

Bản án số: 1431/2020/HC-ST

Ngày: 08 – 9 - 2020

“V/v Khiếu kiện quyết định hành
chính và hành vi hành chính trong
lĩnh vực bồi thường, hỗ trợ thiệt
hại và tái định cư.”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Mai Xuân.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Lê Thị Nhung
2. Bà Nguyễn Thị Thanh Mai

-Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Hoàng Yến - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Lân - Kiểm sát viên

Trong các ngày 25 tháng 8 năm 2020, ngày 01 và ngày 08 tháng 09 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 214/2019/TLST-HC ngày 06 tháng 8 năm 2019 về việc “Khiếu kiện quyết định hành chính và hành vi hành chính trong lĩnh vực bồi thường, hỗ trợ thiệt hại và tái định cư” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 3999/2020/QĐXXST-HC ngày 05 tháng 8 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện:

1/. Bà Lê Thị E, sinh năm 1958.

2/. Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1957;

Cùng địa chỉ: Số 647 ấp B, xã K, Huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Nghĩa T, sinh năm 1987 (có mặt).

Địa chỉ: Số 647 ấp B, xã K, Huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Người bị kiện:

1/. Ủy ban nhân dân Huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Minh D – Chủ tịch (có đơn xin vắng mặt).

2/. Chủ tịch Ủy ban nhân dân Huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Minh D – Chủ tịch (có đơn xin vắng mặt).
Cùng địa chỉ: Số 647 ấp B, xã K, Huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/. Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố M.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Thành P– Chủ tịch (có đơn xin vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Ủy ban nhân dân Huyện C, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Huyện C, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Phạm Minh C – Trưởng Ban bồi thường giải phóng mặt bằng Huyện C (có mặt).

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

1/. Chị Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1985 (có mặt).

2/. Chị Nguyễn Thị Kim Y, sinh năm 1990 (có đơn xin vắng mặt).

3/. Anh Nguyễn Nhật T, sinh năm 2004.

Người đại diện hợp pháp cho anh Nguyễn Nhật T là ông Nguyễn Văn K và bà Lê Thị E. Người đại diện hợp pháp cho ông Nguyễn Văn K, bà Lê Thị E là ông Nguyễn Nghĩa T (có mặt).

4/. Chị Trần Thị Cẩm H, sinh năm 1987 (có đơn xin vắng mặt).

5/. Cháu Nguyễn Nhật T sinh năm 2009.

6/. Cháu Nguyễn Nhật T, sinh năm 2014.

7/. Cháu Nguyễn Minh T, sinh năm: 2015.

8/. Ông Nguyễn Nghĩa T, sinh năm: 1987 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Địa chỉ: Số 647 ấp B, xã K, Huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp cho cháu Nguyễn Minh T, sinh năm 2015 là chị Nguyễn Thị Kim L (có mặt).

Người đại diện hợp pháp cho các cháu Nguyễn Nhật T sinh năm 2009, cháu Nguyễn Nhật T, sinh năm 2014 là ông Nguyễn Nghĩa T (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các bản tự khai và lời khai tại phiên tòa sơ thẩm, phía người khởi kiện ông Nguyễn Văn K, bà Lê Thị E có người đại diện hợp pháp là ông Nguyễn Nghĩa T trình bày:

Ngày 10/4/2018, Ủy ban nhân dân Huyện C ban hành Quyết định số 390/QĐ-UBND thu hồi toàn bộ phần đất diện tích 195,4 m² của hộ bà Lê Thị E và ông Nguyễn Văn K để thực hiện dự án đầu tư xây dựng kiên cố tuyến kè bảo vệ khu dân cư ấp B, xã K, Huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Toàn bộ phần đất diện tích 195,4 m² nêu trên đã được Ủy ban nhân dân Huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14/01/2009, vào sổ cấp Giấy chứng nhận số H08278.

Ngày 26/4/2018, Ủy ban nhân dân Huyện C ban hành Quyết định số 536/QĐ-UBND duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ thiệt hại cho hộ bà Lê Thị E và ông Nguyễn Văn K với số tiền là 851.846.000 đồng, chi tiết cụ thể như sau:

Hộ ông Nguyễn Văn K, bà Lê Thị E không đồng ý với mức bồi thường, hỗ trợ theo Quyết định số 536/QĐ-UBND ngày 26/4/2018 nêu trên nên đã khiếu nại.

Quyết định giải quyết khiếu nại số 834/QĐ-UBND ngày 23/7/2018 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Huyện C về việc giải quyết khiếu nại của bà Lê Thị E đã bác đơn khiếu nại, giữ nguyên Quyết định số 536/QĐ-UBND ngày 26/4/2018. Đồng thời, giao Ban bồi thường giải phóng mặt bằng Huyện nghiên cứu đề xuất thực hiện bố trí nền tái định cư cho hộ bà Lê Thị E và Nguyễn Văn K.

Hộ bà Lê Thị E và Nguyễn Văn K tiếp tục khiếu nại đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố M.

Quyết định giải quyết khiếu nại số 878/QĐ-UBND ngày 11/3/2019 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố M về việc giải quyết khiếu nại của bà Lê Thị E và ông Nguyễn Văn K đã :

“Không công nhận nội dung khiếu nại của Lê Thị E và ông Nguyễn Văn Kéo về yêu cầu được giải quyết bồi thường, hỗ trợ toàn bộ phần đất diện tích 195,4 m² bị thu hồi bởi Dự án theo đơn giá 10.000.000 đồng/m² và bồi thường vật toàn bộ nhà, vật kiến trúc xây dựng trên đất với số tiền 600.000.000 đồng.

Công nhận Quyết định số 834/QĐ-UBND ngày 23/7/2018 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Huyện C là đúng một phần.

Giao Chủ tịch Ủy ban nhân dân Huyện C xác định lại diện tích đất ở theo quy định hạn mức đất ở của hộ bà Lê Thị E và ông Nguyễn Văn K để bồi thường về đất, bồi thường, hỗ trợ vật kiến trúc trên đất theo quy định.

Ngày 21/6/2019, Ủy ban nhân dân Huyện C ban hành Quyết định số 974/QĐ-UBND về điều chỉnh Điều 1 Quyết định số 536/QĐ-UBND ngày 26/4/2018 của Ủy ban nhân dân Huyện C để duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ thiệt hại cho hộ bà Lê Thị E và ông Nguyễn Văn K với số tiền là 916.650.000 đồng.

Hộ bà Lê Thị E và ông Nguyễn Văn K nhận thấy việc giải quyết bồi thường, hỗ trợ thiệt hại theo các quyết định nêu trên là không đúng pháp luật, không đảm bảo cho quyền và lợi ích hợp pháp của hộ gia đình. Nay bà Lê Thị E và ông Nguyễn Văn K khởi kiện, yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết các vấn đề sau:

1. Hủy Quyết định số 536/QĐ-UBND ngày 26/4/2018 của Ủy ban nhân dân Huyện C về việc duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ thiệt hại cho hộ bà Lê Thị E và ông Nguyễn Văn K.

2. Hủy Quyết định số 834/QĐ-UBND ngày 23/7/2018 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Huyện C về việc giải quyết khiếu nại của bà Lê Thị E và ông Nguyễn Văn K.

3. Hủy Quyết định số 878/QĐ-UBND ngày 11/3/2019 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố M về việc giải quyết khiếu nại của bà Lê Thị E và ông Nguyễn Văn K.

4. Hủy Quyết định số 974/QĐ-UBND ngày 21/6/2019 của Ủy ban nhân dân Huyện C về điều chỉnh Điều 1 Quyết định số 536/QĐ-UBND ngày 26/4/2018 của Ủy ban nhân dân Huyện C.

5. Yêu cầu Tòa án buộc Ủy ban nhân dân Huyện C giải quyết lại việc bồi thường, hỗ trợ thiệt hại của hộ bà Lê Thị E và ông Nguyễn Văn K theo hướng:

-Bồi thường toàn bộ phần diện tích đất 195,4 m² theo giá đất ở với đơn giá 10.000.000 đồng /m².

-Bồi thường thỏa đáng về nhà ở và công trình xây dựng trên đất.

-Bố trí nền tái định cư.

Người bị kiện Chủ tịch và Ủy ban nhân dân Huyện C trình bày:

1. Về yêu cầu hủy Quyết định số 536/QĐ-UBND ngày 26 tháng 4 năm 2018 của Ủy ban nhân dân Huyện C về phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ thiệt hại:

Căn cứ biên bản kiểm kê hiện trạng sử dụng đất và tài sản bị ảnh hưởng ngày 09 tháng 5 năm 2016; biên bản làm việc ngày 29 tháng 9 năm 2016 của Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng Huyện C; căn cứ giấy xác nhận nhân khẩu và nghề nghiệp ngày 16 tháng 12 năm 2016, giấy xác nhận về quá trình sản xuất nông nghiệp ngày 22 tháng 9 năm 2017, giấy xác minh về nguồn gốc pháp lý nhà, đất ngày 14 tháng 9 năm 2017 của Ủy ban nhân dân xã K.

Căn cứ Bản vẽ hiện trạng vị trí ngày 12 tháng 4 năm 2017 của Công ty TNHH Vũ Trần lập; Quyết định số 390/QĐ-UBND ngày 10 tháng 4 năm 2018 của Ủy ban nhân dân Huyện về thu hồi đất của hộ bà Lê Thị E và ông Nguyễn Văn K.

Căn cứ Phương án số 53/PA-HĐBT ngày 10 tháng 4 năm 2018 của Hội đồng Bồi thường dự án xây dựng kiên cố tuyến kè bảo vệ khu dân cư ấp B, xã K, Huyện C được Ủy ban nhân dân Huyện C phê duyệt tại Quyết định số 367/QĐ-UBND ngày 10 tháng 4 năm 2018.

Từ cơ sở pháp lý trên, Ủy ban nhân dân Huyện C ban hành Quyết định số 536/QĐ-UBND ngày 26 tháng 4 năm 2018 về duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ thiệt hại cho hộ bà Lê Thị E và ông Nguyễn Văn K với số tiền là **851.846.000 đồng**, cụ thể:

- Bồi thường đất ở vị trí 4 đường Trần Quang Đạo ngoài phạm vi 100m, diện tích 92,8 m² với số tiền là 253.158.400 đồng (2.728.000 đồng/m²).

