

Bản án số: 871/2022/HC-ST

Ngày: 17 – 6 – 2022

V/v khiếu kiện quyết định hành chính

**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: Ông Nguyễn Khắc Vương

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Ngọc Thực.

2. Bà Trần Thị Bích Vân.

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: Bà Vũ Thị Minh - Kiểm sát viên.

Trong ngày 17 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 299/TLST-HC ngày 05/8/2020 về “Khiếu kiện quyết định hành chính” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1946/2022/QĐXXST-HC ngày 16/5/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 6433/2022/QĐST-HC ngày 31/5/2022:

Người khởi kiện: Bà Nguyễn Thị Ngọc H, sinh năm 1967 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 385 B, Phường 14, quận B, Thành phố H.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị Minh, sinh năm 1957 (có mặt).

Địa chỉ: 21 đường số 7, phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bị kiện: Ủy ban nhân dân quận B;

Địa chỉ: Số 06 Phan Đăng Lưu, Phường 14, quận B, Thành phố H.

Người đại diện hợp pháp: Ông Hồ P – Phó Chủ tịch (vắng mặt).

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

1/. Ông Hồ Nhật T, sinh năm: 1985 – Phó Trưởng Ban Bồi thường GPMB quận B (có mặt).

2/. Ông Nguyễn Văn D, sinh năm: 1962 – Nhân viên Ban Bồi thường GPMB quận B (có mặt).

3/. Ông Nguyễn Hà Vĩnh T1, sinh năm: 1975 – Chuyên viên Phòng TNMT quận B (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 06 Phan Đăng Lưu, Phường 14, quận B, Thành phố H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 23/7/2020, đơn khởi kiện bổ sung ngày 18/12/2020, bản tự khai của người đại diện ủy quyền ngày 22/12/2020 và lời khai tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện ủy quyền cho bà H trình bày:

Bà H là chủ sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở số 385 B, Phường 14, Quận B theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở số 160/2007 GCN do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 28/03/2007.

Nhà, đất của bà H bị giải tỏa một phần thuộc Dự án mở rộng đường B (đoạn từ hẻm 304 đến đường Phan Văn Trị, quận B).

Bà H khởi kiện 03 quyết định của Ủy ban nhân dân quận B như sau:

1/. Quyết định số 7622/QĐ-UBND ngày 09/8/2019 về việc thu hồi đất để thực hiện Dự án mở rộng đường B (đoạn từ hẻm 304 đến đường Phan Văn Trị, quận B).

2/. Quyết định số 7633/QĐ-UBND ngày 09/8/2019 về duyệt phương án bồi thường hỗ trợ tái định cư đối với một phần căn nhà số 385 đường B, Phường 14, thuộc Dự án mở rộng đường B (đoạn từ hẻm 304 đến đường Phan Văn Trị, quận B).

3/. Quyết định số 8916/QĐ-UBND ngày 28/8/19 về bồi thường hỗ trợ, tái định cư đối với một phần căn nhà số 385 đường B, Phường 14, thuộc Dự án mở rộng đường B (đoạn từ hẻm 304 đến đường Phan Văn Trị, quận B).

Lý do như sau:

- Về Quyết định 7622/QĐ-UBND ngày 09/8/2019:

Tại Điều 1: Quyết định thu hồi 89 m² đất thuộc một phần thửa số 10, tờ bản đồ số 17, Bản đồ địa chính phường 14 lập năm 2002, tại một phần nhà đất số 385, B, B. Vị trí ranh giới đất thu hồi được xác định theo Bản vẽ hiện trạng do Công ty TNHH Đo đạc – Thiết kế- Xây dựng Kiến Điền lập ngày 17/10/2018, được Ban Bồi thường GPMB Quận B ký ngày 23/10/2018.

Bà H không đồng ý quyết định với diện tích thu hồi 89 m² nêu trên. Vì thực tế diện tích đất bị thu hồi là 89,2 m². Diện tích theo quyết định bị giảm mất 0,2 m².

