

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HCM**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 1978/2020/HC-ST

Ngày: 24 - 11 - 2020

V/v Khiếu kiện quyết định hành chính
trong lĩnh vực quản lý đất đai về bồi
thường, hỗ trợ, tái định cư khi thu hồi
đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HCM**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hồ Thanh Bạch

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Ngọc Thực
2. Ông Nguyễn Ngọc Hòa

- Thư ký phiên tòa: Bà Giản Thị Dung – Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Phụng Thị Lan - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 24 tháng 11 năm 2020 tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số: 206/2019/TLST-HC ngày 29 tháng 7 năm 2019 về *Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thu hồi đất* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 5304/2020/QĐST-HC ngày 26 tháng 10 năm 2020, giữa các đương sự:

1. *Người khởi kiện:* Bà Nguyễn Thị T., sinh năm 1968; địa chỉ cư trú: Số 361, Tổ 8, ấp Bình Mỹ, xã Bình Kh., huyện, Thành phố HCM (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện: Luật sư Nguyễn Minh H., thuộc Văn phòng luật sư Trương Thị Hòa, Đoàn Luật sư Thành phố HCM. (Có mặt)

2. *Người bị kiện:*

2.1. Chủ tịch UBND Thành phố HCM

Số 86 đường Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố HCM.

2.2. UBND huyện Cần G., Thành phố HCM

2.3. Chủ tịch UBND huyện Cần G., Thành phố HCM

Địa chỉ: Lương Văn Nho, khu phố Giồng Ao, thị trấn Cần Thạnh, huyện Cần G., Thành phố HCM.

(Vắng mặt, đã có yêu cầu giải quyết vắng mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện: Ông Phạm Minh Châu, sinh năm 1982, địa chỉ: Lương Văn Nho, khu phố Giồng Ao, thị trấn Cần Thạnh, huyện Cần G., Thành phố HCM. (Có mặt)

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

Em Võ Ngọc Th1., sinh năm 2005. Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị T. (mẹ em Thiện), là người đại diện theo pháp luật. (Có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Bà Thu là người có quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 199,01m² thuộc thửa 103-55 (70,84m² loại đất thổ cư). 103-56 (31,92m² loại đất trồng cây hàng năm khác). 103-57 (96,25 m² loại đất trồng cây lâu năm), Tờ bản đồ số 03, (nền bản đồ 02) xã Bình Kh. tọa lạc tại ấp Bình Trường, xã Bình Kh., huyện Cần G., Thành phố Hồ Chí Minh. Phần đất này bị thu hồi theo Quyết định số 377/QĐ-UBND ngày 10/4/2018 của UBND huyện Cần G. để thực hiện dự án đầu tư xây dựng kiên cố tuyến kè bảo vệ khu dân cư ấp Bình Mỹ, xã Bình Kh., huyện Cần G.. Ngày 20/4/2018, UBND huyện Cần G. đã ban hành Quyết định số 491/QĐ-UBND về duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ thiệt hại cho bà Thu thực hiện dự án đầu tư xây dựng kiên cố tuyến kè bảo vệ khu dân cư ấp Bình Trường, xã Bình Kh. huyện Cần G.. Ngày 03/10/2018, Chủ tịch UBND huyện Cần G. ban hành Quyết định số 1066/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại của bà Thu. Bà Thu không đồng ý với Quyết định số 1066/QĐ-UBND nên đã tiếp tục khiếu nại đến Chủ tịch UBND Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 12/3/2019, Chủ tịch UBND Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 931/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại của bà Thu. Trong thời gian giải quyết khiếu nại, người bị kiện ban hành các Quyết định số 1133/QĐ-UBND, Quyết định số 1848/QĐ-UBND điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 491/QĐ-UBND.

