mốc: Tính bồi thường, hỗ trợ bằng 100% giá trị xây dựng theo quy định tại Khoản 1, 4 và 5 Điều 19 Quy định này.

+ Trường hợp xây dựng trước ngày 01/7/2006 trên đất không đủ điều kiện được bồi thường về đất ở và tại thời điểm xây dựng chưa có quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được công bố hoặc xây dựng phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được công bố, không vi phạm hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật đã được cắm mốc:

- Nếu xây dựng trên đất được hỗ trợ về đất theo quy định tại Điểm a, Khoản 1, Điều 11 Quy định này: Hỗ trợ bằng 80% giá trị xây dựng theo quy định tại Khoản 1, 4 và 5 Điều 19 Quy định này;

- Nếu xây dựng trên đất được hỗ trợ về đất theo quy định tại Điểm a, Khoản 2, Điều 11 Quy định này, xây dựng trên đất nông nghiệp hoặc xây dựng trên kênh, sông, rạch (kể cả xây dựng một phần trên đất, một phần trên rạch) thì tính hỗ trợ theo thời điểm xây dựng như sau:

➢ Xây dựng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993: Hỗ trợ bằng 70% giá trị xây dựng theo quy định tại Khoản 1, 4 và 5 Điều 19 Quy định này;

➢ Xây dựng trong khoảng thời gian từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004: Hỗ trợ bằng 50% giá trị xây dựng theo quy định tại Khoản 1, 4 và 5 Điều 19 Quy định này;

➢ Xây dựng trong khoảng thời gian từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2006: Hỗ trợ bằng 30% giá trị xây dựng theo quy định tại Khoản 1, 4 và 5 Điều 19 Quy định này;

+ Trường hợp xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2006 trên đất không đủ điều kiện được bồi thường về đất ở và tại thời điểm xây dựng đã vi phạm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được công bố hoặc vi phạm hành lang bảo vệ các

công trình hạ tầng kỹ thuật đã được cắm mốc thì tính hỗ trợ bằng 80% mức bồi thường, hỗ trợ của trường hợp không vi phạm tương ứng tại Điểm a, b khoản này;

+ Trường hợp xây dựng từ ngày 01 tháng 7 năm 2006 trở về sau: Không được bồi thường, không được hỗ trợ; người có công trình xây dựng trái phép phải tự tháo dỡ hoặc phải chịu chi phí khi cơ quan chức năng của Nhà nước thực hiện phá dỡ.

Căn cứ Quyết định số 22/2019/QĐ-UBND ngày 30/8/2019 của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành bảng giá nhà ở, công trình, vật kiến trúc xây dựng mới trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh. Theo Biên bản kiểm kê hiện trạng sử dụng đất và tài sản ảnh hưởng ngày 29/01/2018 của Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng huyện C, Bản vẽ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH MTV Đ lập ngày 17/01/2019 được Phòng T kiểm tra ngày 08/3/2019, xác định trường hợp của hộ ông Bùi Văn N ngoài phần diện tích đất 449,18m^2 bị ảnh hưởng trong dự án; còn ảnh hưởng tài sản, vật kiến trúc trên đất, bao gồm (nhà A, nhà 2, nhà xay lúa, nhà vệ sinh, sân xi măng 1, sân xi măng 2, sân xi măng 3, nền đan (sân đan), sân gạch men, hàng rào, tường gạch (chắn sóng tàu), đài nước, đường đá kẹp đất) và các cây trồng hoa màu có trên đất.

Đối với các tài sản, công trình vật kiến trúc của hộ ông Bùi Văn N được nêu trên được sử dụng vào mục đích là để ở và sinh hoạt; đối chiếu các quy định liên quan thì các vật kiến trúc được nêu trên không có trong Quyết định số 22/2019/QĐ-UBND ngày 30/8/2019 của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành bảng giá nhà ở, công trình, vật kiến trúc xây dựng mới trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, để có cơ sở bồi thường, hỗ trợ đối với nhà ở, công trình, vật kiến trúc của hộ gia đình, cá nhân theo quy định, Ủy ban nhân dân huyện C có Công văn số 804/UBND ngày 25/02/2021, theo đó thống nhất việc áp giá bồi thường, hỗ trợ đối với nhà, công trình, vật kiến trúc theo đơn giá tương đương đề xuất của Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng tại Công văn số 1614/BT ngày 16/10/2020 và Phòng Quản lý đô thị huyện thống nhất để lập phương án bồi thường, hỗ trợ cho các hộ dân bị ảnh hưởng trong các dự án triển khai trên địa bàn huyện C, cụ thể:

- Nhà 1 có kết cấu mái tole, vách tường, cột BTCT, nền gạch men, cửa sắt kéo với đơn giá 3.764.296 đồng/m^2.