- Hỗ trợ đất nông nghiệp tự cTền thành đất ở vị trí 4 đường Trần Quang Đạo, ngoài phạm vi 100m, diện tích 35,5 m² với số tiền là 96.844.000 đồng (2.728.000 đồng/m²).

- Bồi thường đất nông nghiệp trồng cây hàng năm vị trí 2 đường Trần Quang Đạo, diện tích 67,1 m² với số tiền là 49.654.000 đồng (740.000 đồng/m²).

- Hỗ trợ đào tạo, cTền đổi nghề, tìm kiếm việc làm với số tiền là 18.318.300 đồng.

- Bồi thường, hỗ trợ nhà cửa, vật kiến trúc với số tiền là 329.017.228 đồng.

- Bồi thường đồng hồ nước, điện kế với số tiền là 1.148.238 đồng.

- Bồi thường cây trồng, hoa màu với số tiền là 10.706.122 đồng.

- Hỗ trợ ổn định đời sống với số tiền là 72.000.000 đồng.

- Hỗ trợ di cTền nhà với số tiền là 6.000.000 đồng.

- Thưởng với số tiền là 15.000.000 đồng.

Không đồng ý với Quyết định số 536/QĐ-UBND ngày 26 tháng 4 năm 2018 của Ủy ban nhân dân Huyện, bà Lê Thị E yêu cầu bồi thường toàn bộ phần đất bị ảnh hưởng trong dự án với mức giá là 10.000.000 đồng/m², yêu cầu bồi thường nhà chính, nhà sau của gia đình bị ảnh hưởng trong dự án với số tiền là 600 triệu đồng.

Trên cơ sở đó, ngày 23 tháng 7 năm 2018, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Huyện C ký Quyết định số 834/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại của bà Lê Thị E, theo đó không công nhận nội dung khiếu nại của bà Lê Thị E, giữ nguyên Quyết định số 536/QĐ-UBND ngày 26 tháng 4 năm 2018 của Ủy ban nhân dân Huyện C về duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ thiệt hại.

Do đó, Ủy ban nhân dân Huyện C ban hành Quyết định phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ thiệt hại cho bà E là đúng quy định pháp luật và đúng trình tự, thủ tục. Việc bà Lê Thị E yêu cầu hủy Quyết định số 536/QĐ-UBND ngày 26 tháng 4 năm 2018 của Ủy ban nhân dân Huyện C về phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ thiệt hại là không có cơ sở.

2. Về yêu cầu hủy Quyết định số 834/QĐ-UBND ngày 23 tháng 7 năm 2018 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Huyện C về việc giải quyết khiếu nại của bà Lê Thị E:

Không đồng ý với Quyết định số 536/QĐ-UBND ngày 26 tháng 4 năm 2018 của Ủy ban nhân dân Huyện, bà Lê Thị E yêu cầu bồi thường toàn bộ phần đất bị ảnh hưởng trong dự án với mức giá là 10.000.000 đồng/m², yêu cầu bồi thường nhà chính, nhà sau của gia đình bị ảnh hưởng trong dự án với số tiền là 600 triệu đồng.

Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết khiếu nại bà Lê Thị E không cung cấp được chứng cứ chứng minh về nội dung yêu cầu; Đồng thời, Ủy ban nhân dân Huyện C căn cứ Phương án số 53/PA-HĐBT ngày 10 tháng 4 năm 2018 của Hội đồng Bồi thường dự án xây dựng kiên cố tuyến kè bảo vệ khu dân cư ấp B, xã K,

Huyện C được phê duyệt tại Quyết định số 367/QĐ-UBND ngày 10 tháng 4 năm 2018 để tính bồi thường, hỗ trợ thiệt hại cho bà E. Do đó, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Huyện C ban hành Quyết định số 834/QĐ-UBND ngày 23 tháng 7 năm 2018 về việc giải quyết khiếu nại của bà Lê Thị E, theo đó không công nhận nội dung khiếu nại của bà Lê Thị E là đúng quy định.

Không đồng ý với Quyết định số 834/QĐ-UBND ngày 23 tháng 7 năm 2018 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Huyện C về việc giải quyết khiếu nại, bà Lê Thị E tiếp tục gửi đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân thành phố.

Ngày 11 tháng 3 năm 2019, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố đã ký Quyết định số 878/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại của bà Lê Thị E và ông Nguyễn Văn K, theo đó không công nhận nội dung khiếu nại của bà Lê Thị E và ông Nguyễn Văn K về yêu cầu được giải quyết bồi thường toàn bộ phần diện tích 195,4m² bị ảnh hưởng bởi dự án theo đơn giá 10.000.000 đồng/m² và bồi thường toàn bộ công trình nhà, vật kiến trúc xây dựng trên đất với số tiền 600.000.000 đồng; công nhận Quyết định số 834/QĐ-UBND ngày 23 tháng 7 năm 2018 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Huyện C về việc giải quyết khiếu nại của bà Lê Thị E và ông Nguyễn Văn K là đúng một phần; giao Chủ tịch Ủy ban nhân dân Huyện C xác định lại diện tích đất ở theo quy định hạn mức đất ở của hộ bà Lê Thị E và ông Nguyễn Văn K để bồi thường về đất và bồi thường, hỗ trợ vật kiến trúc trên đất theo quy định.

Theo nội dung chỉ đạo, Ủy ban nhân dân Huyện C đã rà soát, xác định diện tích đất ở theo hạn mức của hộ bà Lê Thị E và ông Nguyễn Văn K (Công văn số 1801/UBND ngày 08 tháng 5 năm 2019), trong đó xác định toàn bộ diện tích ảnh hưởng là 195,4m² thuộc hạn mức đất ở. Ngày 21 tháng 6 năm 2019, Ủy ban nhân dân Huyện C ban hành Quyết định số 974/QĐ-UBND về điều chỉnh Điều 1 Quyết định số 536/QĐ-UBND ngày 26 tháng 4 năm 2018 của Ủy ban nhân dân Huyện C về duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ thiệt hại với tổng kinh phí là **916.650.000 đồng**.

Từ cơ sở được nêu trên, việc bà Lê Thị E và ông Nguyễn Văn K yêu cầu hủy Quyết định số 834/QĐ-UBND ngày 23 tháng 7 năm 2018 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Huyện C về việc giải quyết khiếu nại là không có cơ sở.

3. Về yêu cầu hủy Quyết định số 974/QĐ-UBND ngày 21 tháng 6 năm 2019 của Ủy ban nhân dân Huyện C về điều chỉnh Điều 1 Quyết định số 536/QĐ-UBND ngày 26 tháng 4 năm 2018:

Trên cơ sở giải quyết khiếu nại của Ủy ban nhân dân thành phố (Quyết định số 878/QĐ-UBND ngày 11 tháng 3 năm 2019), Ủy ban nhân dân Huyện C đã xác định toàn bộ diện tích ảnh hưởng là 195,4m² thuộc hạn mức đất ở và toàn bộ phần nhà cửa, vật kiến trúc được xây dựng trên đất ở.

Do đó, căn cứ vào các quy định có liên quan, ngày 21 tháng 6 năm 2019, Ủy ban nhân dân Huyện C ký Quyết định số 974/QĐ-UBND về điều chỉnh Điều 1 Quyết định số 536/QĐ-UBND ngày 26 tháng 4 năm 2018 của Ủy ban nhân dân Huyện C về duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ thiệt hại của hộ bà Lê Thị E và ông Nguyễn Văn K với tổng kinh phí là **916.650.000 đồng** là đúng quy định.

Chính vì vậy, việc bà Lê Thị E và ông Nguyễn Văn K yêu cầu hủy Quyết định số 974/QĐ-UBND ngày 21 tháng 6 năm 2019 của Ủy ban nhân dân Huyện C là không có cơ sở.

4. Việc yêu cầu bồi thường toàn bộ phần đất diện tích 195,4m² theo giá đất ở với đơn giá 10.000.000 đồng/m²:

Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất; Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất.

Căn cứ Điều 4 Quyết định số 23/2015/QĐ-UBND ngày 15 tháng 5 năm 2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố M 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, trong đó quy định “...Sau khi thành lập Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án, Sở Tài nguyên và Môi trường hoặc Ủy ban nhân dân quận - Huyện 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 báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì cùng các đơn vị liên quan xem xét, gửi Hội đồng Thẩm định giá đất thành phố để thẩm định và trình duyệt theo quy định”.

Trên cơ sở đó, Ủy ban nhân dân Huyện C đã chỉ đạo giao Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng Huyện ký hợp đồng với Công ty Cổ phần định giá và đầu tư kinh doanh bất động sản Thịnh Vượng (đơn vị 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 tính bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án. Để xác định mỗi một đơn giá đất tính bồi thường thì phải chứng minh bằng 03 hợp đồng cTền nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, đơn vị tư vấn thẩm định giá đã thu thập các thông tin tài sản giao dịch thành (hợp đồng cTền nhượng của hộ dân và phiếu thu thập thông tin thửa đất) trong cùng khu vực với tài sản cần thẩm định để làm cơ sở định giá đất.

Qua thu thập thông tin các hợp đồng cTền 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 thẩm định giá đã đề xuất giá đất (thời điểm T1) tại chứng thư thẩm định giá số 0680317/CT-TV lập ngày 11 tháng 4 năm 2017 đã được Hội đồng bồi thường dự án thông qua. Ngày 11 tháng 9 năm 2017 Hội đồng Thẩm định giá đất thành phố có

Thông báo số 286/HĐTĐGD-BVG về thẩm định phương án hệ số điều chỉnh giá đất để tính bồi thường, hỗ trợ tại thời điểm T1, trong đó thống nhất đơn giá quyền sử dụng đất ở, đơn giá đất trồng cây lâu năm và đơn giá đất nông nghiệp trồng cây hàng năm do Sở Tài nguyên và Môi trường đề xuất tại Công văn số 8735/STNMT-KTĐ ngày 25 tháng 8 năm 2017.

Ngày 17 tháng 10 năm 2017, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố có Công văn số 10769/STNMT-KTĐ về niêm yết giá đất tại thời điểm T1. Trên cơ sở đó ngày 03 tháng 11 năm 2017, Ủy ban nhân dân Huyện C đã tổ chức công bố và niêm yết lấy ý kiến góp ý hộ dân về giá đất cụ thể thời điểm T1 (30/40 hộ đồng ý với đơn giá đất dự kiến bồi thường tại thời điểm T1, đạt 75%).