Tại đơn khởi kiện nộp đến Tòa án nhân dân Thành phố HCM ngày 28/3/2019 và Đơn khởi kiện bổ sung nộp ngày 25/6/2020, cùng các lời trình bày trong quá trình tố tụng cũng như tại phiên toà sơ thẩm, người khởi kiện là Bà Nguyễn Thị T. trình bày:

Bà Thu yêu cầu Tòa án hủy bỏ Quyết định số 931/QĐ-UBND, Quyết định số 1066/QĐ-UBND, Quyết định số 491/QĐ-UBND, Quyết định số 1133/QĐ-UBND, Quyết định số 1848/QĐ-UBND với các yêu cầu sau:

- Bồi thường, hỗ trợ toàn bộ phần nhà đất diện tích 199,01m² tại ấp Bình Trường, xã Bình Kh., huyện Cần G. bằng với giá nền đất tại khu dân cư Cọ Dầu mà Nhà nước đã bán cho bà là 3.013.000 đồng/m².

- Bồi thường, hỗ trợ nhà ở, vật kiến trúc bị thu hồi theo đơn giá 6.000.000 đồng/m².
- Hỗ trợ ổn định, sản xuất kinh doanh số tiền 324.000.000 đồng.
- Hỗ trợ ổn định đời sống cho 02 nhân khẩu là 24.000.000 đồng.
- Thưởng tiền tự nguyện bàn giao mặt bằng đúng tiến độ là 15.000.000 đồng.
- Hỗ trợ chi phí thuê nhà trọ 6.000.000 đồng.

Tại các Văn bản ngày 11/10/2019 và 20/5/2020, người bị kiện là UBND huyện Cần Giuộc, Thành phố HCM và Chủ tịch UBND huyện Cần Giuộc có ý kiến như sau:

Căn cứ biên bản kiểm kê hiện trạng sử dụng đất và tài sản bị ảnh hưởng ngày 13 tháng 5 năm 2016, biên bản làm việc ngày 28 tháng 4 năm 2017 của Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng huyện Cần Giuộc (viết tắt là BBT); Giấy xác nhận nhân khẩu và nghề nghiệp ngày 13 tháng 7 năm 2017, giấy xác nhận quá trình sản xuất đất nông nghiệp, giấy xác nhận về nguồn gốc pháp lý nhà, đất ngày 29 tháng 01 năm 2018 của UBND xã Bình Khánh; Bản vẽ hiện trạng vị trí ngày 27 tháng 01 năm 2018 của Công ty TNHH Vũ Trần lập; Quyết định số 377/QĐ-UBND ngày 10 tháng 4 năm 2018 của UBND huyện Cần Giuộc về thu hồi đất của hộ bà Thu; Phương án số 54/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 Bình Trường, xã Bình Khánh, huyện Cần Giuộc được UBND huyện Cần Giuộc phê duyệt tại Quyết định số 368/QĐ-UBND ngày 10 tháng 4 năm 2018, UBND huyện Cần Giuộc ban hành Quyết định số 491/QĐ-UBND về duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ thiệt hại cho hộ bà Thu với số tiền là 703.024.000 đồng, cụ thể:

- Bồi thường đất ở vị trí 4, đường Trần Quang Đạo, ngoài phạm vi 100m, diện tích 70,84m² với số tiền là 193.251.520 đồng (2.728.000 đồng/m²).
- Hỗ trợ đất nông nghiệp tự chuyển thành đất ở vị trí 4 đường Trần Quang Đạo, ngoài phạm vi 100m, diện tích 16,3m² với số tiền là 44.366.400 đồng (2.728.000 đồng/m²).
- Bồi thường đất nông nghiệp trồng cây hàng năm vị trí 2 đường Trần Quang Đạo, diện tích 25,19m² với số tiền là 18.640.600 đồng (740.000 đồng/m²).
- Bồi thường đất nông nghiệp trồng cây lâu năm vị trí 2 đường Trần Quang Đạo, diện tích 86,68m² với số tiền là 82.519.360 đồng (952.000 đồng/m²).
- Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề, tìm kiếm việc làm với số tiền là 37.214.870 đồng.
- Bồi thường, hỗ trợ nhà cửa, vật kiến trúc với số tiền là 270.110.684 đồng.