- Nhà 2 có kết cấu mái tole, trần nhựa + mút, vách tường, cột BTCT, nền xi măng + gạch men, cửa kiếng với đơn giá 3.901.824 đồng/m^2.

- Nhà xay lúa có kết cấu mái tole, cột BTCT, vách gạch, nền xi măng, cửa sắt kéo với đơn giá 3.716.535 đồng/m^2.

- Nhà vệ sinh có kết cấu mái BTCT, cột BT, vách gạch (dán gạch men cao 1,5m), nền gạch men với đơn giá: 6.606.531 đồng/m^2.

- Sân xi măng 1, 2, 3, với đơn giá 172.403 đồng/m^2.

- Nền đan (sân đan) với đơn giá 209.680 đồng/m^2.

- Sân gạch men với đơn giá 220.164 đồng/m^2.

- Hàng rào lưới B40, trụ sắt + cây với đơn giá 186.496 đồng/m^2.

- Tường gạch (chắn sóng tàu) với đơn giá 471.970 đồng/m^2.

- Đài nước với đơn giá 4 8.648.432 đồng/cái.

Từ cơ sở trên, việc ông Bùi Văn N yêu cầu Ủy ban nhân dân huyện C tính giá bồi thường công trình theo giá thị trường là không có cơ sở.

4.3. Về yêu cầu hỗ trợ đầy đủ các khoản theo luật định:

Theo Phương án bồi thường, hỗ trợ chi tiết số 09/PA-HĐBT ngày 18 tháng 6 năm 2021 của Hội đồng Bồi thường dự án được Ủy ban nhân dân huyện C phê duyệt tại Quyết định số 653/QĐ-UBND ngày 22 tháng 6 năm 2021 với tổng số tiền là 25.000.000 đồng, cụ thể:

- Hỗ trợ di chuyển nhà: 10.000.000 đồng (theo Điểm a, Khoản 3, Điều 23 Quyết định số 28/2018/QĐ-UBND ngày 09 tháng 8 năm 2018 của Ủy ban nhân dân thành phố).

- Không tính hỗ trợ ổn định sản xuất kinh doanh do ông Bùi Văn N ngưng hoạt động nhưng chưa hoàn thành thủ tục chấm dứt hiệu lực mã số thuế từ ngày 31 tháng 3 năm 2016 (theo Công văn số 353/CCT-NVQLT ngày 10 tháng 9 năm 2020 của Chi Cục thuế huyện C).

- Chưa tính hỗ trợ chi phí tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt lại hệ thống máy móc, dây chuyền sản xuất (nhà máy X lúa) do chưa có kết quả thẩm định của các cơ quan thẩm quyền (theo Khoản 2, Điều 23 Quyết định số 28/2018/QĐ-UBND ngày 09 tháng 8 năm 2018 của Ủy ban nhân dân thành phố).

- Hỗ trợ thêm nếu chấp hành bàn giao mặt bằng trước và đúng thời gian theo quy định: 15.000.000 đồng (theo Điểm b, Khoản 1, Điều 23 Quyết định số 28/2018/QĐ-UBND ngày 09 tháng 8 năm 2018 của Ủy ban nhân dân thành phố do thu hồi toàn bộ nhà ở, đất ở).

Theo nội dung đơn khởi kiện ông Bùi Văn N có yêu cầu hỗ trợ đào tạo chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm đối với trường hợp Nhà nước thu hồi đất ở kết hợp kinh doanh, dịch vụ của hộ gia đình, cá nhân mà phải di chuyển chỗ ở.

Căn cứ Khoản 1, Điều 21, Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính Phủ quy định về hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm đối với trường hợp Nhà nước thu hồi đất ở kết hợp kinh doanh, dịch vụ của hộ gia đình, cá nhân mà phải di chuyển chỗ ở, cụ thể:

"1. Hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất ở kết hợp kinh doanh, dịch vụ mà phải di chuyển chỗ ở thì được hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm theo quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 83 của Luật Đất đai".

Theo quy định tại Điểm b, Khoản 2, Điều 83 của Luật đất đai 2013 quy định về các hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất:

"2. Các khoản hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất bao gồm:

b) Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm đối với trường hợp thu hồi đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp; thu hồi đất ở kết hợp kinh doanh dịch vụ của hộ gia đình, cá nhân mà phải di chuyển chỗ ở".