Trên cơ sở kết quả lấy ý kiến góp ý của các hộ gia đình cá nhân bị ảnh hưởng trong dự án, ngày 30 tháng 11 năm 2017, Ủy ban nhân dân Huyện C có Công văn số 5056/UBND trình Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố, Hội đồng Thẩm định giá đất thành phố xem xét, thẩm định trình Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt giá đất cụ thể để tính bồi thường, hỗ trợ.

Đến ngày 31 tháng 3 năm 2018, Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quyết định số 1263/QĐ-UBND về phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất để tính bồi thường, hỗ trợ và mức hỗ trợ đào tạo, cTuyển đổi nghề nghiệp, tìm kiếm việc làm của dự án xây dựng kiên cố tuyến kè bảo vệ khu dân cư ấp B, xã K, Huyện C. Theo đó, Ủy ban nhân dân Huyện C xây dựng phương án bồi thường, hỗ trợ và được phê duyệt tại Quyết định số 367/QĐ-UBND ngày 10 tháng 4 năm 2018.

Từ các nội dung được nêu trên, căn cứ Biên bản kiểm tra hiện trạng sử dụng đất và tài sản bị ảnh hưởng ngày 09 tháng 5 năm 2016 của Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng Huyện; giấy xác minh về nguồn gốc pháp lý nhà, đất ngày 14 tháng 9 năm 2017 của Ủy ban nhân dân xã K; Bản vẽ hiện trạng vị trí ngày 12 tháng 4 năm 2017 của Công ty TNHH Vũ Trần lập và Quyết định số 878/QĐ-UBND ngày 11 tháng 3 năm 2019 của Ủy ban nhân dân thành phố về giải quyết khiếu nại, xác định toàn bộ phần diện tích 195,4m² hộ bà Lê Thị E và ông Nguyễn Văn K bị ảnh hưởng trong dự án đầu tư xây dựng kiên cố tuyến kè bảo vệ khu dân cư ấp B, xã K, Huyện C thuộc hạn mức đất ở.

Theo quy định tại Khoản 8, Mục I, Phần III Phương án số 53/PA-HĐBT ngày 10 tháng 4 năm 2018 của Hội đồng Bồi thường dự án xây dựng kiên cố tuyến kè bảo vệ khu dân cư ấp B, xã K, Huyện C đã được Ủy ban nhân dân Huyện C phê duyệt tại Quyết định số 367/QĐ-UBND ngày 10 tháng 4 năm 2018 quy định đơn giá bồi thường đất ở vị trí 4 đường Trần Quang Đạo phạm vi từ 100m trở lên là 2.728.000 đồng/m² (*Hệ số điều chỉnh K x Đơn giá theo Quyết định số 51/2014/QĐ-UBND*). Mức đơn giá này được căn cứ trên Quyết định số 51/2014/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2014 của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành quy định về giá các loại đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh áp

dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 đến ngày 31 tháng 12 năm 2019 và Quyết định số 1263/QĐ-UBND ngày 31 tháng 3 năm 2018 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt hệ số điều chỉnh giá đất để tính bồi thường, hỗ trợ và mức hỗ trợ đào tạo, cTuyển đổi nghề nghiệp, tìm kiếm việc làm của Dự án Xây dựng tuyến kè kiên cố bảo vệ khu dân cư ấp B, xã K, Huyện C, cụ thể:

- Quyết định số 51/2014/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2014 quy định: đơn giá đất ở vị trí 1 của đường Trần Quang Đạo (đoạn từ Tắc Sông Chà đến Rạch Lấp Vòi) là 1.190.000 đồng; đơn giá đất ở vị trí 4 đường Trần Quang Đạo ngoài phạm vi 100m sẽ được tính là: $1.190.000 \text{ đồng/m}^2 \times (0,8 \times 0,8 \times 0,7) \times 0,9 = 479.808 \text{ đồng/m}^2$.

- Quyết định số 1263/QĐ-UBND ngày 31 tháng 3 năm 2018 quy định: Hệ số điều chỉnh (K) đối với đất ở vị trí 4 đường Trần Quang Đạo, ngoài phạm vi 100m là 5,686.

Như vậy, đơn giá đất ở vị trí 4 đường Trần Quang Đạo ngoài phạm vi 100m để tính bồi thường, hỗ trợ là $479.808 \text{ đồng/m}^2 \times 5,686 = 2.728.000 \text{ đồng/m}^2$ đúng quy định (theo hệ số điều chỉnh giá đất và bảng giá đất ở của Ủy ban nhân dân thành phố).

Do đó, đơn giá bồi thường về đất ở của hộ bà Lê Thị E và ông Nguyễn Văn K có mức 2.728.000 đồng/m², không có quy định đơn giá 10.000.000 đồng/m². Việc bà Lê Thị E và ông Nguyễn Văn K yêu cầu bồi thường đất với đơn giá 10.000.000 đồng/m² là không có cơ sở xem xét.

5. Việc yêu cầu bồi thường thỏa đáng về nhà ở và công trình xây dựng trên đất:

Căn cứ Biên bản kiểm tra hiện trạng sử dụng đất và tài sản bị ảnh hưởng trong dự án ngày 09 tháng 5 năm 2016 của Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng Huyện; Bản vẽ hiện trạng vị trí ngày 12 tháng 4 năm 2017 của công ty TNHH Vũ Trần và giấy xác nhận về nguồn gốc, pháp lý nhà và đất ngày 14 tháng 9 năm 2017 của Ủy ban nhân dân xã K, phần nhà ở và công trình xây dựng trên đất của hộ bà Lê Thị E và ông Nguyễn Văn K bị ảnh hưởng trong dự án Xây dựng tuyến kè kiên cố bảo vệ khu dân cư ấp B, xã K gồm: Nhà chính, nhà sau, nhà vệ sinh, nhà kho, bếp, hàng rào, sân đan bê tông, sân xi măng.

Theo quyết định giải quyết khiếu nại của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố (Quyết định 878/QĐ-UBND ngày 11 tháng 3 năm 2019), Ủy ban nhân dân Huyện C xác định lại toàn bộ phần nhà ở, công trình xây dựng trên đất của bà Lê Thị E và ông Nguyễn Văn K được xây dựng trên đất ở.

Căn cứ Tiểu tiết b, Điểm 3.1, Khoản 3, Mục II, Phần III Phương án số 53/PA-HĐBT ngày 10 tháng 4 năm 2018 của Hội đồng Bồi thường dự án đã được Ủy ban nhân dân Huyện C phê duyệt tại Quyết định số 367/QĐ-UBND ngày 10 tháng 4 năm 2018, quy định “Nhà ở, công trình xây dựng trên đất đủ điều kiện bồi

thường về đất ở theo Điều 5, Điều 16 quy định kèm theo Quyết định số 23/2015/QĐ-UBND ngày 15 tháng 5 năm 2015 và xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2006 thì được tính bồi thường bằng 100% giá trị xây dựng theo Biểu giá chuẩn về suất vốn đầu tư xây dựng công trình”.

Căn cứ Khoản 6, Mục II, Phần III Phương án số 53/PA-HĐBT ngày 10 tháng 4 năm 2018 của Hội đồng Bồi thường dự án đã được Ủy ban nhân dân Huyện C phê duyệt tại Quyết định số 367/QĐ-UBND ngày 10 tháng 4 năm 2018 (đối với công trình, vật kiến trúc được áp dụng theo Quyết định số 66/2012/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2012 của Ủy ban nhân dân thành phố, Công văn số 1963/SXD-KTĐ ngày 02 tháng 02 năm 2016 và Công văn số 107/SXD-KTXD ngày 04 tháng 01 năm 2017 của Sở Xây dựng về đơn giá các vật kiến trúc chưa có trong biểu giá chuẩn suất vốn đầu tư).

Từ các quy định được nêu trên, căn cứ nguồn gốc, thời điểm xây dựng, quá trình sử dụng, Ủy ban nhân dân Huyện C đã ký Quyết định số 974/QĐ-UBND ngày 21 tháng 6 năm 2019 bồi thường về nhà ở và công trình xây dựng trên đất bằng 100% giá trị xây dựng theo Biểu giá chuẩn về suất vốn đầu tư xây dựng công trình là phù hợp với quy định.

Tại thời điểm áp giá bồi thường, hỗ trợ đối với công trình, nhà cửa vật kiến trúc của bà Lê Thị E và ông Nguyễn Văn K thì Quyết định số 66/2012/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân thành phố vẫn còn hiệu lực thi hành, chưa được sửa đổi, điều chỉnh hoặc thay thế. Do đó, việc bồi thường, hỗ trợ đối với các công trình, nhà cửa, vật kiến trúc của các dự án đang triển khai trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh đều áp dụng theo Quyết định số 66/2012/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2012 của Ủy ban nhân dân thành phố, Công văn số 1963/SXD-KTĐ ngày 02 tháng 02 năm 2016 và Công văn số 107/SXD-KTXD ngày 04 tháng 01 năm 2017 của Sở Xây dựng thành phố. Đồng thời, ngày 17 tháng 7 năm 2019, Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố có Thông báo số 436/TB-VP về kết luận của Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Võ Văn Hoan tại buổi họp liên quan đến việc áp dụng suất vốn đầu tư công trình để tính bồi thường, hỗ trợ về nhà, công trình, vật kiến trúc, trong đó nêu “...Đối với các loại công trình không có trong Quyết định 1291/QĐ-BXD ngày 12 tháng 10 năm 2018 của Bộ Xây dựng thì được sử dụng suất vốn đầu tư xây dựng công trình do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành theo Quyết định số 66/2012/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2012 và tính toán quy đổi theo hướng dẫn của Sở Xây dựng tại Công văn số 1963/SXD-KTĐ ngày 02 tháng 02 năm 2016 để bồi thường, hỗ trợ về nhà, công trình, vật kiến trúc cho các dự án theo quy định”.

Chính vì vậy, việc bà Lê Thị E và ông Nguyễn Văn K yêu cầu bồi thường thỏa đáng về nhà ở và công trình xây dựng trên đất là không có cơ sở.