Căn cứ vào những tài liệu như sau:

1/. Trước đây vào năm 2018 bà H được Ban Bồi thường GPMB quận B cung cấp Bản vẽ cũng do Công ty TNHH Đo đạc – Thiết kế- Xây dựng Kiến Điền lập, thì diện tích bị giải tỏa 89,2 m². Bà H so sánh tất cả những chi tiết, số đo trên bản vẽ của hai bản vẽ hoàn toàn giống nhau, nhưng bản vẽ ngày 22/10/18 thì diện tích bị giải tỏa giảm 0,2 m², chỉ còn 89 m².

2/. Để kiểm chứng lại về diện tích đất bị thu hồi, bà H có hợp đồng số 128075/TTĐĐBĐ-VPTT với Trung Tâm Đo đạc bản đồ của Sở Tài nguyên - Môi Trường TP HCM lập bản vẽ ngày 26/8/2019. Diện tích đất của bà H bị giải tỏa là

89,2 m². Diện tích này là phù hợp với Bản vẽ được Công ty Đo đạc – Thiết kế- Xây dựng Kiến Điền lập trước đó.

Sai số trong diện tích đất giải tỏa bị giảm đã dẫn đến sai số về diện tích xây dựng bị giải tỏa, dẫn đến kết quả của số tiền đền bù của bà H bị giảm.

- *Về Quyết định số 7633/QĐ-UBND ngày 09/8/2019:*

Quyết định duyệt phương án số 416/PABT-UBND-HĐBT ngày 09/8/2019 của Hội đồng Bồi thường:

1/. Diện tích sàn xây dựng bị giải tỏa: 98,1 m².

- Nhưng theo Bản vẽ của TTĐĐBĐ của Sở TN-MT TPHCM ngày 26/8/2019, thì diện tích sàn xây dựng bị giải tỏa đến 122,5 m². Như vậy theo phương án 416, diện tích sàn xây dựng bị giải tỏa của bà H bị giảm mất 24,4 m².

2/. Về giá trị bồi thường hỗ trợ về đất Đơn giá đất áp dụng theo Quyết định số 51/QĐ-UBND ngày 31/12/2014. Đơn giá này được xây dựng từ năm 2014 hiện nay không còn phù hợp với giá thị trường (23.600.000 đồng/m²).

- *Về hệ số K:*

Phương án áp dụng hệ số 3,3847 là vị trí 1, tiếp giáp hai mặt tiền đường B - Nguyễn Thiện Thuật. Trong khi thực tế đất của bà H tiếp giáp ba mặt tiền đường B- Nguyễn Thiện Thuật và hẻm 385 B rộng trên 5m. Không chỉ vị trí đất của bà H có 3 mặt tiền mà diện tích bị giải tỏa thiệt hại cũng thuộc cả ba mặt tiền.

-Việc áp dụng hệ số K như trên cũng bất hợp lý và không công bằng. Tại sao ở vị trí 2, đường B hẻm trên 5m lại áp dụng hệ số K. 3,906 cao hơn vị trí 1, hai mặt tiền đường B và Nguyễn Thiện Thuật chỉ là 3.8847. Cách áp dụng đơn giá và hệ số K nói trên không phù hợp thực tế, quá thấp so với giá thị trường gây thiệt hại quyền, lợi ích chính đáng của bà H.

- Quyết định số 8916/QĐ-UBND ngày 28/8/2019: Do căn cứ vào Quyết định số 7633/QĐ-UBND ngày 09/8/2019 nên tổng giá trị bồi thường hỗ trợ đối với căn nhà 385 đường B, Phường 14, B của bà H là 7.718.368,184 đồng, quyết định trên đã gây thiệt hại đến quyền, lợi ích chính đáng của bà H do áp dụng không chính xác về diện tích đất bị thu hồi, diện tích sàn xây dựng, áp dụng không phù hợp về đơn giá bồi thường, hỗ trợ về đất và về hệ số K.

