

1. Ủy ban nhân dân thành phố V, tỉnh N; địa chỉ: Đường L, thành phố V, tỉnh N

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố V, tỉnh N

Người đại diện theo uỷ quyền của người bị kiện: Ông Lê Sỹ C- Phó Chủ tịch UBND thành phố V, tỉnh N (theo Văn bản uỷ quyền số 759/QĐ-UBND ngày 17/02/2022) (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, người khởi kiện là ông Nguyễn Châu T và Bà Nguyễn Thị M (do người đại diện) trình bày:

Năm 2011, ông Nguyễn Châu T và Bà Nguyễn Thị M mua căn hộ chung cư Phòng số 422 tầng 2 và 02 tầng hầm tại tòa nhà B3 khu Q (sau đây viết tắt là căn hộ số 422) theo Nghị định số 61/CP/1994 của Chính phủ và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 20/12/2011. Năm 2019, UBND thành phố V thu hồi nhà chung cư B3 để giao cho Tập đoàn V thực hiện dự án cải tạo nhà chung cư khu B.

UBND thành phố V đã lập phương án bồi thường và ban hành Quyết định số 7567/QĐ-UBND ngày 10/12/2019 phê duyệt giá trị nhà và tài sản, vật kiến trúc của các hộ gia đình, cá nhân thuộc nhà chung cư B3, B4, B6, Khu Q để thực hiện dự án: Cải tạo khu B- chung cư Q, thành phố V, tỉnh N (07 căn hộ B3, 02 căn hộ B4, 01 căn hộ B6 và 01 tài sản chung) và ban hành Quyết định số 818/QĐ-UBND ngày 22/02/2022 phê duyệt phương án điều chỉnh, bổ sung giá trị hỗ trợ cho 3 hộ gia đình, cá nhân khi thực hiện Dự án, lập phương án bồi thường căn hộ số 422 cho gia đình Ông T, bà M với số tiền 821.393.333 đồng (tương đương với 15.000.000 đồng/m²) và 20.010.000 đồng giá trị tầng hầm. Bồi thường cho các hộ gia đình về diện tích theo hệ số K= 1,3 về giá cùng một giá 15 triệu đồng/m² từ tầng 1 đến tầng 5.

Không đồng ý với phương án bồi thường nên ông Nguyễn Châu T có đơn khiếu nại, Chủ tịch UBND thành phố V ban hành Quyết định số 4407/QĐ-UBND ngày 30/8/2021 giải quyết khiếu nại của Ông T.

Không đồng ý với kết quả giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND thành phố V, Ông T, bà M khởi kiện đề nghị Tòa án: Hủy một phần Quyết định số 7567/QĐ-UBND ngày 10/12/2019 của UBND thành phố V và hủy Quyết định số 4407/QĐ-UBND ngày 30/8/2021 của Chủ tịch UBND thành phố V; buộc UBND thành phố V bồi thường cho gia đình ông 1.935.862.000 đồng khi thu hồi căn hộ số 422 theo diện tích dùng chung và dùng riêng.

Lý do khởi kiện: Phương án theo Quyết định số 7567/QĐ-UBND ngày 10/12/2019 của UBND thành phố V về việc bồi thường với giá 15.000.000 đồng/m² cho tất cả các tầng là chỉ bồi thường về giá trị tài sản của các hộ gia đình sử dụng riêng không đúng theo quy định tại Nghị định số 61/CP/1994 là giá bán nhà căn cứ vào vị trí tầng. Theo quy định của UBND tỉnh N, phương án bồi thường về chất lượng công trình bằng nhau từ tầng 1 đến tầng 5 trong cùng 1 tòa chung cư nhưng giá trị của các tầng phải lập phương án bồi thường khác nhau. Quyết định của UBND tỉnh N chưa phù hợp với quy định tại Điều 7 Nghị định số 61/CP/1994 của Chính phủ (Khi Nhà nước thu hồi phải bồi thường theo

giá bán nhà căn cứ trên 3 yếu tố: giá trị tài sản (giá trị phần diện tích nhà dùng chung) + giá trị sử dụng (giá trị thương mại) + giá trị quyền sử dụng đất).

Giá trị tài sản tất cả các tầng được bồi thường như nhau $40,8m^2 \times 15.000.000 \times (\text{hệ số } 1,3) = 795.600.000$ đồng.