Tuy nhiên, căn cứ tình trạng đăng ký thuế của hộ ông Bùi Văn N tại Công văn số 353/CCT-NVQLT ngày 10/9/2020 của Chi Cục thuế huyện C xác định người nộp thuế (hộ ông Bùi Văn N) ngưng hoạt động nhưng chưa hoàn thành thủ tục chấm dứt hiệu lực mã số thuế từ ngày 31/02/2016; đồng thời trên cơ sở cung cấp thông tin sản xuất, kinh doanh đối với nhà máy xay xát lúa của Ủy ban nhân dân xã A, huyện C tại Công văn số 802/UBND ngày 09/5/2022 thì nhà máy xay xát lúa của hộ ông Bùi Văn N đã ngưng hoạt động từ tháng 7/2017 đến nay. Từ cơ sở trên, việc hộ ông N đề nghị hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm đối với thu hồi đất ở kết hợp kinh doanh dịch vụ của hộ gia đình, cá nhân mà phải di chuyển chỗ ở là không có cơ sở xem xét giải quyết, do hộ ông N đã ngưng hoạt động sản xuất, kinh doanh trước thời điểm thực hiện điều tra kiểm kê hiện trạng sử dung đất và tài sản ảnh hưởng (ngày 29/01/2018).

Riêng về nội dung hỗ trợ chi phí tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt lại hệ thống máy móc, dây chuyền sản xuất (nhà máy X lúa) của hộ ông Bùi Văn N, hiện Ủy ban nhân dân huyện C đang xem xét giải quyết cho hộ dân; đồng thời để có cơ sở thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ theo đúng quy định Ủy ban nhân dân huyện C đã có Công văn số 2198/UBND ngày 06/5/2022 và Công văn số 3326/UBND ngày 16/6/2022 kiến nghị Sở T, Ban Bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thành phố hướng dẫn thực hiện. Sau khi có ý kiến của các Sở, ngành thành phố có liên quan, Ủy ban nhân dân huyện C sẽ tổ chức thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ cho ông Bùi Văn N.

Sau khi có đơn khởi kiện của ông N, Ủy ban nhân dân huyện C tiếp tục ban hành các quyết định sau:

- Quyết định số 703/QĐ-UBND ngày 17/5/2023 (kèm Phương án bồi thường, hỗ trợ số 27/PA-HĐBT ngày 15/5/2023) về phê duyệt bổ sung phương án bồi thường, hỗ trợ cho hộ ông Bùi Văn N đối với bệ móng đỡ máy xay lúa.

- Quyết định số 748/QĐ-UBND ngày 23/5/2023 (kèm Phương án hỗ trợ số 28/PA-HĐBT ngày 17/5/2023) về phê duyệt bổ sung phương án hỗ trợ cho hộ ông Bùi Văn N đối với chi phí tháo dỡ, vận chuyển hệ thống máy móc, dây chuyền sản xuất xay lúa.

- Quyết định số 1000/QĐ-UBND ngày 27/7/2023 (kèm phương án hỗ trợ số 29/PA-HĐBT ngày 17/5/2023) về phê duyệt bổ sung phương án hỗ trợ cho hộ ông Bùi Văn N đối với chi phí lắp đặt hệ thống máy móc, dây chuyền sản xuất xay lúa.

UBND huyện C cũng đã thực hiện xong việc bồi thường, hỗ trợ bổ sung cho ông N. Ý kiến của UBND huyện C: đề nghị Tòa án nhân dân thành phố xét xử theo hướng giữ nguyên Quyết định số 653/QĐ-UBND ngày 22 tháng 6 năm 2021 của UBND huyện C.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 2172/2023/HC-ST ngày 30 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn N về việc yêu cầu hủy Quyết định số 653/QĐ-UBND ngày 22/6/2021 của Ủy ban nhân dân huyện C về bồi thường cho ông Bùi Văn N (kèm Phương án bồi thường 09/PA-HĐBT ngày 18/6/2021) và hủy Quyết định số 1530/QĐ-UBND ngày 14/12/2021 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C về giải quyết khiếu nại của ông Bùi Văn N.