Trước đây, tại đơn khởi kiện ngày 23/7/2020 bà H yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tuyên buộc Ủy ban nhân dân quận B sửa đổi, bổ sung các quyết định:

- Quyết định số 7622/QĐ-UBND ngày 09/8/2019 theo hướng tính chính xác phần diện tích thu hồi đất là 89,2 m².

- Quyết định số 7633/QĐ-UBND ngày 09/8/2019 theo hướng tính chính xác diện tích phần sàn xây dựng bị giải tỏa là 122, 5 m² và áp dụng hệ số K phù hợp với giá thị trường và vị trí nhà đất có ba mặt tiền bị giải tỏa.

- Quyết định số 8916/QĐ-UBND ngày 28/8/19 về số tiền bồi thường, hỗ trợ trên cơ sở sửa đổi, bổ sung các Quyết định số 7622,7633.

Nay bà H sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện là yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, cụ thể yêu cầu hủy:

- Quyết định số 7622/QĐ-UBND ngày 09/8/2019 của Ủy ban nhân dân quận B.
- Quyết định số 7633/QĐ-UBND ngày 09/8/2019 của Ủy ban nhân dân quận B.
- Quyết định số 8916/QĐ-UBND ngày 28/8/2019 của Ủy ban nhân dân quận B.
- Toàn bộ phương án 416/PABT-UBND- HĐBT ngày 09/8/2019.
- *Người bị kiện Ủy ban nhân dân quận B vắng mặt, đã gửi cho Tòa án bản tự khai ngày 28/10/2020 theo đó:*

1. Về nguồn gốc nhà, đất

Căn nhà số 385 đường B, Phường 14 quận B được Ủy ban nhân dân quận B cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 160/2007/GCN ngày 28/3/2007 cho bà Nguyễn Thị Ngọc H với diện tích 223,0 m², diện tích sàn xây dựng là 83,5 m², kết cấu: vách gạch, sàn BTCT + sàn gỗ, mái tole; số tầng 02 + sân;

Theo Bản vẽ hiện trạng lập ngày 17/10/2018 để phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ thì nhà, đất trên có diện tích khuôn viên là 231,9 m², diện tích trong ranh thu hồi giải tỏa để thực hiện dự án là 89,0 m² (phần công trình nhà trong ranh giải tỏa không được công nhận trong Giấy chứng nhận).

2. Về bồi thường, hỗ trợ:

Căn cứ Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

Căn cứ Văn bản số 5590/UBND-ĐT ngày 10/10/2016 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đồng ý về quy mô và phương thức đầu tư thực hiện dự án Mở rộng đường B, đoạn từ hẻm 304 B đến đường Phan Văn Trị, quận B.

Sở Giao thông vận tải thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 5683/QĐ-SGTVT ngày 31/10/2017 về phê duyệt dự án Nâng cấp mở rộng đường B, đoạn từ hẻm 304 B đến đường Phan Văn Trị, quận B.

Căn cứ theo Quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh ban hành kèm Quyết định số 28/2018/QĐ-UBND ngày 09/8/2018 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh; Căn cứ Chính sách số 346/CS-UBND HĐBT ngày 09/8/2019 của Hội đồng bồi thường dự án về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án đã được Ủy ban nhân dân quận B phê duyệt tại Quyết định số 7626/QĐ-UBND ngày 09/8/2019;

Căn cứ Quyết định số 3034/QĐ-UBND ngày 22/7/2019 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về phê duyệt số điều chỉnh giá đất để bồi thường, hỗ trợ Dự án mở rộng đường Bùi Đình Tây (đoạn từ 304 B đến đường Phan Văn Trị). Trong đó, giá đất để tính tiền bồi thường đối với nhà, đất vị trí tiếp giáp mặt tiền đường B Nguyễn Thiện Thuật, rộng khoảng 5m, trải nhựa là: (3,5847 X 23.600.000 đồng) = 84.598.920 đồng/m² (hệ số K X đơn giá đất);

Căn cứ Quyết định số 3006/QĐ-UBND ngày 24/7/2019 của Ủy ban nhân dân thành phố; Tại Khoản 1,2 Điều 13 của Nghị định 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, quy định:

"1. Khi Nhà nước thu hồi đất mà người sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2, 3 Điều 100 của Luật Đất và Điều 18 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP mà đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quy định tại Điều 101 Điều của Luật Đất đai và các Điều 20, 22, 23, 25, 27 và 28 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP.