Giá trị quyền sử dụng đất: Nhà ở của gia đình Ông T thuộc thửa đất dùng chung quyền sử dụng đất tại thửa đất số 08, tờ bản đồ số 09 phường Q được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi rõ đất ở sử dụng lâu dài, diện tích sử dụng riêng 0, diện tích sử dụng chung $995m^2$. Khi Nhà nước thu hồi được bồi thường theo quy định tại Điều 15 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP của Chính phủ do đất sử dụng cho nhà chung cư không thể tính diện tích sử dụng riêng cho từng hộ. Vì vậy, khi Nhà nước thu hồi được bồi thường chung toàn bộ diện tích thửa đất là $995m^2 \times 80.000.000$ đồng (giá đất) = $79.600.000.000$ đồng, UBND tỉnh chịu trách nhiệm phân chia số tiền này cho từng hộ gia đình sử dụng đất, tuy nhiên đất sử dụng vào nhà chung cư cao tầng đã được phân bổ cho các tầng quy định tại Nghị định 61/CP/1994 của Chính phủ: tầng 1 chiếm 70%, tầng 2 chiếm 15%, tầng 3 chiếm 8%, tầng 4 chiếm 5%, tầng 5 chiếm 2%, tầng 6 trở lên không phân bổ giá trị quyền sử dụng đất. Như vậy, theo quy định tầng 2 hưởng 15% tiền sử dụng đất $79.600.000.000 \times 15\% = 11.940.000.000$ đồng. Tầng 2 có 16 hộ gia đình, mỗi hộ được bồi thường quyền sử dụng đất $11.940.000.000:16 = 746.250.000$ đồng.

Giá trị sử dụng: Theo quy định tại Nghị định số 61/CP/1994 của Chính phủ: giá trị sử dụng tầng 1 hệ số 1,2; tầng 2 hệ số 1,1; tầng 3 hệ số 1; tầng 4 hệ số 0,9; tầng 5 hệ số 0,8. Căn cứ quy định này thì giá trị sử dụng chỉ có ở tầng 1 và tầng 2 vì hệ số lớn hơn 1, còn từ tầng 3 trở lên hệ số nhỏ hơn 1 nên không có giá trị thương mại. Căn cứ phân bổ giá trị sử dụng theo quy định thì gia đình Ông T ở tầng 2 được bồi thường $15.000.000$ đồng $\times 10\%$ (hệ số 1,2) $\times 40,8m^2 = 61.200.000$ đồng.

Bồi thường tài sản sử dụng chung: Theo diện tích sàn xây dựng nhà B3 khu Q, có diện tích $995m^2$, mỗi tầng có 16 căn hộ bình quân mỗi căn hộ có diện tích $40m^2$, diện tích tài sản dùng riêng của 16 hộ ($16 \times 40m = 640m^2$). Vậy diện tích tài sản dùng chung là $995m^2 - 640m^2 = 335m^2$. Phần diện tích dùng chung không được nhân hệ số 1,3 nên được bồi thường $15.000.000$ đồng $\times 335m^2 = 6.325.000.000$ đồng; chia cho 16 căn hộ = $332.812.500$ đồng.

Như vậy, khi Nhà nước thu hồi căn hộ số 422 thì gia đình Ông T phải được bồi thường: giá trị tài sản $795.600.000$ đồng + giá trị quyền sử dụng đất $746.250.000$ đồng + giá trị sử dụng $61.200.000$ đồng + giá trị tài sản sử dụng chung $332.812.500$ đồng = $1.935.862.000$ đồng; nên Ông T, bà M đề nghị Tòa án chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của ông, bà.

Người bị kiện là UBND thành phố V và Chủ tịch UBND thành phố V (do người đại diện) trình bày:

Về tính pháp lý của dự án: Thực hiện theo Nghị quyết số 34/2007/NQ-CP ngày 03/7/2007 của Chính phủ về một số giải pháp để thực hiện việc cải tạo, xây dựng các chung cư cũ bị hư hỏng xuống cấp (nay là Nghị định số 69/2021/NĐ-

CP ngày 15/7/2021 của Chính phủ); UBND tỉnh N đã ban hành Quyết định số 5339/UBND-CN ngày 05/11/2010 bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi giải phóng mặt bằng xây dựng lại khu chung cư Q, thành phố V. Đối với dự án cải tạo khu B là dự án nằm chung trong tổng thể dự án cải tạo khu chung cư Q đã được UBND tỉnh N ban hành theo Quyết định số 4357/QĐ-UBND- CNTM ngày 08/9/2014 về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án cải tạo khu B, khu chung cư Q, thành phố V; Quyết định số 6843/QĐ-UBND-CNTM ngày 08/12/2014 về phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 dự án cải tạo khu B - khu chung cư Q, thành phố V; Quyết định số 639/QĐ-UBND ngày 24/10/2019 về giao đất cho tập đoàn V- Công ty CP tại phường Q, tỉnh N và văn bản thỏa thuận chính sách bồi thường hỗ trợ giải phóng mặt bằng và tái định cư ngày 15/3/2019 của tập đoàn V-CP.