2. Hủy một phần Quyết định số 653/QĐ-UBND ngày 22/6/2021 của Ủy ban nhân dân huyện C về bồi thường cho ông Bùi Văn N (kèm Phương án bồi thường 09/PA –HĐBT ngày 18/6/2021) và hủy toàn bộ Quyết định số 1530/QĐ-UBND ngày 14/12/2021 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C về giải quyết khiếu nại của ông Bùi Văn N.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và thông báo về quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 16/10/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 34/QĐ-VKS-HC về việc kháng nghị bản án sơ thẩm nêu trên, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn N, hủy toàn bộ Quyết định số 653/QĐ-UBND ngày 22/6/2021 của Ủy ban nhân dân huyện C về bồi thường cho ông Bùi Văn N (kèm Phương án bồi thường 09/PA-HĐBT ngày 18/6/2021) và hủy toàn bộ Quyết

định số 1530/QĐ-UBND ngày 14/12/2021 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C về giải quyết khiếu nại của ông Bùi Văn N.

Ngày 14/11/2023, Ủy ban nhân dân huyện C có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn N; giữ nguyên các Quyết định số 653/QĐ-UBND ngày 22/6/2021 của Ủy ban nhân dân huyện C về bồi thường cho ông Bùi Văn N (kèm Phương án bồi thường 09/PA-HĐBT ngày 18/6/2021) và Quyết định số 1530/QĐ-UBND ngày 14/12/2021 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C về giải quyết khiếu nại của ông Bùi Văn N.

Ngày 10/10/2023, ông Bùi Văn N có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn N.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Người khởi kiện ông Bùi Văn N, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị K, cùng có người đại diện theo ủy quyền là ông Bùi Ngọc T đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của người khởi kiện, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, bác kháng cáo của người bị kiện, sửa một phần bản án sơ thẩm, hủy toàn bộ Quyết định số 653/QĐ-UBND ngày 22/6/2021 của Ủy ban nhân dân huyện C về bồi thường cho ông Bùi Văn N (kèm Phương án bồi thường 09/PA-HĐBT ngày 18/6/2021) và hủy toàn bộ Quyết định số 1530/QĐ-UBND ngày 14/12/2021 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C về giải quyết khiếu nại của ông Bùi Văn N.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của Ủy ban nhân dân huyện C, không chấp nhận kháng cáo của người khởi kiện và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đề nghị Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm, theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn N.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

Về tố tụng, người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Luật Tố tụng hành chính. Quyết định số 653/QĐ-UBND ngày 22/6/2021 của UBND huyện C không tách bạch từng mục bồi thường, hỗ trợ đối với ông Bùi Văn N. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm chỉ tuyên hủy một phần quyết định này là không phù hợp, không đúng quy định của pháp luật và gây khó khăn cho việc thi hành án nên phải hủy toàn bộ Quyết định số 653/QĐ-UBND ngày 22/6/2021 của UBND huyện C mới đúng quy định.

Về nội dung: Ông N bị thu hồi tổng diện tích 449,18m^2 đất, trong đó phần diện tích 190,58m^2 đất được bồi thường theo đơn giá đất ở tại vị trí 4, hỗ trợ đối với diện tích 23 8m^2 đất theo đơn giá đất nông nghiệp trồng cây hàng năm tại vị trí 2, riêng phần diện tích 20,6m^2 được xác định là đất sông rạch do Nhà nước quản lý, gia đình ông N tự san lấp lấn chiếm từ năm 2005 nên không bồi thường, hỗ trợ.

Đối với phần đất diện tích 238m^2 (chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất): Có cơ sở xác định phần đất này đã được gia đình ông N sử dụng ổn định từ trước ngày 01/7/2004, có đăng ký kê khai theo quy định, đất không có tranh chấp, theo hiện trạng ghi nhận là nhà, nhà xay lúa, nhà vệ sinh, sân xi măng nên đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đủ điều kiện để được bồi thường theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, việc xác định hạn mức đất ở trong trường hợp này phải căn cứ vào điểm a, c, d khoản 1 Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 1 Quyết định số 18/2016/QĐ-UBND ngày 18/6/2016 và khoản 1 Điều 11 Quyết định số 28/2018/QĐ-UBND ngày 08/8/2018 của UBND Thành phố H, theo đó hạn mức đất ở tại huyện C là 300m^2/hộ. Như vậy, nếu trừ đi phần diện tích 190,58m^2 đất ở đã được cấp Giấy chứng nhận ngày 09/5/2001 thì ông No đủ điều kiện để được cấp thêm diện tích 109,42m^2 đất ở nữa, phần còn lại sẽ được bồi thường, hỗ trợ theo đơn giá đất nông nghiệp. Việc UBND huyện C chỉ tính bồi thường, hỗ trợ đối với phần đất diện tích 23 8m^2 theo đơn giá đất nông nghiệp trồng cây hàng năm tại vị trí 2 là không phù hợp, không đúng quy định. Tuy nhiên, việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định toàn bộ diện tích 238m^2 đất do ông N sử dụng đủ điều kiện để được bồi thường về đất ở là không chính xác, vượt hạn mức theo quy định của pháp luật.