6. Đối với yêu cầu xem xét bố trí tái định cư:

Điều kiện tái định cư được quy định tại Phần IV Phương án số 53/PA-HĐBT được Ủy ban nhân dân Huyện C phê duyệt tại Quyết định số 367/QĐ-UBND ngày 10 tháng 4 năm 2018 quy định: *Hộ gia đình, cá nhân phải di cTển chỗ ở do bị thu hồi hết đất ở mà không có chỗ ở nào khác trong địa bàn xã (trừ trường hợp hộ gia đình, cá nhân không có nhu cầu tái định cư).*

Theo Giấy xác nhận về thông tin nhà ở, đất ở ngày 14 tháng 9 năm 2017 của Ủy ban nhân dân xã K thì hiện nay ngoài khu đất bị sạt lở, hộ ông Nguyễn Văn K và bà Lê Thị E không có nhà ở, đất ở nào khác tại xã K. Do đó, trường hợp của bà Lê Thị E và ông Nguyễn Văn K bị ảnh hưởng toàn bộ đất, nhà là đủ điều kiện tái định cư theo quy định trên.

Tuy nhiên, theo nguyện vọng của hộ bà Lê thị E và ông Nguyễn Văn K tại thời điểm kiểm kê tài sản ngày 09 tháng 5 năm 2016 có đề nghị bồi thường thỏa đáng để tự lo chỗ ở khác, không có nhu cầu vào khu tái định cư. Do đó, Ủy ban nhân dân Huyện không bố trí tái định cư đối với trường hợp của hộ bà Lê Thị E và ông Nguyễn Văn K theo Phương án được duyệt.

Mặt khác ngày 07 tháng 9 năm 2016, hộ bà Lê Thị E và ông Nguyễn Văn K đã tạm ứng kinh phí của dự án là 359.839.000 đồng để tự lo chỗ ở mới, cụ thể là vào đầu năm 2017 hộ bà Lê Thị E và ông Nguyễn Văn K đã mua đất, xây dựng nhà ở ổn định tại khu dân cư Cọ Dầu thuộc tổ 22 ấp Bình Trường, xã K; nguồn gốc nhà ở, đất ở do nhận cTển nhượng lại của ông Nguyễn Văn Thoại vào ngày 27 tháng 9 năm 2016 bằng giấy tay nhà cấp 4, diện tích đất là 90m² (theo kết quả xác minh của Ủy ban nhân dân xã K tại Công văn số 1479/UBND ngày 10 tháng 12 năm 2018)

Từ những cơ sở được nêu trên, Ủy ban nhân dân Huyện C nhận thấy việc bà Lê Thị E và ông Nguyễn Văn K sau khi nhận kinh phí bồi thường, hỗ trợ của dự án, đã có nhà ở ổn định tại khu dân cư Cọ Dầu, xã K, Huyện C. Do đó, việc bà Lê Thị E và ông Nguyễn Văn K yêu cầu xem xét bố trí nền tái định cư là không có cơ sở để giải quyết.

Người bị kiện Chủ tịch Thành phố Hồ Chí Minh có người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp trình bày:

1. Nội dung khởi kiện của bà Lê Thị E và ông Nguyễn Văn K:

Theo Thông báo số 214/TB-TLVA ngày 06 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố, bà Lê Thị E và ông Nguyễn Văn K yêu cầu hủy Quyết định số 878/QĐ-UBND ngày 11 tháng 3 năm 2019 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố.

2. Nội dung vụ việc:

Thực hiện Dự án Xây dựng kiên cố tuyến kè bảo vệ khu dân cư ấp B, xã K, Huyện C, ngày 21 tháng 9 năm 2016, Ủy ban nhân dân Huyện C có Thông báo số 4088/TB-UBND về thu hồi đất để thực hiện Dự án đối với hộ bà E và ông K.

Ngày 06 tháng 4 năm 2018, Ban Bồi thường, giải phóng mặt bằng Huyện C có Phiếu chiết tính số 39/CT.BT về chi phí bồi thường, hỗ trợ thiệt hại tại Dự án đối với hộ bà E và ông K.

Ngày 10 tháng 4 năm 2018, Ủy ban nhân dân Huyện C có Quyết định số 390/QĐ-UBND về thu hồi toàn bộ phần diện tích đất 195,4m² của hộ bà E và ông K để thực hiện Dự án.

Ngày 26 tháng 4 năm 2018, Ủy ban nhân dân Huyện C có Quyết định số 536/QĐ-UBND về duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ thiệt hại cho hộ bà E và ông K (đính kèm Bảng chi tiết bồi thường, hỗ trợ thiệt hại) với tổng số tiền là 851.846.000 đồng.

Do không đồng ý với Quyết định bồi thường, hỗ trợ số 536/QĐ-UBND ngày 26 tháng 4 năm 2018 của Ủy ban nhân dân Huyện C nên bà E có Đơn khiếu nại gửi Chủ tịch Ủy ban nhân dân Huyện C, khiếu nại yêu cầu bồi thường toàn bộ phần đất diện tích 195,4m² của Bà bị ảnh hưởng bởi Dự án với đơn giá 10.000.000 đồng/m² và toàn bộ vật kiến trúc bị ảnh hưởng với số tiền 600.000.000 đồng.

Ngày 23 tháng 7 năm 2018, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Huyện C có Quyết định giải quyết khiếu nại số 834/QĐ-UBND với nội dung không công nhận các nội dung khiếu nại của bà Em, giữ nguyên Quyết định bồi thường, hỗ trợ số 536/QĐ-UBND ngày 26 tháng 4 năm 2018 của Ủy ban nhân dân Huyện C và giao Ban Bồi thường, giải phóng mặt bằng Huyện C nghiên cứu đề xuất thực hiện các thủ tục bố trí nền tái định cư theo Phương án được duyệt cho hộ bà E và ông K do hiện nay hộ dân có nhu cầu tái định cư.

Không đồng ý với kết quả giải quyết khiếu nại của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Huyện C, bà E và ông K có Đơn khiếu nại đề ngày 16 tháng 8 năm 2018 gửi Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố. Tại Biên bản làm việc với Thanh tra thành phố ngày 03 tháng 10 năm 2018, bà E xác nhận Bà và ông K (là cH bà Em, đồng thời ủy quyền cho vợ là bà Em) khiếu nại Quyết định số 834/QĐ-UBND ngày 23 tháng 7 năm 2018 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Huyện C về việc giải quyết khiếu nại của Bà liên quan đến việc bồi thường, hỗ trợ thiệt hại thuộc Dự án Xây dựng kiên cố tuyến kè bảo vệ khu dân cư ấp B, xã K, Huyện C và yêu cầu được giải quyết hai (02) nội dung: bồi thường toàn bộ phần đất diện tích 195,4m² của Bà và ông K bị ảnh hưởng bởi Dự án theo đơn giá đất ở là 10.000.000 đồng/m² và bồi thường công trình nhà, vật kiến trúc xây dựng trên đất theo 100% đơn giá xây dựng mới là 6.000.000 đồng/m². Ngoài hai (02) nội dung trên, bà E và ông K không có nội dung khiếu nại nào khác.

3. Cơ sở để Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quyết định số 878/QĐ-UBND ngày 11 tháng 3 năm 2019:

a) Nguồn gốc, quá trình sử dụng của bà Lê Thị E và ông Nguyễn Văn K đối với phần nhà, đất bị ảnh hưởng trong Dự án:

- Theo trích sao Tài liệu Chỉ thị 299/TTg, phần đất của hộ bà E và ông K thuộc một phần thửa số 26 (diện tích 12.224 m²), tờ bản đồ số 2, loại đất T (đất

mục đích để ở), do Ủy ban nhân dân xã K tạm đăng ký. Theo trích sao Tài liệu bản đồ 02/CT-UB, phần đất của hộ bà E và ông K thuộc một phần thửa số 103 (diện tích 21.120 m²), tờ bản đồ số 3, loại đất T (đất mục đích để ở), do Ủy ban nhân dân xã K tạm đăng ký.

- Theo Bản vẽ hiện trạng vị trí do Công ty trách nhiệm hữu hạn Vũ Trần đo đạc (theo Hợp đồng số 134/HĐ-ĐĐBĐ ngày 12 tháng 4 năm 2017) có xác nhận của bà E và ông K, Ủy ban nhân dân xã K, Ban Bồi thường, giải phóng mặt bằng Huyện C và Phòng Tài nguyên và Môi trường Huyện C đã kiểm tra, như sau:

+ Phần đất của hộ bà E và ông K bị ảnh hưởng bởi Dự án Xây dựng kiên cố tuyến kè bảo vệ khu dân cư ấp B, xã K, Huyện C có diện tích 188,6m² gồm phần đất diện tích 92,8m² thuộc thửa số 629, loại đất ONT (đất ở tại nông thôn) và phần đất diện tích 95,8m² thuộc thửa số 10-1, loại đất BHK (đất bằng trồng cây hàng năm khác); phần đất ngoài ranh Dự án có diện tích 6,8m² gồm phần đất diện tích 4,3m² thuộc thửa số 10-2, loại đất BHK (đất bằng trồng cây hàng năm khác) và phần đất diện tích 2,5m² thuộc thửa số 10-3, loại đất BHK (đất bằng trồng cây hàng năm khác), tờ bản đồ số 32 (theo tài liệu đo năm 2004). Toàn bộ phần đất trong và ngoài ranh Dự án của hộ bà E và ông K tổng diện tích 195,4m² đã được Ủy ban nhân dân Huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14 tháng 01 năm 2009 (vào sổ cấp Giấy chứng nhận số H08278) tương ứng thửa số 629 diện tích 92,8m² loại đất ở tại nông thôn và thửa số 10 diện tích 102,6m² loại đất trồng cây hàng năm khác.

+ Hiện trạng nhà và công trình trên đất: nhà chính diện tích 74,97m², nhà sau diện tích 21,12m², nhà kho diện tích 3,83m², nhà vệ sinh diện tích 4,92m², bếp diện tích 17,63m² (có cấu trúc vách gạch, mái tôn, cột gỗ, mái lá) và sân xi măng diện tích 5,83m² xây dựng trên thửa số 629 (ONT - đất ở tại nông thôn) và một phần thửa số 10-1 (BHK - đất bằng trồng cây hàng năm khác). Các công trình trên đất (gồm sân đan bê tông, sân xi măng,...) xây dựng trên một phần thửa số 10-1 và các thửa số 10-2, 10-3 (BHK - đất bằng trồng cây hàng năm khác) ngoài ranh Dự án.