Về hồ sơ thu hồi đất, lập phương án bồi thường hỗ trợ giải phóng mặt bằng thực hiện dự án: Ngày 08/4/2019, UBND thành phố V ban hành Quyết định số 1822/QĐ-UBND phê duyệt kế hoạch thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án cải tạo khu B - Khu chung cư Q. Ngày 10/4/2019 UBND thành phố V ban hành Thông báo số 139/TB-UBND thu hồi đất để thực hiện dự án cải tạo khu B khu chung cư Q.

Ngày 05/7/2019, UBND thành phố V ban hành Quyết định số 3852/QĐ-UBND thu hồi đất nhà chung cư B3 khu chung cư Q để thực hiện dự án cải tạo khu B - Khu chung cư Q thành phố V (trong đó thu hồi căn hộ số 422 diện tích 40,8m² chủ sử dụng là Ông Nguyễn Châu T).

Theo văn bản thỏa thuận chính sách bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng và tái định cư ngày 15/3/2019 của tập đoàn V- Công ty CP đã thống nhất đưa ra khung chính sách, cụ thể một số chính sách như sau: Bồi thường nhà ở bằng căn hộ tái định cư; hệ số chuyển đổi k cao nhất = 1,3 lần mức giá kinh doanh của căn hộ mới là 15.000.000 đồng/m². Đối với phần diện tích tăng thêm ngoài diện tích sau khi quy đổi thì mức giá kinh doanh phải nộp cho chủ đầu tư đối với phần diện tích tăng thêm sau khi quy đổi là 15.000.000/m² và được giảm giá 10%.

Về bồi thường nhà ở bằng tiền mặt: Nếu hộ gia đình, cá nhân không có nhu cầu tiếp tục ở căn hộ đã xây dựng lại thì được chủ đầu tư bồi thường bằng tiền mặt với giá trị tương đương giá kinh doanh của căn hộ tái định cư được bố trí tại dự án là 15.000.000/m² theo diện tích đã quy đổi. Đối với các hộ đang sinh sống tại các tòa nhà bám đường Q (nhà B3) chủ đầu tư thống nhất hỗ trợ thêm 20% giá trị mua nhà theo Nghị định 61/CP/1994 của từng hộ dân. Sau khi có bản cam kết chủ đầu tư công khai trước nhân dân, thông qua các cuộc họp tiếp xúc giữa nhà đầu tư và các hộ dân có UBND thành phố V, UBND phường Q, ban cán sự khối 4 tham dự, các hộ dân có ý kiến tại các bản ghi nhớ nộp lại cho chủ đầu tư (riêng hộ ông Nguyễn Châu T không có bản ghi nhớ). Đến thời điểm thực hiện thu hồi có 417/421 hộ thống nhất với văn bản thỏa thuận, bàn giao nhà cho chủ đầu tư, còn 04 hộ chưa đồng tình trong đó có Ông T.

Theo Quy định tại điểm b khoản 3 Điều 49 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì quyền sử dụng đất trong các dự án xây dựng

nhà chung cư để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê là quyền sử dụng chung theo phần không thể chia. Tỷ lệ phần quyền sử dụng đất được tính bằng tỷ lệ diện tích căn hộ chia cho tổng diện tích sàn của các căn hộ trong nhà chung cư. Việc sử dụng và định đoạt đối với quyền sử dụng đất khu chung cư do đa số người chiếm tỷ lệ phần quyền sử dụng đất quyết định. Dự án cải tạo khu B - Khu chung cư Q thành phố V đã được 417/421 (99%) hộ dân bị thu hồi nhà đồng ý bàn giao mặt bằng cho chủ đầu tư.