2. Trường hợp người có đất thu hồi được bồi thường bằng tiền thì số tiền bồi thường phải trừ khoản tiền nghĩa vụ tài chính theo quy định pháp luật về thu tiền sử dụng đất; thu tiền thuê đất, thuê mặt nước".

- Tại điểm a, Khoản 1, Điều 6 của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất:

"a) Trường hợp đất có nhà ở thì người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đối với diện tích đất đang sử dụng trong hạn mức công nhận đất ở cho mỗi hộ gia đình, cá nhân; đối với diện tích đất ở vượt hạn mức công nhận đất (nếu có) thì phải nộp tiền sử dụng đất bằng 50% tiền sử dụng đất theo giá đất quy định.."

Tại điểm c, Khoản 2 Điều 20 của Quyết định 28/2018/QĐ-UBND ngày 19/8/2018 Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quy định:

"c). Trường hợp xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2006 nhưng 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 cấm mốc thì tính hỗ trợ bằng 50% mức bồi thường, hỗ trợ của trường hợp không vi phạm..."

Ngày 09/8/2019, Ủy ban nhân dân quận B hành Quyết định số 7622/QĐ-UBND về việc thu hồi 89.0 m² đất của bà Nguyễn Thị Hà thuộc một phần thửa đất số 10, tờ bản đồ số 17 - Bản đồ địa chính 14 lập 2002, tại một phần nhà, đất số 385 đường B, Phường 14, quận B để thực hiện Dự án mở rộng đường B.

Ngày 09/8/2019, Ủy ban nhân dân quận B hành Quyết định số 7633/QĐ-UBND về duyệt Phương án số 64/PA-UBND-HĐBTGPMB của Hội đồng bồi thường dự án về việc bồi thường, hỗ trợ đối với phần diện tích 89,0 m² nhà đất của bà Nguyễn Thị Ngọc H, như sau:

- Về đất phần diện tích 87,8 m² (theo bản vẽ hiện trạng) công nhận trong Giấy chứng nhận, được bồi thường 100% đơn giá đất ở (x) 84.598.920 đồng/ m² Phần diện tích 1,2 m² (theo bản vẽ hiện trạng) không công nhận trong Giấy chứng nhận, xác định thời điểm sử dụng là đất ở trước năm 1987 đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận nên được bồi thường bằng 100% đơn giá đất ở nhưng trừ đi nghĩa vụ tài chính bằng 50% tiền sử dụng đất theo Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất, cụ thể: đơn giá đất ở sau khi trừ 50% tiền sử dụng đất là 71.618.920 đồng/ m².

Về cấu trúc: Nhà giải tỏa một phần, do ranh giải tỏa ở giữa cột chịu lực nên tính bồi thường, hỗ trợ từ ranh giải tỏa vào đến hết cột chịu lực gần nhất của công

trình bị phá dỡ; và phần diện tích xây dựng, sửa chữa có thời điểm sau ngày 15/10/1993 trước ngày 01/7/2006 do vi phạm quy hoạch, không được công nhận trong Giấy chứng nhận số 160/2007/GCN ngày 28/3/2007, do đó không được bồi thường chỉ tính hỗ trợ bằng 50% giá trị xây dựng theo quy định tại điểm c, Khoản 2, Điều 20 của Quyết định số 28/2018/QĐ-UBND ngày 09/8/2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

Ngày 28/8/2019, Ủy ban nhân dân quận B ban hành Quyết định số 8916/QĐ-UBND về việc bồi thường, hỗ trợ đối với một phần căn nhà số 385 đường B, Phường 14 quận B với tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ là 7.738.368.184 đồng, bà H đã nhận đủ số tiền trên vào ngày 25/9/2019.