- Bồi thường đồng hồ nước, điện kể với số tiền là 3.076.000 đồng.
- Bồi thường cây trái hoa màu với số tiền là 8.744.091 đồng.
- Hỗ trợ ổn định đời sống (do thu hồi trên 70% tổng đất nông nghiệp phải di chuyển chỗ ở), với số tiền là 24.000.000 đồng.
- Hỗ trợ di chuyển 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 491/QĐ-UBND, bà Thu khiếu nại, 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, hỗ trợ nhà cửa, vật kiến trúc với mức giá là 6.000.000 đồng/m² và yêu cầu hỗ trợ ổn định sản xuất do gia đình có đăng ký kinh doanh.

Ngày 03 tháng 10 năm 2018, Chủ tịch UBND huyện Cần Giờ ký Quyết định số 1066/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại của bà Thu, theo đó công nhận một phần nội dung khiếu nại của bà Thu; Giao Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng huyện phối hợp với các cơ quan có liên quan chiết tính bổ sung kinh phí hỗ trợ ổn định sản xuất cho hộ bà Thu theo quy định.

Trên cơ sở đó, BBB lập chiết tính và được UBND huyện Cần Giờ ban hành Quyết định số 1848/QĐ-UBND ngày 17 tháng 12 năm 2018 về duyệt bổ sung kinh phí hỗ trợ ổn định sản xuất, kinh doanh cho hộ bà Thu với số tiền là 18.000.000 đồng.

Không đồng ý với Quyết định số 1066/QĐ-UBND, bà Thu tiếp tục gửi đơn khiếu nại đến Chủ tịch UBND Thành phố HCM.

Ngày 12 tháng 3 năm 2019, Chủ tịch UBND Thành phố HCM đã ký Quyết định số 931/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại của bà Thu, theo đó không công nhận nội dung khiếu nại của bà Thu về yêu cầu được giải quyết bồi thường, hỗ trợ toàn bộ phần diện tích đất 199,01m² bị ảnh hưởng bởi dự án theo đơn giá là 10.000.000 đồng/m²; bồi thường vật kiến trúc với đơn giá 6.000.000 đồng/m²; công nhận Quyết định số 1066/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại của bà Thu là đúng một phần; giao Chủ tịch UBND huyện Cần Giờ xác định lại diện tích đất ở theo quy định hạn mức đất ở của bà Thu để bồi thường về đất và bồi thường, hỗ trợ vật kiến trúc trên đất theo quy định.

Trên cơ sở đó, UBND huyện Cần Giờ đã rà soát, xác định diện tích đất ở theo hạn mức của hộ bà Thu, trong đó xác định toàn bộ phần diện tích bị ảnh hưởng trong dự án là 199,01m² thuộc hạn mức đất ở. Ngày 16 tháng 7 năm 2019, UBND huyện Cần Giờ ban hành Quyết định số 1133/QĐ-UBND về điều chỉnh Điều 1 Quyết định số 491/QĐ-UBND về duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ thiệt hại của hộ bà Thu với tổng kinh phí là 843.682.000 đồng.

Từ cơ sở được nêu trên, việc bà Thu yêu cầu hủy Quyết định số 491/QĐ-UBND và Quyết định số 1066/QĐ-UBND là không có cơ sở. Người bị kiện

không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà Thu, yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bác yêu cầu khởi kiện.

Tại Văn bản ngày 23/10/2019, người bị kiện là Chủ tịch UBND Thành phố HCM có ý kiến như sau:

Thực hiện Dự án Xây dựng kiên cố tuyến kè bảo vệ khu dân cư ấp Bình Trường, xã Bình Khánh, ngày 20 tháng 4 năm 2017, UBND huyện Cần Giờ có Thông báo số 1470/TB-UBND về thu hồi đất để thực hiện Dự án Xây dựng kiên cố tuyến kè bảo vệ khu dân cư ấp Bình Trường, xã Bình Khánh, huyện Cần Giờ.

Ngày 10 tháng 4 năm 2018, UBND huyện Cần Giờ có Quyết định số 377/QĐ-UBND về thu hồi toàn bộ phần đất diện tích 199,01m² của hộ bà Thu để thực hiện Dự án.

Ngày 09 tháng 4 năm 2018, Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng huyện Cần Giờ có Phiếu chiết tính số 02/CT.BT về chi phí bồi thường, hỗ trợ thiệt hại tại Dự án đối với bà Thu.