Căn cứ vào các quy định và thỏa thuận nêu trên, ngày 10/12/2019, UBND thành phố V ban hành Quyết định số 7567/QĐ-UBND phê duyệt giá trị nhà và tài sản vật kiến trúc của các hộ gia đình, cá nhân thuộc nhà chung cư B3, B4, B6 khu chung cư Q để thực hiện dự án cải tạo khu B - Khu chung cư Q. Trong đó bồi thường cho gia đình Ông T, bà M (căn hộ số 422 nhà B3, diện tích 40,8m²) tổng số tiền 821.393.333 đồng (gồm giá trị căn hộ là 795.600.000 đồng, giá trị coi nói là 14.860.075 đồng, hỗ trợ 20% giá trị mua nhà theo Nghị định 61/CP là 10.933.258 đồng).

Về việc ban hành Quyết định số 4407/QĐ-UBND ngày 30/8/2021 của Chủ tịch UBND thành phố V: Sau khi UBND thành phố V có Thông báo số 139/TB-UBND ngày 10/4/2019 thu hồi đất để thực hiện dự án cải tạo khu B khu chung cư Q và ban hành Quyết định số 3851/QĐ-UBND ngày 05/7/2019: Quyết định số 3853/QĐ-UBND ngày 05/7/2019, ông Nguyễn Châu T và một số công dân thuộc khu nhà B phường Q không đồng ý và có đơn kiến nghị liên quan đến công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng thực hiện dự án cải tạo khu B khu chung cư Q. Ngày 29/11/2019, UBND thành phố V ban hành Quyết định số 7148/QĐ-UBND xác minh nội dung kiến nghị của các hộ gia đình liên quan đến công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng thực hiện dự án cải tạo khu B khu chung cư Q. Ngày 15/4/2020, tổ xác minh theo Quyết định số 7148/QĐ-UBND ngày 29/11/2019 của UBND thành phố V, có báo cáo kết quả xác minh nội dung kiến nghị. Ngày 04/6/2020, UBND thành phố V ban hành Công văn số 2919/UBND-QLĐT trả lời các ông bà có đơn kiến nghị trong đó có ông Nguyễn Châu L (là con của Ông T). Không đồng ý với nội dung trả lời, công dân tiếp tục có đơn gửi đến UBND thành phố V. Ngày 14/8/2020, UBND thành phố V có Công văn số 4612/UBND-QLĐT trả lời ông Nguyễn Châu L và một số công dân trú tại B3, B6 khu chung cư Q.

Ngày 06/01/2021, ông Nguyễn Châu L và một số công dân kiến nghị một số nội dung liên quan đến việc cưỡng chế di dời các hộ dân ra khỏi nhà B3 và B6 khu chung cư Q. Ngày 25/01/2021, UBND thành phố V tiếp tục có Công văn số 407/UBND-QLĐT trả lời ông Nguyễn Châu L và một số công dân trú tại khu B khu chung cư Q. Không đồng ý với trả lời của UBND thành phố V, tháng 3/2021 ông Nguyễn Châu T gửi đơn khiếu nại đến UBND thành phố V với nội dung: Việc tính toán bồi thường "giá trị căn hộ" cho gia đình ông tại Quyết định số 7567/QĐ-UBND ngày 10/12/2019 của UBND thành phố V là không đúng quy định, vì đã áp dụng mức giá tính bồi thường căn hộ tại các tầng của các khu nhà đều bằng nhau là không công bằng làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp

pháp của gia đình ông, ngoài ra UBND thành phố V chưa tính toán hỗ trợ giá trị tầng gầm với kích thước 6,9mx2,9m cho gia đình ông.

Ngày 19/3/2021, Chủ tịch UBND thành phố V ban hành Quyết định số 1265/QĐ-UBND xác minh nội dung khiếu nại của công dân. UBND thành phố V đã tiến hành kiểm tra xác minh nội dung khiếu nại của Ông T và tiến hành đối thoại với công dân. Ngày 30/8/2021, Chủ tịch UBND thành phố V ban hành Quyết định số 4407/QĐ-UBND giải quyết khiếu nại của Ông Nguyễn Châu T. Như vậy, Chủ tịch UBND thành phố V đã thực hiện việc giải quyết khiếu nại của Ông T theo đúng quy định của Luật Khiếu nại. Do đó, người bị kiện đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông T, bà M.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 14/2022/HC-ST ngày 15/8/2022, Tòa án nhân dân tỉnh N quyết định:

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Châu T và Bà Nguyễn Thị M về:

- Hủy Quyết định số 4407/QĐ-UBND ngày 30/8/2021 của Chủ tịch UBND thành phố V về việc giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Châu T trú tại Khối 4 phường Q, thành phố V (lần đầu);