Căn cứ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và giải phóng mặt bằng khi Nhà nước thu hồi đất, người bị kiện nhận thấy về thu hồi đất và việc bồi thường, hỗ trợ đối với một phần căn số 385 đường B, Phường 14 quận B của bà Nguyễn Thị Ngọc H là đúng theo quy định.

Đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử bác nội dung đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc H.

Tại phiên tòa:

Bà Nguyễn Thị Minh (đại diện hợp pháp cho bà H) trình bày bà chấp nhận Ủy ban nhân dân quận B thu hồi đất 89 m² cũng như diện tích sàn xây dựng bị giải tỏa 98,1 m² nên bà Minh xin rút lại yêu cầu khởi kiện về việc hủy:

- Quyết định số 7622/QĐ-UBND ngày 09/8/2019 của Ủy ban nhân dân quận B.

- Toàn bộ phương án 416/PABT-UBND- HĐBT ngày 09/8/2019.

Về giá trị bồi thường hỗ trợ về đất, đơn giá đất áp dụng theo Quyết định số 51/QĐ-UBND ngày 31/12/2014 không còn phù hợp với giá thị trường (23.600.000 đồng/m²). Việc áp dụng hệ số K cũng không hợp lý vì nhà bà H là vị trí 1, có 3 mặt tiền nhưng lại có hệ số K thấp hơn vị trí 2. Cách áp dụng đơn giá và hệ số K nói trên không phù hợp thực tế, quá thấp so với giá thị trường gây thiệt hại quyền, lợi ích chính đáng của bà H. Do đó bà yêu cầu Tòa án hủy:

- Quyết định số 7633/QĐ-UBND ngày 09/8/2019 của Ủy ban nhân dân quận B.

- Quyết định số 8916/QĐ-UBND ngày 28/8/19 của Ủy ban nhân dân quận B. Người bị kiện vắng mặt và có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

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

Thông nhất theo lời trình bày của người bị kiện, giữ nguyên nội dung: Quyết định số 7622/QĐ-UBND ngày 09/8/2019 Ủy ban nhân dân quận B; Quyết định số 7633/QĐ-UBND ngày 09/8/2019 Ủy ban nhân dân quận B; Quyết định số 8916/QĐ-UBND ngày 28/8/19 của Ủy ban nhân dân quận B; Phương án 416/PABT-UBND- HĐBT ngày 09/8/2019.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:

Về thời hạn chuẩn bị xét xử: chưa thực hiện đúng quy định tại Điều 130 Luật Tổ tụng hành chính.

Hội đồng xét xử tiến hành thủ tục tố tụng theo đúng quy định của pháp luật, người tham gia tố tụng đúng thành phần và chấp hành quy định của Luật Tố tụng hành chính.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của bà H, đình chỉ về việc rút yêu cầu hủy Quyết định số 7622/QĐ-UBND ngày 09/8/2019 của Ủy ban nhân dân quận B và toàn bộ phương án 416/PABT-UBND- HĐBT ngày 09/8/2019.