Đối với phần đất diện tích 20,6m^2: Căn cứ Bản đồ vị trí ngày 17/01/2019 đã được UBND huyện C kiểm tra ngày 25/01/2019 và Giấy xác nhận nguồn gốc đất của UBND xã A ngày 17/6/2020 đối với hộ ông N thể hiện phần diện tích đất này là đất sông, rạch do gia đình ông N lấn chiếm năm 2005 (sau ngày 01/7/2004) nên không đủ điều kiện để được bồi thường, hỗ trợ theo quy định của pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm xác định phần diện tích này ông No đủ điều kiện được bồi thường theo đơn giá đất ở là không có căn không đúng pháp luật.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông No đủ điều kiện để được bồi thường toàn bộ công trình xây dựng trên diện tích 449,18m^2 đất nêu trên theo tỷ lệ 100% như phân tích nêu trên là không phù hợp. Do đó, kháng cáo của UBND huyện C và Quyết định kháng nghị phúc thẩm của Viện trưởng VKSND Thành phố Hồ Chí Minh là có cơ sở để xem xét chấp nhận. Riêng đối với diện tích 190,58m^2 đất được UBND huyện C bồi thường theo đơn giá đất ở tại vị trí 4 là phù hợp và đúng pháp luật nên không có cơ sở đế chấp nhận đơn kháng cáo của ông N về xác định vị trí đất.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 241 Luật Tố tụng hành chính năm 2015 không chấp nhận kháng cáo của ông Bùi Văn N, chấp nhận một phần kháng cáo của UBND huyện C, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; sửa bản án thẩm theo hướng hủy toàn bộ Quyết định 653/QĐ-UBND ngày 22/6/2021 của UBND huyện C và Quyết định số 1530/QĐ-UBND ngày 14/12/2021 của Chủ tịch UBND huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Buộc UBND huyện C thực hiện nhiệm vụ, công vụ trong việc bồi thường, hỗ trợ lại cho ông N theo đúng quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh luận giữa các bên đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của người khởi kiện ông Bùi Văn N và kháng cáo của người bị kiện Ủy ban nhân dân huyện C,; Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trong hạn luật định, hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Tại Công văn số 1803/UBND ngày 15/3/2024, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C đề nghị được vắng mặt trong quá trình xét xử vụ án; căn cứ khoản 2 Điều 225 Luật Tố tụng hành chính, Tòa án tiến hành phiên tòa vắng mặt người tham gia tố tụng nêu trên.

[2] Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và kháng cáo của các đương sự:

[2.1] Đối với yêu cầu của người khởi kiện cho rằng phần đất 190,58m^2 của ông N tiếp giáp với một mặt tiền đường và 02 mặt tiền sông S nên phần đất này phải được bồi thường ở vị trí 1 theo Điều 4 Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND. Hội đồng xét xử nhận thấy:

Theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 4 Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 của Ủy ban nhân dân Thành phố H ban hành Quy định về Bảng giá đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn năm 2020 - 2024 thì: "vị trí 1: đất có vị trí mặt tiền đường áp dụng đối với các thửa đất, khu đất có ít nhất một mặt giáp với đường được quy định trong Bảng giá đất". Khoản 1 mục I Công văn số 4114/HDLCQ ngày 28/5/2020 của Sở T – Sở T1 – Sở Xây dựng – Cục thuế Thành phố H hướng dẫn áp dụng giá các loại đất ban hành kèm theo Quyết

định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 thì "khu đất có vị trí mặt tiền đường phải có ít nhất một mặt giáp với lề đường (đường có tên trong bảng giá đất ở)".

Theo Bản vẽ hiện trạng vị trí bổ túc hồ sơ giải phóng mặt bằng - thu hồi đất đối với ông N lập ngày 17/01/2019 thì vị trí đất bị thu hồi của ông N không tiếp giáp với mặt đường (đường có tên trong bảng giá đất ở do Ủy ban nhân dân Thành phố H công bố). Do đó, UBND huyện C ban hành Quyết định số 653/QĐ-UBND bồi thường cho ông N 190,58m^2 đất ở vị trí 4 đường A đơn giá là 2.694.000 đồng/m^2 là đúng quy định.

Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của ông N là có cơ sở, ông N kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh phần đất 190,58m^2 của ông N tiếp giáp với một mặt tiền đường và 02 mặt tiền sông S nên phải được bồi thường ở vị trí 1 theo Điều 4 Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[2.2] Xét yêu cầu được bồi thường theo đơn giá đất ở đối với phần diện tích đất 238m^2 và 20,6 m ^{2} chưa được cấp Giấy chứng nhận:

Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định đối với phần diện tích đất 238m^2 và 20,6m^2 chưa được cấp Giấy chứng nhận nhưng *"đã được ông N sử dụng với mục đích là đất ở từ năm 1970, có đăng ký kê khai theo Tài liệu 02/CT, không có tranh chấp, nên đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Điều 101 Luật Đất đai năm 2013; điểm a khoản 1 Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và đủ điều kiện để được bồi thường theo Điều 75 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 6 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của chính phủ. Việc Ủy ban nhân dân huyện C chỉ căn cứ vào tài liệu 2005 theo bản vẽ thu hồi đất lập ngày 17/01/2019 để xác định phần đất này là đất nông nghiệp để hỗ trợ 100% đơn giá đất nông nghiệp cho ông N và không bồi thường đối với phần đất 20,6 m² đất rạch là không có căn cứ. Ông N khởi kiện yêu cầu được bồi thường phần diện tích đất 238m² + 20,6 m² là đất ở là có cơ sở để chấp nhận".* Từ đó chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông N, buộc UBND huyện C bồi thường toàn bộ phần diện tích 258,6m^2 (238m^2 + 20,6m^2) là đánh giá chưa đúng, chưa đầy đủ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, bởi vì:

- Tại Tờ khai thông tin cư trú do Công an huyện C xác nhận ngày 14/01/2022, tại thời điểm ngày 06/12/1995, ông N đã đăng ký thường trú tại ấp A, xã A với 09 nhân khẩu. Như vậy, tại thời điểm ông N sử dụng đất là năm 1992, xây dựng nhà ở trên nền đất của nhà máy X. Do đó, có cơ sở xác định phần diện tích đất 238,6m^2 đã được ông N sử dụng ổn định từ trước ngày 01/7/2004, có đăng ký kê khai theo tài liệu 02/CT, không có tranh chấp, nên đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Điều 101 Luật Đất đai năm 2013, khoản 1 Điều 20 Nghị

định số 43/2014/NĐ-CP và đủ điều kiện để được bồi thường theo Điều 75 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 6 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP.

- Tuy nhiên, do ông N được bồi thường 190,58m^2, cộng thêm 22,8m^2 nên được bồi thường là vượt quá hạn mức sử dụng đất <300m^2 nên cần xác định hạn mức đất ở trong trường hợp này phải thực hiện theo quy định tại điểm a, c, d khoản 1 Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014. Đồng thời, theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 1 Quyết định 18/2016/QĐ-UBND ngày 18/6/2016 và khoản 1 Điều 11 Quyết định 28/2018/QĐ-UBND ngày 09/8/2018 của UBND Thành phố H, thì hạn mức đất ở tại huyện C là 300m^2/hộ. Như vậy, trừ đi phần diện tích 190,58m^2 đất thổ cư đã được cấp Giấy chứng nhận số 3877/QSDĐ/TC ngày 09/5/2001, thì ông No đủ điều kiện được cấp thêm phần diện tích đất thổ cư là 109,42m^2, và được bồi thường về đất ở. Phần thừa hạn mức còn lại được bồi thường theo giá đất nông nghiệp.

Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng toàn bộ phần diện tích đất 238,6m^2 (chưa có Giấy chứng nhận) là đất ở và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N, buộc U bồi thường toàn bộ phần diện tích đất này là đất ở cho ông N là vượt quá hạn mức quy định, cần phải điều chỉnh lại diện tích đất ở đủ điều kiện được bồi thường là 109,42m^2 để đảm bảo đủ hạn mức, phần đất còn lại được bồi thường theo giá đất nông nghiệp theo quy định.

Như đã nhận định trên, do yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn N được chấp nhận một phần và có liên quan đến Quyết định số 653/QĐ-UBND ngày 22/06/2021 của UBND huyện C về bồi thường cho ông Bùi Văn N (kèm Phương án bồi thường 09/PA –HĐBT ngày 18/6/2021), tuy quyết định này không tách bạch từng mục bồi thường, hỗ trợ đối với ông N nhưng đã ban hành kèm theo Phương án bồi thường 09/PA –HĐBT ngày 18/6/2021 có thể hiện chi tiết từng khoản mục bồi thường nên không cần thiết hủy toàn bộ mà chỉ cần hủy một phần Quyết định liên quan đến phần bồi thường thêm phần diện tích đất thổ cư là 109,42m^2. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ tuyên hủy một phần Quyết định số 653 là phù hợp, không ảnh hưởng đến việc thi hành án khi bản án có hiệu lực pháp luật.