- Hủy một phần Quyết định số 7567/QĐ-UBND ngày 10/12/2019 của UBND thành phố V về việc phê duyệt giá trị nhà và tài sản vật kiến trúc của các hộ gia đình, cá nhân thuộc nhà chung cư B3, B4, B6 khu chung cư Q để thực hiện dự án cải tạo khu B - Khu chung cư Q thành phố V và Quyết định số 3565/QĐ-UBND ngày 10/8/2022 về việc sửa đổi Quyết định số 7567/QĐ-UBND ngày 10/12/2019 của UBND thành phố V (liên quan dự án: cải tạo, xây dựng lại khu B, chung cư Q, thành phố V);

- Yêu cầu bồi thường cho gia đình Ông T, bà M số tiền 1.935.862.000 đồng khi thu hồi nhà ở tầng 2 tòa nhà B3 là không có căn cứ pháp luật.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 25/8/2022, người khởi kiện là ông Nguyễn Châu T kháng cáo toàn bộ bản án hành hình sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu của người khởi kiện.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự không xuất trình thêm tài liệu, chứng cứ mới và không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người khởi kiện (do người đại diện) kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu người bị kiện phải áp dụng Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và các văn bản hướng dẫn của Luật Đất đai về bồi thường, hỗ trợ đối với thu hồi căn hộ số 422 của Ông T, bà M, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận kháng cáo của Ông T, bà M.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội phát biểu: Trong quá trình giải quyết vụ án Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng pháp luật tố tụng. Người khởi kiện, người bị kiện thực hiện quyền và nghĩa vụ đúng quy định của pháp luật. Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử

phúc thẩm áp dụng khoản 1 Điều 241 Luật Tổ tụng hành chính bác kháng cáo của Ông T, giữ nguyên quyết định của Bản án hành chính sơ thẩm số 14/2022/HC-ST ngày 15/8/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh N.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả việc tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1]. Về tố tụng

Ngày 25/8/2022, Tòa án cấp sơ thẩm nhận đơn đề ngày 16/8/2022 của người khởi kiện là ông Nguyễn Châu T kháng cáo toàn bộ Bản án hành chính sơ thẩm số 14/2022/HC-ST ngày 15/8/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh N. Đơn kháng cáo của Ông T gửi trong thời hạn luật định nên được xem xét theo quy định của pháp luật.

[1.1] Về đối tượng khởi kiện: Quyết định số 7567/QĐ-UBND ngày 10/12/2019 của UBND thành phố V về việc duyệt giá trị nhà và tài sản, vật kiến trúc của các hộ gia đình, cá nhân thuộc Nhà chung cư B3, B4, B6, khu Q để thực hiện dự án cải tạo khu B chung cư Q, thành phố V, tỉnh N là quyết định do cơ quan hành chính nhà nước ban hành về phê duyệt bồi thường, hỗ trợ tái định cư liên quan đến dự án Cải tạo khu B- chung cư Q, thành phố V, tỉnh N. Quyết định số 4407/QĐ-UBND ngày 30/8/2021 của Chủ tịch UBND thành phố V giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Châu T (lần đầu) là quyết định hành chính do người đứng đầu cơ quan hành chính nhà nước ban hành trong lĩnh vực quản lý đất đai, có ảnh hưởng đến quyền lợi của ông quyền, lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Châu T và Bà Nguyễn Thị M là chủ hộ căn hộ số 422 tòa nhà B3 Chung cư Q. Căn cứ khoản 1, khoản 2 Điều 3, khoản 1 Điều 30, Điều 32 Luật Tổ tụng hành chính, xác định đây là các quyết định hành chính bị kiện, Tòa án nhân dân tỉnh N giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng thẩm quyền.

[1.2] Về thời hiệu khởi kiện: Ngày 17/11/2021, Ông Nguyễn Châu T, Bà Nguyễn Thị M có đơn khởi kiện đề nghị Tòa án hủy một phần Quyết định số 7567/QĐ-UBND ngày 10/12/2019 của UBND thành phố V và hủy Quyết định số 4407/QĐ-UBND ngày 30/8/2021 của Chủ tịch UBND thành phố V; buộc UBND thành phố V bồi thường cho gia đình Ông T, bà M 1.935.862.000 đồng khi thu hồi nhà ở tầng 2, tòa nhà B3 theo diện tích dùng chung và dùng riêng là còn trong thời hiệu khởi kiện 01 năm theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 116 Luật Tổ tụng hành chính.