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 thẩm quyền giải quyết: Bà Nguyễn Thị Ngọc H nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh yêu cầu hủy Quyết định số 7622/QĐ-UBND ngày 09/8/2019 Ủy ban nhân dân quận B; Quyết định số 7633/QĐ-UBND ngày 09/8/2019 Ủy ban nhân dân quận B; Quyết định số 8916/QĐ-UBND ngày 28/8/19 của Ủy ban nhân dân quận B; Hủy toàn bộ phương án 416/PABT-UBND- HĐBT ngày 09/8/2019. Căn cứ Điều 30, 32 Luật Tố tụng hành chính năm 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Thời hiệu khởi kiện: Ngày 09/8/2019 Ủy ban nhân dân quận B ban hành Quyết định số 7622/QĐ-UBND về việc thu hồi đất của bà Nguyễn Thị Ngọc H. Ngày 09/8/2019 Ủy ban nhân dân quận B ban hành Quyết định số 7633/QĐ-UBND về duyệt phương án bồi thường đồng thời ban hành phương án số 416/PABT-UBND-HĐBT. Ngày 28/8/2019 Ủy ban nhân dân quận B ban hành Quyết định số 8916/QĐ-UBND về bồi thường, tái định cư. Ngày 23/7/2020 bà H nộp đơn khởi kiện. Căn cứ Điều 116 Luật Tố tụng hành chính thì yêu cầu khởi kiện của bà H còn trong thời hiệu khởi kiện.

[3] Người bị kiện có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 168 Luật Tố tụng hành chính, HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt người bị kiện.

[4] Về thẩm quyền ban hành quyết định: Quyết định số 7622/QĐ-UBND ngày 09/8/2019 Ủy ban nhân dân quận B; Quyết định số 7633/QĐ-UBND ngày 09/8/2019 Ủy ban nhân dân quận B; Quyết định số 8916/QĐ-UBND ngày 28/8/19 của Ủy ban nhân dân quận B; Phương án 416/PABT-UBND- HĐBT ngày 09/8/2019 được ban hành đúng trình tự, thủ tục, thẩm quyền theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

[5] Tại phiên tòa hôm nay đại diện hợp pháp của bà H rút yêu cầu hủy Quyết định số 7622/QĐ-UBND ngày 09/8/2019 của Ủy ban nhân dân quận B và toàn bộ phương án 416/PABT-UBND- HĐBT ngày 09/8/2019 nên Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu này của bà H.

[6] Về nội dung quyết định:

[6.1] Về Quyết định số 7633/QĐ-UBND ngày 09/8/2019 của Ủy ban nhân dân quận B:

Điều 74 của Luật Đất đai năm 2013 quy định: “Nguyên tắc bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất:

1. Người sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 75 của Luật này thì được bồi thường.

2. Việc bồi thường được thực hiện bằng việc giao đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi, nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền theo giá đất cụ thể của loại đất thu hồi do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định tại thời điểm quyết định thu hồi đất”.

Khoản 3 và khoản 4 Điều 114 của Luật Đất đai năm 2013 quy định:

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giá đất cụ thể. Cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức việc xác định giá đất cụ thể. Trong quá trình thực hiện, cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh được thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất để tư vấn xác định giá đất cụ thể.

Việc xác định giá đất cụ thể phải dựa trên cơ sở điều tra, thu thập thông tin về thửa đất, giá đất thị trường và thông tin về giá đất trong cơ sở dữ liệu đất đai; áp dụng phương pháp định giá đất phù hợp. Căn cứ kết quả tư vấn xác định giá đất, cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh trình Hội đồng thẩm định giá đất xem xét trước khi trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định.

Hội đồng thẩm định giá đất gồm Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh làm Chủ tịch và đại diện của cơ quan, tổ chức có liên quan, tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất.

“4. Giá đất cụ thể được sử dụng để làm căn cứ trong các trường hợp sau đây:

đ) Tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất”.

[6.1.1] Căn cứ vào Quyết định số 51/2014/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về ban hành bảng giá đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh áp dụng từ ngày 01/01/2015 đến ngày 31/12/2019 thì vị trí nhà, đất của bà H có đơn giá 23.600.000đ/m².

[6.1.2] Căn cứ Quyết định số 3034/QĐ-UBND ngày 22/7/2019 của Ủy ban nhân dân thành phố Chí Minh về phê duyệt số điều chỉnh giá đất để bồi thường, hỗ trợ Dự án mở rộng đường Bùi Đình Tây (đoạn từ 304 B đến đường Phan Văn Trị). Trong đó, đất của bà H ở vị trí 1, tiếp giáp hai mặt tiền đường B, Nguyễn Thiện Thuật, hệ số điều chỉnh (K) 3,5847.