- Theo Biên bản kiểm kê hiện trạng sử dụng đất và tài sản bị ảnh hưởng trong Dự án của hộ bà E và ông K ngày 09 tháng 5 năm 2016 của Ủy ban nhân dân Huyện C, sơ họa vị trí và hiện trạng sử dụng trên đất ghi nhận: nhà chính, nhà sau, nhà kho, nhà vệ sinh, bếp, hàng rào, sân đan bê tông, sân xi măng; mục đích sử dụng đất theo hiện trạng: để ở.

- Theo Giấy xác nhận ngày 14 tháng 9 năm 2017 về nguồn gốc, pháp lý nhà và đất của hộ bà Em, ông K và Báo cáo số 1390/BC-UBND ngày 20 tháng 11 năm 2018 của Ủy ban nhân dân xã K, phần đất của hộ bà E và ông K sử dụng bị thu hồi trong Dự án Xây dựng kiên cố tuyến kè bảo vệ khu dân cư ấp B, xã K, Huyện C có diện tích 195,4m² thuộc thửa số 629, 10-1 (trong ranh Dự án) và thửa số 10-2, 10-3 (ngoài ranh Dự án), tờ bản đồ số 32 được Ủy ban nhân dân Huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14 tháng 01 năm 2009 (vào sổ cấp Giấy chứng nhận số H08278); trong đó, về nguồn gốc đất và thời điểm xây dựng các công trình trên đất (nhà chính, nhà sau, kho, bếp, nhà vệ sinh, sân gạch, hàng rào,...) do ông

Nguyễn Văn Thắng (cha của ông K) quản lý, xây dựng, sử dụng từ trước năm 1975 sau đó cho ông K, đến năm 2010 ông K có sửa chữa nhà, không thay đổi hiện trạng; hộ ông K và bà E sử dụng ổn định cho đến nay, không tranh chấp; hộ ông K và bà E sử dụng mục đích để ở và sinh hoạt; ông K và bà E không có nơi ở khác trên địa bàn xã K, Huyện C.

- Theo Biên bản làm việc ngày 14 tháng 11 năm 2017 của Ban Bồi thường, giải phóng mặt bằng Huyện C, ý kiến của bà E là đề nghị thu hồi, bồi thường hỗ trợ phần đất ngoài ranh Dự án diện tích 6,8m² thuộc thửa số 10-2, 10-3 (BHK - đất bằng trồng cây hàng năm khác) cùng với phần đất trong ranh Dự án theo quy định.

- Theo Biên bản kiểm tra hiện trạng ngày 22 tháng 10 năm 2018 của Tổ xác minh - Thanh tra thành phố phối hợp với Ủy ban nhân dân xã K và Ủy ban nhân dân Huyện C tại phần nhà, đất bị ảnh hưởng Dự án của hộ bà E và ông K, hiện trạng thực tế nhà đã tháo dỡ không còn sử dụng, ghi nhận còn nền gạch bông, sân gạch, một số cây trồng,...; bà E xác nhận hiện trạng nhà, đất trước khi tháo dỡ đúng với Bản vẽ hiện trạng vị trí do Công ty trách nhiệm hữu hạn Vũ Trần đo đạc (theo Hợp đồng số 134/HĐ-ĐĐBĐ ngày 12 tháng 4 năm 2017).

Như vậy, phần đất bị thu hồi bởi Dự án Xây dựng kiên cố tuyến kè bảo vệ khu dân cư ấp B, xã K, Huyện C của hộ bà Lê Thị E và ông Nguyễn Văn K có tổng diện tích 195,4m² gồm phần đất diện tích 92,8m² thuộc thửa số 629, loại đất ONT (đất ở tại nông thôn), phần đất diện tích 95,8m² thuộc thửa số 10-1, loại đất BHK (đất bằng trồng cây hàng năm khác), phần đất diện tích 4,3m² thuộc thửa số 10-2, loại đất BHK (đất bằng trồng cây hàng năm khác), phần đất diện tích 2,5m² thuộc thửa số 10-3, loại đất BHK (đất bằng trồng cây hàng năm khác), tờ bản đồ số 32 (trong đó phần đất diện tích 4,3m² và 2,5m² thuộc thửa số 10-2, 10-3 ngoài ranh Dự án được bà E đề nghị thu hồi, bồi thường hỗ trợ theo quy định); tương ứng là thửa số 629 diện tích 92,8m² loại đất ở tại nông thôn và thửa số 10 diện tích 102,6m² loại đất trồng cây hàng năm khác, tờ bản đồ số 32 được Ủy ban nhân dân Huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14 tháng 01 năm 2009 (vào sổ cấp Giấy chứng nhận số H08278); tương ứng một phần thửa số 103 (diện tích 21.120m²), tờ bản đồ số 3, loại đất T (đất mục đích để ở) theo Tài liệu bản đồ 02/CT-UB do Ủy ban nhân dân xã K tạm đăng ký; tương ứng một phần thửa số 26 (diện tích 12.224m²), tờ bản đồ số 2, loại đất T (đất mục đích để ở) theo Tài liệu Chỉ thị 299/TTg do Ủy ban nhân dân xã K tạm đăng ký; hiện trạng có nhà và công trình trên đất mục đích sử dụng để ở và sinh hoạt; nguồn gốc nhà, đất của hộ bà E và ông K có từ thời điểm trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, không có Giấy phép xây dựng, không bị xử phạt vi phạm hành chính, đến năm 2010 ông K có sửa chữa nhà, không thay đổi hiện trạng; hộ bà E và ông K sử dụng ổn định, liên tục cho đến nay, không tranh chấp; bà E và ông K không có nơi ở khác trên địa bàn xã K.

Đối với phần đất tổng diện tích 195,4m² của bà E và ông K, Ủy ban nhân dân Huyện C chỉ chấp thuận bồi thường 92,8m² theo đơn giá đất ở, hỗ trợ đất nông nghiệp tự cTồn mục đích sử dụng thành đất ở diện tích 35,5m² theo mức bằng 100% đơn giá đất ở và bồi thường 67,1m² theo đơn giá đất nông nghiệp trồng cây hàng năm.

b) Kết quả đối thoại:

Ngày 21 tháng 11 năm 2018, Thanh tra thành phố tổ chức đối thoại giải quyết khiếu nại với sự tham dự của bà Lê Thị E (cũng là đại diện ủy quyền của ông Nguyễn Văn K) và Ủy ban nhân dân Huyện C, Ủy ban nhân dân xã K.

Kết quả đối thoại như sau:

- Đối với khiếu nại yêu cầu giải quyết bồi thường toàn bộ phần đất diện tích 195,4m² bị thu hồi tại Dự án theo đơn giá đất ở là 10.000.000 đồng/m²:

+ Bà E không cung cấp được thông tin, tài liệu có liên quan về giá đất 10.000.000 đồng/m² (không có hợp đồng mua bán nhà đất, hợp đồng cTền nhượng quyền sử dụng đất); bà E tiếp tục yêu cầu được bồi thường toàn bộ phần đất diện tích 195,4m² bị thu hồi tại Dự án theo đơn giá đất ở là 10.000.000 đồng/m²;

+ Theo Ủy ban nhân dân Huyện C, việc bà E và ông K khiếu nại yêu cầu nội dung này là không có cơ sở do việc bồi thường, hỗ trợ thiệt hại về đất của bà E và ông K là đúng loại đất đã được công nhận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ bà E và ông K và đơn giá bồi thường, hỗ trợ tại Phương án số 53/PA-HĐBT ngày 10 tháng 4 năm 2018 của Hội đồng Bồi thường, giải phóng mặt bằng Dự án.

- Đối với khiếu nại yêu cầu giải quyết bồi thường toàn bộ công trình nhà, vật kiến trúc xây dựng trên đất với số tiền 600.000.000 đồng: theo Ủy ban nhân dân Huyện C, việc bà E và ông K khiếu nại yêu cầu nội dung này là không có cơ sở do việc bồi thường, hỗ trợ thiệt hại về công trình nhà, vật kiến trúc xây dựng trên đất của bà E và ông K là đúng theo đơn giá bồi thường, hỗ trợ tại Phương án số 53/PA-HĐBT ngày 10 tháng 4 năm 2018 của Hội đồng Bồi thường, giải phóng mặt bằng Dự án và Công văn số 1963/SXD-KTXD ngày 02 tháng 02 năm 2016 của Sở Xây dựng.

- Đối với yêu cầu bố trí tái định cư: tại Điều 1 Quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu số 834/QĐ-UBND ngày 23 tháng 7 năm 2018 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Huyện C đã giao Ban Bồi thường, giải phóng mặt bằng Huyện C nghiên cứu đề xuất thực hiện các thủ tục bố trí nền tái định cư theo Phương án được duyệt cho hộ bà E và ông K do hiện nay hộ dân có nhu cầu tái định cư, nên Người chủ trì đối thoại đề nghị Ban Bồi thường, giải phóng mặt bằng Huyện C khẩn trương thực hiện Quyết định trên.

Ngoài ra, các bên liên quan không cung cấp thêm thông tin, tài liệu nào khác với các buổi làm việc trước đây.

c) Về căn cứ pháp luật có liên quan đề Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố giải quyết khiếu nại của bà Lê Thị E và ông Nguyễn Văn K:

Đối với khiếu nại yêu cầu giải quyết bồi thường toàn bộ phần đất diện tích 195,4m² bị thu hồi tại Dự án theo đơn giá đất ở là 10.000.000 đồng/m², cụ thể là yêu cầu bồi thường phần đất ở diện tích 95,8m² theo giá 10.000.000 đồng/m², yêu cầu được xác định phần đất 102,6m² là đất ở và bồi thường theo giá 10.000.000 đồng/m²:

Theo quy định tại khoản 8, Mục I, Phần III Phương án số 53/PA-HĐBT ngày 10 tháng 4 năm 2018 của Hội đồng Bồi thường, giải phóng mặt bằng Dự án về bồi thường, hỗ trợ thiệt hại và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để đầu tư công trình xây dựng kiên cố tuyến kè bảo vệ khu dân cư ấp B, xã K, Huyện C (đã được phê duyệt theo Quyết định số 367/QĐ-UBND ngày 10 tháng 4 năm 2018 của Ủy ban nhân dân Huyện C), được áp dụng theo Quyết định số 51/2014/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2014 của Ủy ban nhân dân thành phố quy định về giá các loại đất trên địa bàn thành phố từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 đến ngày 31 tháng 12 năm 2019 và Quyết định số 1263/QĐ-UBND ngày 31 tháng 3 năm 2018 của Ủy ban nhân dân thành phố về phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất để tính bồi thường, hỗ trợ và mức hỗ trợ đào tạo, cTuyển đổi nghề nghiệp, tìm kiếm việc làm của Dự án, thì đơn giá bồi thường, hỗ trợ về đất cao nhất đối với đất có vị trí 4 đường Trần Quang Đạo, độ sâu từ 100m trở lên là đơn giá bồi thường đất ở, mức 2.728.000 đồng/m²; không có quy định mức đơn giá 10.000.000 đồng/m². Do đó, việc bà E và ông K yêu cầu được giải quyết bồi thường toàn bộ phần đất diện tích 195,4m² của Ông, Bà bị ảnh hưởng bởi Dự án theo đơn giá 10.000.000 đồng/m² là không có cơ sở xem xét, giải quyết.