[2]. Xét yêu cầu khởi kiện của Ông Nguyễn Châu T, Bà Nguyễn Thị M, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm thấy:

[2.1]. Về trình tự thủ tục và thẩm quyền ban hành:

Xét UBND thành phố V ban hành Quyết định số 7567/QĐ-UBND ngày 10/12/2019 là đúng thẩm quyền được quy định tại Điều 28 Luật Tổ chức chính quyền địa phương, khoản 3 Điều 69 Luật Đất đai 2013 và Quyết định số 5339/QĐ-UBND ngày 05/11/2010 của UBND tỉnh N.

Tại phiên tòa sơ thẩm, UBND thành phố V cung cấp Quyết định số 3565/QĐ-UBND ngày 10/8/2022 về việc sửa đổi Quyết định số 7567/QĐ-UBND ngày 10/12/2019 nêu trên tại trích yếu của Quyết định số 7567/QĐ-UBND ngày 10/12/2019 cụm từ “*về việc phê duyệt giá trị nhà và tài sản, vật kiến trúc của các hộ gia đình, cá nhân thuộc Nhà chung cư B3, B4, B6, khu Q khu chung cư Q để thực hiện dự án cải tạo khu B- chung cư Q, thành phố V, tỉnh N*” thành cụm từ “*về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi thực hiện dự án: Cải tạo, xây dựng lại khu B, chung cư Q, thành phố V*”. Sửa đổi Điều 1 của Quyết định số 7567/QĐ-UBND ngày 10/12/2019 nội dung tương tự như phần trích yếu. Các nội dung khác tại Quyết định số 7567/QĐ-UBND ngày 10/12/2019 của UBND thành phố được giữ nguyên. Lý do sửa đổi là do có sai sót trong quá trình soạn thảo văn bản và để phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 1 và điểm a khoản 5 Điều 2 Quyết định số 5339/QĐ-UBND ngày 05/11/2010 của UBND tỉnh N quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi giải phóng mặt bằng xây dựng lại khu chung cư Q, thành phố V. Gia đình Ông T, bà M cũng được nhận Quyết định số 3565/QĐ-UBND ngày 10/8/2022, thống nhất về phần sửa tiêu đề nhưng không thống nhất về nội dung quyết định nên Tòa án xem xét giải quyết Quyết định số 7567/QĐ-UBND ngày 10/12/2019 của UBND thành phố V là đúng phạm vi thẩm quyền giải quyết.

Sau khi nhận được Quyết định số 7567/QĐ-UBND ngày 10/12/2019, ông Nguyễn Châu T khiếu nại. Ngày 19/3/2021, Chủ tịch UBND thành phố V ban hành Quyết định số 1265/QĐ-UBND xác minh khiếu nại, thành lập đoàn xác minh, tiến hành đối thoại với công dân, trên cơ sở báo cáo của Đoàn xác minh, Chủ tịch UBND thành phố V ban hành Quyết định số 4407/QĐ-UBND ngày 30/8/2021 giải quyết khiếu nại lần đầu đối với ông Nguyễn Châu T là bảo đảm quy định về trình tự, thủ tục được quy định tại Điều 27, Điều 28, Điều 29, Điều 30 Luật Khiếu nại.

[2.2] Về tính có căn cứ về nội dung của quyết định hành chính bị kiện

Thực hiện Nghị quyết số 34/2007/NQ-CP ngày 03/7/2007 của Chính phủ về một số giải pháp để thực hiện cải tạo, xây dựng lại các chung cư bị hư hỏng, xuống cấp, căn cứ Luật Nhà ở và các văn bản hướng dẫn thi hành UBND tỉnh N ban hành Quyết định số 5339/UBND-CN ngày 05/11/2010 về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi giải phóng mặt bằng xây dựng lại khu chung cư Q, thành phố V; Quyết định số 58/QĐ-UBND ngày 13/10/2015 về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh N. Dự án cải tạo khu B, Chung cư Q, thành phố V nằm trong dự án tổng thể cải tạo Chung cư Q đã được UBND tỉnh N chấp thuận đầu tư tại Quyết định số 4357/QĐ-UBND.CNTM ngày 08/9/2014 về chấp thuận cho Tập đoàn V- Công ty CP làm Chủ đầu tư. Quyết định số 6843/QĐ-UBND.CNTM ngày 08/12/2014 về việc phê duyệt kế hoạch chi tiết xây dựng theo tỷ lệ 1/500; Quyết định số 2872/QĐ-UBND ngày 22/6/2016 điều chỉnh chủ trương đầu tư... Văn bản thỏa thuận chính sách bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng và tái định cư ngày 15/3/2019 giữa Chủ đầu tư, UBND thành phố V và UBND phường Q. UBND phường Q đã chủ trì, phối hợp với chủ đầu tư và các đơn vị liên quan thông qua lấy ý kiến của nhân dân. Chủ đầu tư đã thống