[6.1.3] Căn cứ vào mục 1 phần III của Phương án số 416/PABT-UBND-HĐBT ngày 09 tháng 8 năm 2019 của Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để thu hồi đất thực hiện dự án Mở rộng đường B (đoạn từ hẻm 304 đến đường Phan Văn Trị), quận B thì phần nhà, đất của bà H bị thu hồi có diện tích 89,0m² đủ điều kiện được bồi thường.

[6.1.4] Căn cứ vào Điều 2 Quyết định số 88/2007/QĐ-UBND ngày 04/7/2007 của Ủy ban nhân dân thành phố Chí Minh quy định: “đường hẻm là các tuyến đường phục vụ giao thông nội bộ khu vực và có lộ giới nhỏ hơn 12m”.

[6.1.5] Đại diện hợp pháp của bà H cho rằng về giá trị bồi thường hỗ trợ về đất, đơn giá đất áp dụng theo QĐ số 51/QĐ-UBND ngày 31/12/2014 không còn phù hợp với giá thị trường (23.600.000 đồng/m²). Việc áp dụng hệ số K cũng không hợp lý vì nhà bà H là vị trí 1, có 03 mặt tiền nhưng lại có hệ số K thấp hơn vị trí 2. Hội đồng xét xử xét Quyết định số 51 áp dụng từ ngày 01/01/2015 đến ngày 31/12/2019, nhà bà H thu hồi ngày 09/8/2019 nên Ủy ban nhân dân quận B áp dụng đơn giá 23.600.000 đồng/m² là phù hợp. Việc áp dụng hệ số K nhà của bà H là phù hợp vì nhà bà H không phải 03 mặt tiền mà vị trí đất của bà H giáp đường Nguyễn Thiện Thuật và đường B, rộng khoảng 5m.

[6.1.6] Từ những căn cứ pháp luật nêu trên, xét Quyết định số 7633/QĐ-UBND ngày 09/8/2019 của Ủy ban nhân dân quận B về bồi thường, hỗ trợ cho bà H đối với phần diện tích nhà đất bị thu hồi là có căn cứ, đúng quy định.

[7] Về Quyết định số 8916/QĐ-UBND ngày 28/8/2019 của Ủy ban nhân dân quận B: Do căn cứ vào Quyết định số 7633/QĐ-UBND ngày 09/8/2019 như đã phân tích ở trên nên tổng giá trị bồi thường hỗ trợ đối với căn nhà 385 đường B, Phường 14, B của bà H là 7.738.368,184 đồng là có căn cứ.

[8] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H.

[9] Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa và ý kiến của những người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người bị kiện phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[10] Về án phí sơ thẩm: Do yêu cầu của người khởi kiện không được chấp nhận nên phải chịu tiền án phí hành chính sơ thẩm là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 30, 32, 116, 143, 157, 158, 193 và 206 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ;

Căn cứ 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.

Tuyên xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc H yêu cầu hủy:

- Quyết định số 7633/QĐ-UBND ngày 09/8/2019 của Ủy ban nhân dân quận B.

- Quyết định số 8916/QĐ-UBND ngày 28/8/19 của Ủy ban nhân dân quận B.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà H về việc yêu cầu Tòa án hủy: Quyết định số 7622/QĐ-UBND ngày 09/8/2019 của Ủy ban nhân dân quận B và toàn bộ phương án 416/PABT-UBND- HĐBT ngày 09/8/2019.

3. Án phí: Án phí hành chính sơ thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, bà Nguyễn Thị Ngọc H phải chịu. Nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0092193 ngày 03/8/2020 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết công khai tại chính quyền địa phương.

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Ngọc Thực – Trần Thị Bích Vân

Nguyễn Khắc Vương