+ Đối với phần diện tích 20,6m^2: Căn cứ Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 17/01/2019 do Công ty TNHH MTV Đ đo vẽ được UBND huyện C kiểm tra ngày 25/01/2019 và căn cứ Giấy xác nhận nguồn gốc đất đối với hộ ông N của xã A, huyện C ngày 17/6/2020, thể hiện diện tích này là phần sông, rạch do ông N lấn chiếm năm 2005. Căn cứ quy định tại điểm d khoản 2 Điều 11 Quyết định số 28/2018/QĐ-UBND ngày 09/8/2018 của UBND Thành phố H:

"Điều 11. Hỗ trợ đối với trường hợp không đủ điều kiện bồi thường về đất

2. Hỗ trợ về đất đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất lấn, chiếm:

d) Các trường hợp lấn, chiếm đất từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 trở về sau: Không, tính bồi thường, hỗ trợ về đất."

Như vậy, có căn cứ xác định phần diện tích này hộ ông N lấn chiếm sau ngày 01/7/2004 nên không đủ điều kiện bồi thường, hỗ trợ. Việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu bồi thường phần diện tích đất 20,6m^2 theo đơn giá đất ở cho ông N là không có căn cứ, kháng nghị của Viện kiểm sát và kháng cáo của người bị kiện là có cơ sở, đúng pháp luật nên được chấp nhận.

[2.3] Xét yêu cầu của ông N về hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm đối với trường hợp Nhà nước thu hồi đất ở kết hợp kinh doanh, dịch vụ của hộ gia đình, cá nhân mà phải di chuyển chỗ ở:

Căn cứ tình trạng đăng ký thuế của hộ ông Bùi Văn N tại Công văn số 353/CCT-NVQLT ngày 10/9/2020 của Chi Cục thuế huyện C xác định người nộp thuế (hộ ông Bùi Văn N) ngưng hoạt động nhưng chưa hoàn thành thủ tục chấm dứt hiệu lực mã số thuế từ ngày 31/02/2016; đồng thời, theo nội dung Công văn số 802/UBND ngày 09/5/2022 Ủy ban nhân dân xã A thì nhà máy xay xát lúa của ông N đã ngưng hoạt động từ tháng 7 năm 2017 (tức trước thời điểm thực hiện điều tra kiểm kê hiện trạng sử dụng đất và tài sản ảnh hưởng (ngày 29/01/2018) nên việc ông N đề nghị hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm là không có cơ sở để xem xét.

[2.4] Xét yêu cầu bồi thường công trình xây dựng trên đất theo tỷ lệ 100 %:

Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định (trang 25, 26) đối với yêu cầu bồi thường công trình xây dựng trên đất theo tỷ lệ 100% như sau: *"...Do phần diện tích đất 238m² +20,6 m^2 đủ điều kiện bồi thường theo đơn giá đất ở nên việc Ủy ban nhân dân huyện C chỉ hỗ trợ nhà (2): x 70%, hỗ trợ nhà vệ sinh, đài nước: x 50%), hàng rào lưới B40, trụ sắt + cây, tường gạch (chắn sóng tàu): 30%) theo Phương án số 09/PA-HĐBT ngày 18 tháng 6 năm 2021 là không có căn cứ. Do đó, có cơ sở chấp nhận yêu cầu của ông N yêu cầu được bồi thường toàn bộ công trình xây dựng trên đất theo tỷ lệ 100 %".*

Như đã nhận định ở trên, việc xác định bồi thường theo đơn giá đất ở trong hạn mức 300m^2 (theo phần hạn mức còn lại ông N được bồi thường là 109,42m^2 , không bồi thường phần diện tích đất lấn chiếm, phần diện tích còn lại theo đơn giá đất ở), nên việc Tòa án cấp sơ thẩm nhận định ông No đủ điều kiện được bồi thường 100% đơn giá xây dựng trên toàn bộ phần diện tích đất 449,18m^2 là không có cơ sở, không đúng pháp luật.

Hội đồng xét xử nhận thấy kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, kháng cáo của người bị kiện là có cơ sở để không bồi thường công trình xây dựng trên đất theo tỷ lệ 100 % cho ông Bùi Văn N, cần thiết phải sửa một phần bản án sơ thẩm đối với yêu cầu nói trên của ông N.