nhất với UBND thành phố V quyết định xác định giá trị bồi thường theo hệ số tăng thêm cao nhất (hệ số K được xác định là 1,3 giá quy đổi là 15.000.000 đồng/m² được xác định theo giá kinh doanh của các căn hộ tái định cư thì phần diện tích tăng thêm được giảm 10%).

Trên cơ sở của các văn bản nêu trên, ngày 08/4/1019 UBND thành phố V ban hành Quyết định số 1822/QĐ-UBND phê duyệt Kế hoạch thực hiện bồi thường, hỗ trợ tái định cư dự án cải tạo khu B khu chung cư Q. Ngày 10/4/2019, UBND thành phố V ban hành Thông báo số 139 về thu hồi đất thực hiện dự án. Ngày 05/7/2019, UBND thành phố V ban hành Quyết định số 3852/QĐ-UBND về thu hồi nhà Chung cư B3 khu C, khu Q (trong đó có căn hộ Phòng số 422 tầng 02, diện tích sàn 40.8m² của Ông T bà M mua theo Nghị định số 61/CP/1994 của Chính phủ từ năm 2010).

Ông T, bà M cho rằng UBND thành phố V lập phương án bồi thường và phê duyệt giá trị nhà và tài sản, vật kiến trúc của các hộ gia đình, cá nhân thuộc Nhà chung cư B3, B4, B6, khu Q để thực hiện dự án Cải tạo khu B- chung cư Q, thành phố V, tỉnh N với giá 15.000.000 đồng/m² cho tất cả các tầng từ tầng 1 đến tầng 5 là không đúng quy định tại Điều 7 Nghị định số 61/CP/1994 của Chính phủ (được sửa đổi bổ sung bằng Nghị định số 21/CP/1996) về mua bán kinh doanh nhà ở làm ảnh hưởng đến quyền lợi của gia đình ông, bà (tức là phải bồi thường cho gia đình Ông T, bà M trên ba yếu tố: giá trị tài sản + giá trị sử dụng + giá trị quyền sử dụng).

Thấy rằng; Nghị định số 61/CP/1994 của Chính phủ nêu trên có đối tượng điều chỉnh là về mua bán và kinh doanh nhà ở bao gồm các hình thức: Bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang thuê; Kinh doanh nhà ở; Mua bán nhà ở không nhằm mục đích kinh doanh mà không phải là căn cứ xác định giá bồi thường. Do đó, lý do khiếu nại của Ông T, bà M là không đúng mà việc bồi thường hỗ trợ tái định cư dự án phải áp dụng Quyết định số 5339/UBND-CN ngày 05/11/2010 của UBND tỉnh N về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi giải phóng mặt bằng xây dựng lại khu chung cư Q, thành phố V. Tại Điều 3 Quyết định số 5339/UBND-CN ngày 05/11/2010 quy định cụ thể hệ số tăng thêm ($K^t = 1,2-1,3$ lần) phụ thuộc vào hiện trạng nhà chung cư bị giải tỏa gồm: chất lượng nhà còn lại theo kết quả đánh giá của Viện khoa học công nghệ xây dựng, vị trí tầng được xác định cụ thể trong phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư do UBND thành phố V. Theo Quyết định giá bồi thường với diện tích sử dụng bị thu hồi được áp dụng tỷ lệ 1,2-1,3 lần cho các hộ từ tầng 1 đến tầng 5. Căn hộ của Ông T, bà M ở tầng 02 đã được hưởng lợi ở mức hệ số $K = 1,3$ là hệ số cao nhất. Đối với mức giá 15.000.000 đồng/m² là mức giá kinh doanh thị trường tại thời điểm năm 2018 đối với căn hộ mới. Thực tế tại khu B khu chung cư Q, đã có 417/421 chủ hộ đồng ý với mức giá này và bàn giao cho Chủ đầu tư (chiếm tỷ lệ 99%). Các hộ dân bị thu hồi đã bàn giao mặt bằng và nhận tiền bồi thường điều này phù hợp với quy định với quy định tại điểm b khoản 3 Điều 49 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ nên không có cơ sở để xem xét cho Ông T được hưởng 15% giá trị quyền sử dụng đất.