Tuy nhiên, qua xem xét về nguồn gốc phần đất của hộ bà E và ông K quản lý sử dụng, trên đất có nhà và các công trình được xây dựng từ thời điểm trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, hiện trạng có nhà và các công trình (kho, bếp, nhà vệ sinh, sân xi măng, sân đan bê tông, hàng rào,...) có mục đích sử dụng để ở và sinh hoạt, ổn định không tranh chấp, được Ủy ban nhân dân Huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14 tháng 01 năm 2009 (vào sổ cấp Giấy chứng nhận số H08278) với diện tích đất ở tại nông thôn là 92,8m² và đất trồng cây hàng năm khác là 102,6m² (theo Biên bản đo đạc ngày 03 tháng 12 năm 2007 và Bản đồ trích đo ngày 07 tháng 01 năm 2008 của Ủy ban nhân dân Huyện C liên quan việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có thể hiện lược đồ khu đất gồm: phần đất có nhà được phân chiết thành thửa số 629 diện tích 92,8m² loại đất ở tại nông thôn và phần đất diện tích 102,6m² xung quanh nhà được phân chiết thành thửa số 10 loại đất trồng cây hàng năm khác thuộc thửa đất số 103, tờ bản đồ số 3, loại đất T (đất mục đích để ở) theo Tài liệu bản đồ 02/CT-UB);

Theo khoản 4, Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 quy định về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất: “Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này nhưng đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, nay được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt đối với nơi đã có quy hoạch sử dụng đất thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất”;

Theo khoản 1, Điều 83 Luật Đất đai năm 2003 quy định về đất ở tại nông thôn: “Đất ở của hộ gia đình, cá nhân tại nông thôn bao gồm đất để xây dựng nhà ở, xây dựng các công trình phục vụ đời sống, vườn, ao trong cùng một thửa đất

thuộc khu dân cư nông thôn, phù hợp với quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt”;

Theo khoản 1 và 5, Điều 87 Luật Đất đai năm 2003 quy định về xác định diện tích đất ở đối với trường hợp có vườn, ao: “Đất vườn, ao được xác định là đất ở phải trong cùng một thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư” và “Đối với trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật này thì diện tích đất ở có vườn, ao được xác định theo mức đất ở giao cho mỗi hộ gia đình, cá nhân quy định tại khoản 2 Điều 83 và khoản 5 Điều 84 của Luật này”;

Theo Điều 1 và khoản 2.1, Điều 2 Quyết định số 64/2001/QĐ-UB ngày 30 tháng 7 năm 2001 của Ủy ban nhân dân thành phố về quy định hạn mức đất ở tại địa bàn thành phố: “Huyện C và các khu dân cư nông thôn: Không quá 300m²” và mục đích áp dụng hạn mức: “...Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở - quyền sử dụng đất ở cho các trường hợp chưa có giấy tờ hợp lệ về nhà ở, đất ở hoặc có giấy tờ hợp lệ nhưng không ghi diện tích đất”;

Căn cứ các quy định nêu trên thì việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2009 cho hộ bà E và ông K của Ủy ban nhân dân Huyện C có phân chiết thành các thửa nhỏ theo ranh giới vật kiến trúc và công nhận nhà là đất ở tại nông thôn, sân, gò và các công trình phụ là đất trồng cây hàng năm khác mà không xem xét công nhận đất ở theo quy định hạn mức đất ở đối với thửa đất có nhà ở sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 của hộ bà E và ông K là chưa phù hợp quy định của pháp luật đất đai tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay phần nhà, đất của hộ bà E và ông K bị thu hồi toàn bộ do ảnh hưởng bởi Dự án Xây dựng kiên cố tuyến kè bảo vệ khu dân cư ấp B, xã K nên cần xác định lại diện tích đất ở theo hạn mức để làm căn cứ tính bồi thường, hỗ trợ nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của người dân.

Theo điểm b, khoản 5, Điều 24 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ về quy định xác định diện tích đất ở khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có vườn, ao gắn liền với nhà ở: “Diện tích đất ở của hộ gia đình, cá nhân trong trường hợp thửa đất ở có vườn, ao đã được cấp Giấy chứng nhận trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 được xác định như sau: ... b) Trường hợp tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận trước đây mà người sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại các Khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật Đất đai và Điều 18 của Nghị định này nhưng diện tích đất ở chưa được xác định theo quy định tại các Khoản 2, 3 và 4 Điều 103 của Luật Đất đai, Khoản 3 Điều này và chưa được xác định lại theo quy định tại Điểm b và Điểm c Khoản 1 Điều 45 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai năm 2003, nay người sử dụng đất có đơn đề nghị xác định lại diện tích đất ở hoặc khi Nhà nước thu hồi đất thì diện tích đất ở được xác định lại theo quy định tại các Khoản 2, 3 và 4 Điều 103 của Luật Đất đai và Khoản 3 Điều này;

hộ gia đình, cá nhân không phải nộp tiền sử dụng đất, được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất đối với diện tích đã được xác định lại là đất ở”;

Theo khoản 4 và 5, Điều 103 Luật Đất đai năm 2013 về quy định xác định diện tích đất ở đối với trường hợp có vườn, ao:

“4. Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 của Luật này mà trong giấy tờ đó không ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được xác định như sau:

a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào điều kiện, tập quán tại địa phương quy định hạn mức công nhận đất ở cho mỗi hộ gia đình phù hợp với tập quán ở địa phương theo số lượng nhân khẩu trong hộ gia đình;

b) Trường hợp diện tích thửa đất lớn hơn hạn mức công nhận đất ở tại địa phương thì diện tích đất ở được xác định bằng hạn mức công nhận đất ở tại địa phương;

c) Trường hợp diện tích thửa đất nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở tại địa phương thì diện tích đất ở được xác định là toàn bộ diện tích thửa đất.

5. Đối với trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 của Luật này mà đất đã sử dụng ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì diện tích đất ở được xác định theo mức quy định tại khoản 4 Điều này; trường hợp đất đã sử dụng ổn định kể từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì diện tích đất ở được xác định theo mức đất ở giao cho mỗi hộ gia đình, cá nhân quy định tại khoản 2 Điều 143 và khoản 4 Điều 144 của Luật này”;

Theo điểm d, khoản 1 và điểm d, khoản 2, Điều 1 Quyết định số 70/QĐ-UBND ngày 07 tháng 01 năm 2014 của Ủy ban nhân dân thành phố quy định hạn mức đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân: “Huyện C và các khu dân cư nông thôn tại các xã của các Huyện Bình Chánh, Hóc Môn, Củ Chi, Nhà Bè không quá 300m²/hộ” và mục đích để áp dụng hạn mức: “Bồi thường, hỗ trợ về đất ở cho hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất”;

Căn cứ theo các quy định nêu trên, nhà, đất của hộ bà E và ông K có nguồn gốc, quá trình sử dụng, xây dựng nhà từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 (gồm nhà và các công trình xây dựng trên đất) mục đích để ở ổn định, không tranh chấp, có tổng diện tích 195,4m² (bao gồm toàn bộ phần đất bị thu hồi trong và ngoài ranh Dự án đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2009) nhỏ hơn hạn mức đất ở theo quy định (300m²) nên khi bị ảnh hưởng bởi Dự án Xây dựng kiên cố tuyến kè bảo vệ khu dân cư ấp B, xã K, Huyện C cần được xác định lại toàn bộ là đất ở.

Theo khoản 8, Mục I, Phần III Phương án số 53/PA-HĐBT ngày 10 tháng 4 năm 2018 của Dự án quy định về giá đất để tính bồi thường: Đơn giá bồi thường đất ở vị trí 4 đường Trần Quang Đạo, độ sâu dưới 100m là 2.728.000 đồng/m²;

Như vậy, phần đất của hộ bà E và ông K bị thu hồi bởi Dự án Xây dựng kiên cố tuyến kè bảo vệ khu dân cư ấp B, xã K, Huyện C có tổng diện tích 195,4m² cần được xác định lại toàn bộ là đất ở và tính bồi thường theo đơn giá đất ở 2.728.000 đồng/m².

Do đó, Ủy ban nhân dân Huyện C cần xem xét bồi thường cho hộ bà E và ông K theo các quy định pháp luật đã nêu trên.