Tuy nhiên, trong phần quyết định của bản án sơ thẩm tuyên hủy một phần Quyết định số 653/QĐ-UBND ngày 22/6/2021, Hội đồng xét xử xét thấy không cần thiết phải hủy toàn bộ quyết định nói trên như kháng nghị của Viện kiểm sát, mà vẫn giữ nguyên phần quyết định của bản án sơ thẩm, chỉ yêu cầu người bị kiện thực hiện nhiệm vụ, công vụ đối với những nội dung bồi thường đã nhận định trên.

[2.5] Xét yêu cầu hủy Quyết định số 1530/QĐ-UBND ngày 14/12/2021 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C về giải quyết khiếu nại của ông Bùi Văn N (lần đầu):

Không đồng ý với Quyết định số 653/QĐ-UBND ngày 22/6/2021 của Ủy ban nhân dân huyện, ông Bùi Văn N khiếu nại, đến ngày 14/12/2021, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C ký Quyết định số 1530/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại của ông N, theo đó không công nhận nội dung khiếu nại của ông N, giữ nguyên Quyết định số 653/QĐ-UBND ngày 22/6/2021 của Ủy ban nhân dân huyện về duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ trong dự án Xây dựng kè kiên cố bảo vệ khu dân cư ấp A (đoạn từ ngã ba rạch Giông đến kênh N), xã A, huyện C.

Tuy nhiên, do yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn N được chấp nhận một phần và có liên quan đến Quyết định số 653/QĐ-UBND ngày 22/06/2021 của Ủy ban nhân dân huyện C về bồi thường cho ông Bùi Văn N (kèm Phương án bồi thường 09/PA –HĐBT ngày 18/6/2021) là chưa đúng quy định pháp luật và chưa đúng trình tự, thủ tục. Nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông N, hủy toàn bộ Quyết định số 1530/QĐ-UBND ngày 14/12/2021 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C về giải quyết khiếu nại của ông Bùi Văn N là có căn cứ, đúng pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị, một phần yêu cầu kháng cáo của người bị kiện, không chấp nhận kháng cáo của ông N là phù hợp một phần với nhận định của Hội đồng xét xử.

[3] Về án phí hành chính:

[3.1] Án phí hành chính sơ thẩm: Do được chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện nên người khởi kiện ông Bùi Văn N không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm. Người bị kiện gồm Ủy ban nhân dân huyện C và Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C phải chịu án phí hành chính sơ thẩm theo quy định.

[3.2] Án phí hành chính phúc thẩm:

Người khởi kiện ông Bùi Văn N, là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn nộp tiền án phí theo điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Do Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của người bị kiện nên Ủy ban nhân dân huyện C không phải chịu án phí hành chính phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 241 Luật Tố tụng hành chính 2015; Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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;

- Không chấp nhận kháng cáo của người khởi kiện ông Bùi Văn N và chấp nhận một phần kháng cáo của người bị kiện Ủy ban nhân dân huyện C, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C.

- Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Sửa một phần Bản án hành chính sơ thẩm số 2172/2023/HC-ST ngày 30/9/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn N về việc:

- Hủy một phần Quyết định số 653/QĐ-UBND ngày 22/06/2021 của Ủy ban nhân dân huyện C về bồi thường cho ông Bùi Văn N (kèm Phương án bồi thường 09/PA –HĐBT ngày 18/6/2021).

- Hủy toàn bộ Quyết định số 1530/QĐ-UBND ngày 14/12/2021 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C về giải quyết khiếu nại của ông Bùi Văn N.

Buộc Ủy ban nhân dân huyện C và Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định pháp luật.

3. Về án phí hành chính sơ thẩm:

3.1. Án phí hành chính sơ thẩm:

- Ông Bùi Văn N không phải chịu án phí sơ thẩm. Hoàn trả cho ông N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu số AA2021/0002182 ngày 18/5/2022 tại Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ủy ban nhân dân huyện C phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí hành chính sơ thẩm. Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí hành chính sơ thẩm, nộp tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

3.2. Án phí hành chính phúc thẩm:

- Ông Bùi Văn N được miễn án phí phúc thẩm.

- Ủy ban nhân dân huyện C không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả cho Ủy ban nhân dân huyện C số tiền tạm ứng án phí đã nộp (do bà Nguyễn Thị Thùy D nộp) là 300.000 đồng (ba trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu số AA/2023/0001039 ngày 30/11/2023 tại Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Ngô Đức Thọ **Trần Thị Thúy Hồng** **Nguyễn Đắc Minh**