Quá trình giải quyết khiếu nại, UBND thành phố V thừa nhận việc kiểm kê do có thiếu sót nên tại phần phụ lục Quyết định số 7567/QĐ-UBND ngày 10/12/2019 của UBND thành phố V không thể hiện phần gầm bị ảnh hưởng của gia đình Ông T là $6,9m \times 2,9m = 20,01m^2$. Tuy nhiên, Quyết định số 4407/QĐ-UBND ngày 30/8/2021 của Chủ tịch UBND thành phố V về việc giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Châu T đã giao cho Phòng Tài chính- Kế hoạch chủ trì, phối hợp với Phòng Tài nguyên môi trường, Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố tham mưu cho UBND thành phố tính toán bổ sung phương án hỗ trợ giá trị tầng gầm cho gia đình Ông T theo đúng thỏa thuận đã cam kết của chủ đầu tư. Ngày 28/4/2022, gia đình Ông T đã nhận được phần hỗ trợ giá trị tầng gầm là $20,01m^2 \times 1.000.000đ/m^2 = 20.001.000$ đồng và Ông T đã nhận căn hộ tái định cư số 1917 tầng 19 diện tích sử dụng $67,4m^2$ tại khu Q, thành phố V. Vì vậy, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của Ông T, bà M cho rằng căn hộ số 422 của ông, bà ở tầng 2 phải được bồi thường là 1.935.862.000 đồng theo diện tích dùng chung và dùng riêng.

Quyết định số 7567/QĐ-UBND ngày 10/12/2019 của UBND thành phố V và Quyết định số 4407/QĐ-UBND ngày 30/8/2021 của Chủ tịch UBND thành phố V về việc giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Châu T được ban hành đúng trình tự thủ tục, đúng thẩm quyền và có căn cứ pháp luật nên Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện là đúng.

[3]. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện cho Ông T cho rằng khi thu hồi căn hộ số 422 của Ông T, bà M thì UBND thành phố V phải áp dụng Điều 49 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và Điều 15 Nghị định 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và tính toán lại hệ số K với mức cao hơn (hệ số K= 1,56) trên cơ sở áp dụng giá trị bồi thường/giá trị xây mới.

Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm thấy rằng như đã phân tích ở đoạn [2.2] Quyết định số 7567/QĐ-UBND ngày 10/12/2019 của UBND thành phố V về bồi thường đã căn cứ Quyết định số 5339/UBND-CN ngày 05/11/2010 của UBND tỉnh Náp dụng cho căn hộ của Ông T, bà M ở tầng 02 mức hệ số K= 1,3 là hệ số cao nhất. Mức giá 15.000.000 đồng/ m^2 là mức giá kinh doanh thị trường tại thời điểm năm 2018 đối với căn hộ mới được 417/421 chủ hộ đồng ý (chiếm tỷ lệ 99%). Các hộ dân bị thu hồi đã bàn giao mặt bằng và nhận tiền bồi thường nên phù hợp với quy định tại điểm b khoản 3 Điều 49 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Do đó hệ số K là 1,56 theo đề nghị của người đại diện cho Ông T nêu là không phù hợp. Hơn nữa, Điều 15 Nghị định 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ là áp dụng bồi thường về đất đối với những người đang đồng quyền sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất mà không phải áp dụng cho thu hồi nhà chung cư nên yêu cầu kháng cáo của người khởi kiện không được chấp nhận.

[4]. Về án phí: Kháng cáo của ông Nguyễn Châu T không được chấp nhận nhưng Ông T là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên căn cứ điểm đ, khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/ UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội miễn án phí phúc thẩm cho Ông T.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật Tổ tụng hành chính, điểm đ, khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 34 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Bác kháng cáo của Ông Nguyễn Châu T. Giữ nguyên quyết định của Bản án hành chính sơ thẩm số 14/2022/HC-ST ngày 15/8/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh N.

Về án phí: Miễn án phí hành chính phúc thẩm cho Ông Nguyễn Châu T.

Bản án hành chính phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- TAND tỉnh N;
- VKSND tỉnh N;
- Cục THADS tỉnh N;
- Lưu hồ sơ vụ án, P.HCTP.

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

Đặng Thị Thơm

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phạm Văn Tuyển

Phùng Hải Hiệp

Đặng Thị Thơm