Đối với khiếu nại yêu cầu giải quyết bồi thường toàn bộ công trình nhà, vật kiến trúc xây dựng trên đất với số tiền 600.000.000 đồng:

Theo quy định tại điểm a, khoản 6, Mục II, Phần III Phương án số 53/PA-HĐBT ngày 10 tháng 4 năm 2018 của Hội đồng Bồi thường, giải phóng mặt bằng Dự án về bồi thường, hỗ trợ thiệt hại và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để đầu tư công trình xây dựng kiên cố tuyến kè bảo vệ khu dân cư ấp B, xã K, Huyện C (đã được phê duyệt theo Quyết định số 367/QĐ-UBND ngày 10 tháng 4 năm 2018 của Ủy ban nhân dân Huyện C) được áp dụng theo Quyết định số 66/2012/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2012 của Ủy ban nhân dân thành phố quy định bảng giá chuẩn về suất vốn đầu tư phần xây dựng công trình trên địa bàn thành phố và Công văn số 1963/SXD-KTXD ngày 02 tháng 02 năm 2016 của Sở Xây dựng về việc tính toán quy đổi suất vốn đầu tư phần xây dựng tại thời điểm năm 2015 của bảng giá chuẩn về suất vốn đầu tư phần xây dựng công trình trên địa bàn thành phố, thì đơn giá bồi thường quy định đối với hiện trạng thực tế có kết cấu tương ứng với công trình nhà, vật kiến trúc xây dựng trên đất của bà E và ông K như sau:

- Nhà mái tôn, khung sắt (hoặc gỗ), cột bê tông, vách tường + tôn + lá (hoặc vách tôn kẹp nhựa, tường + tôn), mặt dựng tường (hoặc vách tường) cửa sắt kéo (cửa sắt kính), không trần (hoặc trần nhựa), nền gạch các loại (hoặc xi măng); cột gạch hoặc gỗ, mái lợp tôn hoặc ngói, tường gạch + ván hoặc tôn, nền lát gạch bông hoặc tương đương; nhà mái tôn, khung gỗ, vách tường (03 vách + 01 vách tôn hoặc vách tường + lá + tôn), trần nhựa (hoặc trần mút), nền gạch các loại; cột gạch hoặc gỗ, mái lợp tôn hoặc ngói, tường gạch + ván hoặc tôn, nền lát gạch bông hoặc tương đương: 3.067.496 đồng/m²;

- Nhà sau mái tôn, khung cột gỗ (cây), vách lá (lá + tường + lưới B40), nền gạch bông; cột gỗ, mái tôn, trần ván hoặc cốt ép, vách ván hoặc tôn, nền láng xi măng: 1.580.580 đồng/m²;

- Nhà sau mái lá, khung cột gỗ, vách lá (hoặc vách tường + lá, lá + bạc, ván), nền gạch bông (hoặc gạch tàu); cột gỗ, mái lá hoặc giấy dầu, vách tôn + gỗ, nền láng xi măng: 1.100.552 đồng/m²;

- Hàng rào lưới B40, xây gạch cao các loại, trụ bê tông (hoặc trụ bê tông + gạch), trụ gạch, trụ cây; hàng rào lưới B40, cột bê tông; trụ bê tông, tường xây gạch, dày 10cm cao 0,24m, trên rào lưới B40, khung gỗ: 305.579 đồng/m²;

- Đường nội bộ, sân bãi, sân lát đan: 136.000 đồng/m² x 115,90% = 157.624 đồng/m²;

- Đường nội bộ, sân bãi, sân láng vữa xi măng dày 3cm: $112.000 \text{ đồng/m}^2 \times 115,90\% = 129.808 \text{ đồng/m}^2$.

Theo Biên bản kiểm kê hiện trạng sử dụng đất và tài sản bị ảnh hưởng trong Dự án của hộ bà E và ông K ngày 09 tháng 5 năm 2016 của Ủy ban nhân dân Huyện C (có xác nhận của bà E và ông K), vật kiến trúc và các công trình trên đất gồm: nhà chính, nhà sau, nhà vệ sinh có kết cấu vách gạch và gỗ, mái tôn, cột gỗ, nền gạch; nhà kho có kết cấu vách ván, mái tôn, cột gỗ, nền xi măng; bếp có kết cấu vách tôn và nylon, mái lá, cột gỗ, nền xi măng; hàng rào có kết cấu tường gạch và lưới B40, trụ bê tông; sân đan bê tông, sân xi măng. Đơn giá bồi thường, hỗ trợ công trình nhà, vật kiến trúc xây dựng trên đất của bà E và ông K tại Phiếu chiết tính số 39/CT.BT ngày 06 tháng 4 năm 2018 của Ban Bồi thường, giải phóng mặt bằng Huyện C được tính theo đúng các đơn giá quy định tại Công văn số 1963/SXD-KTXD ngày 02 tháng 02 năm 2016 của Sở Xây dựng và Phương án số 53/PA-HĐBT ngày 10 tháng 4 năm 2018 của Dự án với tổng giá trị bồi thường, hỗ trợ là 329.017.228 đồng. Mặt khác, trong Phương án của Dự án không có quy định mức đơn giá bồi thường, hỗ trợ chung đối với toàn bộ công trình, vật kiến trúc. Do đó, bà E và ông K khiếu nại yêu cầu bồi thường toàn bộ công trình nhà, vật kiến trúc xây dựng trên đất với số tiền 600.000.000 đồng là không có cơ sở xem xét, giải quyết.

Tuy nhiên, do phần đất diện tích $195,4\text{m}^2$ của hộ bà E và ông K bị thu hồi bởi Dự án Xây dựng kiên cố tuyến kè bảo vệ khu dân cư ấp B, xã K, Huyện C được xác định lại toàn bộ là đất ở, nên phần công trình nhà, vật kiến trúc xây dựng trên đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2006 sẽ được bồi thường theo quy định về bồi thường nhà ở, công trình và vật kiến trúc khác thuộc sở hữu của các hộ gia đình, cá nhân tại điểm b, khoản 3.1, Mục II, Phần III Phương án số 53/PA-HĐBT ngày 10 tháng 4 năm 2018 của Dự án: “Nhà ở, công trình xây dựng trên đất đủ điều kiện bồi thường về đất ở theo Điều 5, Điều 16 quy định kèm theo Quyết định số 23/2015/QĐ-UBND ngày 15 tháng 5 năm 2015 và xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2006 thì được tính bồi thường bằng 100% giá trị xây dựng theo Biểu giá chuẩn về suất vốn đầu tư xây dựng công trình”.

Xét Quyết định số 834/QĐ-UBND ngày 23 tháng 7 năm 2018 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Huyện C và Báo cáo số 08/BC-TTTP-P3 ngày 04 tháng 01 năm 2019 của Chánh Thanh tra thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quyết định số 878/QĐ-UBND ngày 11 tháng 3 năm 2019 về việc giải quyết khiếu nại của bà Lê Thị E và ông Nguyễn Văn K (lần hai) với nội dung:

- Không công nhận nội dung khiếu nại của bà Lê Thị E và ông Nguyễn Văn K về yêu cầu giải quyết bồi thường toàn bộ phần đất diện tích $195,4\text{m}^2$ bị thu hồi bởi Dự án theo đơn giá $10.000.000 \text{ đồng/m}^2$ và bồi thường toàn bộ công trình nhà, vật kiến trúc xây dựng trên đất với số tiền 600.000.000 đồng.

- Công nhận Quyết định số 834/QĐ-UBND ngày 23 tháng 7 năm 2018 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Huyện C về giải quyết khiếu nại của bà Lê Thị E và ông Nguyễn Văn K là đúng một phần.

Giao Chủ tịch Ủy ban nhân dân Huyện C xác định lại diện tích đất ở theo quy định hạn mức đất ở của hộ bà Lê Thị E và ông Nguyễn Văn K để bồi thường về đất, bồi thường hỗ trợ vật kiến trúc trên đất theo quy định.

Trên cơ sở kết quả kiểm tra, rà s hồ sơ, nguồn gốc, quá trình sử dụng đối với phần nhà, đất bị ảnh hưởng Dự án của bà Lê Thị E và ông Nguyễn Văn K và căn cứ các quy định pháp luật, Ủy ban nhân dân thành phố nhận thấy kết quả giải quyết khiếu nại của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố tại Quyết định số 878/QĐ-UBND ngày 11/3/2019 là đúng quy định pháp luật. Đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố xét xử theo hướng giữ nguyên nội dung giải quyết tại Quyết định số 878/QĐ-UBND ngày 11/3/2019.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện là ông Phạm Minh C trình bày: Ông Phạm Minh C nhắc lại các lý lẽ, chứng cứ và pháp luật áp dụng mà người bị kiện đã trình bày nêu trên và thống nhất với ý kiến của người bị kiện, yêu cầu Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến như sau:

Về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng Luật Tố tụng hành chính khi tiến hành giải quyết vụ án nhưng Thẩm phán chưa tuân thủ đúng về thời hạn chuẩn bị xét xử.

Về việc tuân theo pháp luật của của những người tham gia tố tụng: Các đương sự đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Luật tố tụng hành chính.

Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và kết quả thẩm tra tại phiên tòa, đối chiếu với quy định pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Em, ông Nguyễn Văn K.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về đối tượng khởi kiện và thẩm quyền giải quyết vụ án: Bà Lê Thị Em, ông Nguyễn Văn K khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết cụ thể như sau:

1.Hủy Quyết định số 536/QĐ-UBND ngày 26/4/2018 của Ủy ban nhân dân Huyện C về việc duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ thiệt hại cho hộ bà Lê Thị E và ông Nguyễn Văn K.

2.Hủy Quyết định số 834/QĐ-UBND ngày 23/7/2018 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Huyện C về việc giải quyết khiếu nại của bà Lê Thị E và ông Nguyễn Văn K.

3.Hủy Quyết định số 878/QĐ-UBND ngày 11/3/2019 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố M về việc giải quyết khiếu nại của bà Lê Thị E và ông Nguyễn Văn K.

4. Hủy Quyết định số 974/QĐ-UBND ngày 216/2019 của Ủy ban nhân dân Huyện C về điều chỉnh Điều 1 Quyết định số 536/QĐ-UBND ngày 26/4/2018 của Ủy ban nhân dân Huyện C.

5. Yêu cầu Tòa án buộc Ủy ban nhân dân Huyện C giải quyết lại việc bồi thường, hỗ trợ thiệt hại của hộ bà Lê Thị E và ông Nguyễn Văn K theo hướng:

- Bồi thường toàn bộ phần diện tích đất 195,4 m² theo giá đất ở với đơn giá 10.000.000 đồng/m².

- Bồi thường thỏa đáng về nhà ở và công trình xây dựng trên đất.

- Bố trí nền tái định cư.

Do đó, đối tượng khởi kiện là các quyết định hành chính: Quyết định số 536/QĐ-UBND ngày 26/4/2018 của Ủy ban nhân dân Huyện C, Quyết định số 834/QĐ-UBND ngày 23/7/2018 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Huyện C, Quyết định số 878/QĐ-UBND ngày 11/3/2019 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố M, Quyết định số 974/QĐ-UBND ngày 216/2019 của Ủy ban nhân dân Huyện C và hành vi hành chính của Ủy ban nhân dân Huyện C là không bố trí nền tái định cư cho hộ gia đình bà Lê Thị E và ông Nguyễn Văn K.