Ngày 20 tháng 4 năm 2018, UBND huyện Cần Giờ có Quyết định số 491/QĐ-UBND về duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ thiệt hại cho hộ bà Thu (đính kèm Bảng chi tiết bồi thường, hỗ trợ thiệt hại) với tổng số tiền là 703.024.000 đồng.

Do không đồng ý với Quyết định bồi thường, hỗ trợ số 491/QĐ-UBND nên bà Thu có Đơn khiếu nại gửi Chủ tịch UBND huyện Cần Giờ, khiếu nại yêu cầu bồi thường toàn bộ phần đất diện tích 199,01m² của Bà bị ảnh hưởng bởi Dự án theo đơn giá 10.000.000 đồng/m² và vật kiến trúc bị ảnh hưởng trong dự án với mức giá 6.000.000 đồng/m² và yêu cầu hỗ trợ ổn định sản xuất do gia đình có đăng ký kinh doanh và được UBND huyện cấp giấy chứng nhận đăng ký hộ kinh doanh.

Ngày 03 tháng 10 năm 2018, Chủ tịch UBND huyện Cần Giờ có Quyết định giải quyết khiếu nại số 1066/QĐ-UBND với nội dung công nhận một phần nội dung khiếu nại của bà Thu, giao BBT phối hợp với các cơ quan có liên quan chiết tính bổ sung kinh phí hỗ trợ ổn định sản xuất cho hộ bà Thu theo quy định.

Không đồng ý với kết quả giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND huyện Cần Giờ, bà Thu có Đơn khiếu nại đề ngày 19 tháng 10 năm 2018 gửi Sở Tài nguyên và Môi trường, được chuyển đến Thanh tra Thành phố theo Văn bản số 10815/STNMT-TTr ngày 09 tháng 11 năm 2018. Tại Biên bản làm việc với Thanh tra Thành phố ngày 21 tháng 11 năm 2018, bà Thu xác định nội dung khiếu nại: Yêu cầu bồi thường, hỗ trợ toàn bộ phần đất bị ảnh hưởng của Dự án, diện tích 199,01m² với đơn giá là 10.000.000 đồng/m²; Yêu cầu bồi thường, hỗ trợ nhà cửa, vật kiến trúc bị ảnh hưởng trong dự án với mức giá 6.000.000 đồng/m²; Yêu cầu được bố trí tái định cư tại khu dân cư Cọ Dầu. Ngoài ba (03) nội dung khiếu nại trên, bà Thu không có nội dung khiếu nại nào khác.

Cơ sở để Chủ tịch UBND Thành phố ban hành Quyết định số 931/QĐ-UBND ngày 12 tháng 3 năm 2019:

a) Nguồn gốc, quá trình sử dụng của bà Thu đối với phần nhà, đất bị ảnh hưởng trong Dự án:

- Theo trích sao Tài liệu Chỉ thị 299/TTg, phần đất của bà Thu thuộc một phần thửa số 25 (diện tích 1.451m²), tờ bản đồ số 2, loại đất T, do UBND xã Bình Khánh tạm đăng ký. Theo trích sao Tài liệu bản đồ 02/CT-UB, phần đất của bà Thu thuộc một phần thửa số 103 (diện tích 21.120m²), tờ bản đồ số 3, loại đất T, do UBND xã Bình Khánh tạm đăng ký.

- Theo Bản vẽ hiện trạng vị trí số 414/HĐ-ĐĐBĐ ngày 27 tháng 01 năm 2018 do Công ty trách nhiệm hữu hạn Vũ Trần đo đạc (Bản vẽ không có xác nhận của bà Thu là chủ đất), UBND xã Bình Khánh, Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng huyện Cần Giờ và Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Cần Giờ đã kiểm tra, như sau:

+ Phần đất của bà Thu bị ảnh hưởng bởi Dự án Xây dựng kiên cố tuyến kè bảo vệ khu dân cư ấp Bình Trường, xã Bình Khánh, huyện Cần Giờ có diện tích 199,01m² thuộc thửa 103-55 (70,84m² loại đất thổ cư), 103-56 (31,92m² loại đất hàng năm khác), 103-57 (96,25m² loại đất trồng cây lâu năm), tờ bản đồ số 03 (nền bản đồ 02) xã Bình Khánh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 9192 QSDĐ/TC ngày 30 tháng 8 năm 2004 cấp cho hộ bà Thu.