Người bị kiện là Chủ tịch Ủy ban nhân dân Huyện C, Ủy ban nhân dân Huyện C và Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố M. Căn cứ vào Điều 3, Điều 30, Điều 32 Luật tổ tụng hành chính thì khiếu kiện nêu trên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về thủ tục tố tụng: Người khởi kiện nộp đơn khởi kiện trong hạn luật định căn cứ theo Điều 116 Luật tố tụng hành chính. Các đương sự xin xét xử vắng mặt phù hợp với Điều 157, 158 Luật Tố tụng hành chính.

[3] Về yêu cầu của người khởi kiện:

Xét về hình thức, thẩm quyền ban hành các Quyết định:

- Các Quyết định duyệt kinh phí bồi thường (Quyết định số 536/QĐ-UBND ngày 26/4/2018 và Quyết định số 974/QĐ-UBND ngày 216/2019) là phù hợp quy định pháp luật căn cứ theo Điều 72 Luật đất đai năm 2013 và Điều 67 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai năm 2013.

- Các Quyết định giải quyết khiếu nại (Quyết định số 834/QĐ-UBND ngày 23/7/2018 và Quyết định số 878/QĐ-UBND ngày 11/3/2019) là phù hợp pháp luật căn cứ theo Điều 18, Điều 21 Luật khiếu nại năm 2011.

Về trình tự, thủ tục ban hành:

- Các Quyết định duyệt kinh phí bồi thường (Quyết định số 536/QĐ-UBND ngày 26/4/2018 và Quyết định số 974/QĐ-UBND ngày 216/2019) và các Quyết định giải quyết khiếu nại (Quyết định số 834/QĐ-UBND ngày 23/7/2018 và Quyết định số 878/QĐ-UBND ngày 11/3/2019) là tuân thủ theo đúng trình tự, thủ tục ban hành theo Luật đất đai năm 2013, Luật khiếu nại năm 2011, các văn bản hướng dẫn thi hành hai bộ luật này và Quyết định số 23/2015/QĐ-UBND ngày 15/5/2015 của

Ủy ban nhân dân Thành phố M quy định về bồi thường, hỗ trợ thiệt hại, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

Về nội dung:

Xét thấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H 08278 ngày 14/01/2009 là cấp cho hộ gia đình bà Lê Thị E và ông Nguyễn Văn K gồm bà E ông K và các con, cháu của ông K, bà Em.

Đến năm 2014, ông Nguyễn Nghĩa T cùng vợ và các con tách hộ gia đình thành một hộ riêng, thể hiện qua sổ hộ khẩu số 31180018447 do Công an Huyện C cấp ngày 21/8/2014 với chủ hộ là ông Nguyễn Nghĩa T.

Hộ gia đình còn lại do ông Nguyễn Văn K làm chủ hộ thể hiện qua sổ hộ khẩu số 31180004942 do Công an Huyện C cấp ngày 05/01/2015.

Căn cứ vào Biên bản kiểm tra hiện trạng sử dụng đất và tài sản bị ảnh hưởng ngày 09 tháng 5 năm 2016 của Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng Huyện C lập thì hộ gia đình bà Lê Thị E và ông Nguyễn Văn K có 09 nhân khẩu đang sinh sống trên đất, đã tách thành 02 hộ gia đình riêng rẽ.

Theo quy định tại Điều 10 của Quyết định số 23/2015/QĐ-UBND ngày 15/5/2015 ban hành quy định về bồi thường, hỗ trợ thiệt hại, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

“1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đang sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất tại Việt Nam khi Nhà nước thu hồi hết đất ở mà có Giấy chứng nhận hoặc đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật về đất đai thì việc bồi thường về đất được thực hiện như sau:

a) Trường hợp thu hồi hết đất ở hoặc phần diện tích đất ở còn lại sau thu hồi không đủ điều kiện để ở theo quy định của Ủy ban nhân dân Thành phố (không đủ điều kiện cấp phép xây dựng theo quy định) mà hộ gia đình, cá nhân không còn đất ở, nhà ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất ở thu hồi thì được bồi thường bằng đất ở hoặc nhà ở tái định cư;

b) Trường hợp thu hồi hết đất ở hoặc phần diện tích đất ở còn lại sau thu hồi không đủ điều kiện để ở theo quy định của Ủy ban nhân dân Thành phố mà hộ gia đình, cá nhân còn đất ở, nhà ở khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất ở thu hồi thì được bồi thường bằng tiền. Đối với quận - Huyện có điều kiện về quỹ đất ở thì được xem xét để bồi thường bằng đất ở.

2. Trường hợp trong hộ gia đình quy định tại Khoản 1 Điều này mà trong hộ có nhiều thế hệ, nhiều cặp vợ chồng cùng chung sống trên một thửa đất ở bị thu hồi nếu đủ điều kiện để tách thành từng hộ gia đình riêng theo quy định của pháp luật về cư trú hoặc có nhiều hộ gia đình có chung quyền sử dụng một thửa đất ở bị thu hồi thì giao Ủy ban nhân dân quận - Huyện căn cứ tình hình thực tế để xem xét bán nhà tái định cư cho từng hộ đủ điều kiện tách hộ. Trường hợp có hoàn cảnh khó khăn thì được giải quyết trả chậm, trả góp theo quy định tại Khoản 4 Điều 42 Quy định này.”....

Như vậy, hộ gia đình bà Lê Thị E và hộ gia đình ông Nguyễn Nghĩa T đủ điều kiện được nhà nước bán nền tái định cư cho mỗi hộ. Tuy nhiên, hộ bà Lê Thị E và ông Nguyễn Văn K có ý kiến tại Biên bản kiểm tra hiện trạng sử dụng đất và tài

sản bị ảnh hưởng ngày 09 tháng 5 năm 2016 của Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng Huyện C là tự lo chỗ ở mới nên hộ gia đình bà Lê Thị E và ông Nguyễn Văn K không được bán nên tái định cư. Riêng trường hợp hộ gia đình ông Nguyễn Nghĩa T thì không có ý kiến tự lo chỗ ở mới, bị thu hồi hết đất ở mà hộ gia đình này không còn đất ở, nhà ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất ở thu hồi. Ủy ban nhân dân Huyện C nại ra rằng: Hộ ông Nguyễn Nghĩa T có chỗ ở trong cùng trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất ở thu hồi thông qua hợp đồng mua bán nhà và cTền nhượng quyền sử dụng đất giấy tay ngày 27/9/2016 là chưa đúng quy định pháp luật. Căn nhà hiện nay diện tích 90 m², được mua bằng tiền tạm ứng kinh phí của dự án, cho đến nay nhà đất vẫn chưa hợp thức hóa được, mà người đứng tên mua đất là ông Nguyễn Văn K.

Vì vậy, cần xem xét cho hộ gia đình ông Nguyễn Nghĩa T được bán nên tái định cư thì mới phù hợp pháp luật. (Do hộ gia đình bà Lê Thị Em, ông Nguyễn Văn K đại diện nhận bồi thường).

Vấn đề này đã được giải quyết thỏa đáng tại Quyết định số 834/QĐ-UBND ngày 23/7/2018 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Huyện C nhưng cho đến nay, hộ bà Lê Thị Em, ông Nguyễn Văn K vẫn chưa nhận được nên tái định cư như đã giải quyết.

Vì vậy, hành vi của Ủy ban nhân dân Huyện C chưa bố trí bán nên tái định cư cho hộ bà Lê Thị Em, ông Nguyễn Văn K là thiếu sót.

Nội dung bồi thường các vấn đề khác là đúng theo quy định của pháp luật như lời phân tích và viện dẫn chi tiết của người bị kiện, đặc biệt là vấn đề đơn giá bồi thường về đất ở và đơn giá bồi thường về nhà ở, công trình trên đất. Đồng thời, nội dung giải quyết khiếu nại của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố cũng đúng quy định pháp luật.

Từ những phân tích nêu trên, cần chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà E và ông K về việc yêu cầu Ủy ban nhân dân Huyện C bố trí nên tái định cư.

Lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là đúng pháp luật, cần chấp nhận. Tuy nhiên, cần buộc Ủy ban nhân dân Huyện C có hành vi thi hành Quyết định số 834/QĐ-UBND ngày 23/7/2018 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Huyện C.

Về án phí sơ thẩm: Căn cứ Điều 12 Nghị quyết số 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, ông Nguyễn Văn K, bà Lê Thị E chịu án phí hành chính sơ thẩm 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 193 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ Luật đất đai năm 2003 và Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Luật khiếu nại năm 2011;

Căn cứ Quyết định số 23/2015/QĐ-UBND ngày 15/5/2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố M quy định về bồi thường, hỗ trợ thiệt hại, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ Quyết định số 66/2012/QĐ-UBND ngày 28/12/2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố M về ban hành Biểu giá chuẩn về suất vốn đầu tư phần xây dựng công trình trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ Quyết định số 51/2014/QĐ-UBND ngày 31/12/2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố M quy định về giá các loại đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ Điều 12 Nghị quyết số 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn K và bà Lê Thị Em.

2. Buộc Ủy ban nhân dân Huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh thực hiện hành vi bán nền tái định cư cho hộ gia đình bà Lê Thị Em, ông Nguyễn Văn K.

3. Bác yêu cầu của bà Lê Thị Em, ông Nguyễn Văn K về việc hủy các quyết định hành chính như sau: Quyết định số 536/QĐ-UBND ngày 26/4/2018 của Ủy ban nhân dân Huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh về việc duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ thiệt hại cho hộ bà Lê Thị E và ông Nguyễn Văn K; Quyết định số 834/QĐ-UBND ngày 23/7/2018 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Huyện C về việc giải quyết khiếu nại của bà Lê Thị E và ông Nguyễn Văn K; Quyết định số 878/QĐ-UBND ngày 11/3/2019 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố M về việc giải quyết khiếu nại của bà Lê Thị E và ông Nguyễn Văn K; Hủy Quyết định số 974/QĐ-UBND ngày 21/6/2019 của Ủy ban nhân dân Huyện C về điều chỉnh Điều 1 Quyết định số 536/QĐ-UBND ngày 26/4/2018 của Ủy ban nhân dân Huyện C.

4. Về án phí hành chính sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn K, bà Lê Thị E chịu án phí hành chính sơ thẩm 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng mà ông Nguyễn Văn K, bà Lê Thị E đã nộp theo biên lai thu số 0024113 ngày 05/8/2019 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày được giao bản án hoặc được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THA DS TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu VP, HS.

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