+ Hiện trạng nhà và công trình trên đất: Nhà chính diện tích 33,9m² xây dựng trên thửa 103-55 (ONT) (có kết cấu mái tole, vách gạch ốp gạch men cao 1,5m, trần nhựa, cột bê tông, xà gồ gỗ, cửa sắt kính, nền gạch men) và nhà sau diện tích 11,396 m² xây dựng trên thửa 103-55 (ONT) và 103-56 (BHK) (có kết cấu mái tole, vách gạch cao 0,6m + tole, xà gồ gỗ, cột bê tông, nền gạch bông, trần nhựa, cửa gỗ). Công trình phụ (gồm Hàng rào, sân gạch bông, bếp, sân xi măng, mái che, nhà vệ sinh, quán) xây dựng trên thửa 103-55 (ONT) và 103-57 (CLN).

- Theo Biên bản kiểm kê hiện trạng sử dụng đất và tài sản bị ảnh hưởng trong Dự án của hộ bà Thu ngày 13 tháng 5 năm 2016 của UBND huyện Cần Giờ, sơ họa vị trí và hiện trạng sử dụng trên đất ghi nhận: quán, nhà chính, nhà sau, nhà bếp, nhà vệ sinh, sân gạch bông, mái che, sân xi măng, sân đất; mục đích sử dụng theo hiện trạng: để ở và buôn bán.

- Theo Giấy xác nhận ngày 29 tháng 01 năm 2018 về nguồn gốc, pháp lý nhà và đất, thông tin về nhà ở, đất ở của hộ bà Thu và Bảng đối chiếu các loại tài liệu bản đồ ngày 20 tháng 11 năm 2018 của UBND xã Bình Khánh, phần đất của bà Thu sử dụng bị ảnh hưởng trong Dự án Xây dựng kiên cố tuyến kè bảo vệ khu dân cư ấp Bình Trường, xã Bình Khánh, huyện Cần Giờ có nguồn gốc đất và thời điểm xây dựng các công trình trên đất gồm nhà chính, vật kiến trúc của hộ bà Thu không phép xây dựng, xây dựng năm 1985 sử dụng đến năm 2001 có sửa chữa lại và đến ngày 06 tháng 11 năm 2008 bà Thu có xây dựng mái che, nhà quán diện tích 36,35m² (bị xử phạt vi phạm hành chính theo Quyết

định số 282/QĐ-UBND ngày 06 tháng 11 năm 2008 của UBND xã Bình Khánh), sử dụng ổn định đến nay không tranh chấp.

Như vậy, phần đất của bà Thu bị ảnh hưởng bởi Dự án Xây dựng kiên cố tuyến kè bảo vệ khu dân cư ấp Bình Trường, xã Bình Khánh, huyện Cần Giờ có diện tích 199,01 m² thuộc thửa 103-55 (70,84m² loại đất thổ cư), 103-56 (31,92m² loại đất gò), 103-57 (96,25m² loại đất trồng cây lâu năm), tờ bản đồ số 03 (nền bản đồ 02) xã Bình Khánh nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 9192 QSDĐ/TC ngày 30 tháng 8 năm 2004 cấp cho hộ bà Thu; tương ứng một phần thửa số 103 (diện tích 21.120m²), tờ bản đồ số 3, loại đất T theo Tài liệu bản đồ 02/CT-UB (do UBND xã Bình Khánh tạm đăng ký); tương ứng một phần thửa số 25 (diện tích 1.451m²), tờ bản đồ số 2, loại đất T theo Tài liệu Chỉ thị 299/TTg (do UBND xã Bình Khánh tạm đăng ký); hiện trạng có nhà và công trình trên đất mục đích sử dụng để ở và buôn bán; nguồn gốc nhà, đất của hộ bà Thu sử dụng từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, không có Giấy phép xây dựng, đến năm 2001 bà Thu có sửa chữa lại nhà, đến năm 2008 bị xử phạt vi phạm hành chính đối với phần diện tích 36,35m² xây dựng làm mái che (mục đích làm quán buôn bán) theo Quyết định số 282/QĐ-UBND ngày 06 tháng 11 năm 2008 của UBND xã Bình Khánh; hộ bà Thu sử dụng ổn định cho đến nay, không tranh chấp; bà Thu không còn nơi ở khác trên địa bàn xã Bình Khánh.

UBND huyện Cần Giờ chỉ chấp thuận bồi thường, hỗ trợ 70,84m² đất ở, hỗ trợ 6,73m² đất nông nghiệp tự chuyển mục đích thành đất ở mức 100% đơn giá đất ở và bồi thường 121,44m² đất nông nghiệp.

Hiện bà Thu chưa nhận tiền đền bù và chưa bàn giao mặt bằng để thực hiện Dự án.

b) Kết quả đối thoại:

Ngày 05 tháng 12 năm 2018, Thanh tra Thành phố tổ chức đối thoại giải quyết khiếu nại với sự tham dự của bà Thu và UBND huyện Cần Giờ, UBND xã Bình Khánh, huyện Cần Giờ.

Kết quả đối thoại như sau:

- Đối với nội dung khiếu nại của bà Thu yêu cầu bồi thường, hỗ trợ toàn bộ phần đất bị ảnh hưởng của Dự án, diện tích 199,01m² với đơn giá là 10.000.000 đồng/m²: Tại buổi đối thoại, bà Thu không cung cấp được tài liệu chứng minh đơn giá đất ở tại khu vực bị ảnh hưởng Dự án là 10.000.000 đồng/m². Ý kiến của UBND huyện Cần Giờ và yêu cầu của người khiếu nại còn khác nhau, chưa đạt được thống nhất về đơn giá đất ở, do đó Thanh tra Thành phố sẽ xem xét và báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định.

- Đối với nội dung khiếu nại bồi thường, hỗ trợ vật kiến trúc theo đơn giá 6.000.000 đồng/m²: Ý kiến của UBND huyện Cần Giờ và yêu cầu của người dân còn khác nhau, chưa đạt được thống nhất, do đó Thanh tra Thành phố sẽ xem xét và báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định.

- Đối với nội dung kiến nghị được bố trí tái định cư tại Khu dân cư Cọ Dầu: Tại Quyết định số 1066/QĐ-UBND, ngày 03 tháng 10 năm 2018 Chủ tịch UBND huyện Cần Giờ, bà Thu không khiếu nại nội dung yêu cầu tái định cư, do đó Thanh tra Thành phố hướng dẫn bà Thu gửi đơn khiếu nại đến UBND huyện Cần Giờ để được giải quyết theo Khoản 1, Điều 18 Luật Khiếu nại quy định về thẩm quyền của Chủ tịch UBND huyện giải quyết khiếu nại lần đầu.

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

c) Kết quả làm việc với các cơ quan, đơn vị có liên quan:

Ngày 26 tháng 11 năm 2018, Thanh tra Thành phố có Văn bản số 2146/TTTP-P3 gửi Hội đồng Thẩm định bồi thường Thành phố, Sở Tài nguyên và Môi trường về việc giải quyết khiếu nại của bà Phạm Thị Năm, huyện Cần Giờ, trong đó nêu rõ các khó khăn, vướng mắc khi áp dụng quy định pháp luật đất đai để bồi thường, hỗ trợ đối với trường hợp bà Năm và đề nghị được hỗ trợ hướng dẫn nghiệp vụ để giải quyết khiếu nại cho bà Năm tại Dự án.

Ngày 04 tháng 12 năm 2018, Thanh tra Thành phố tổ chức cuộc họp có sự tham dự của đại diện Hội đồng Thẩm định bồi thường Thành phố, Sở Tài nguyên và Môi trường, đề nghị các đơn vị có ý kiến về các nội dung còn khác nhau trong áp dụng quy định của pháp luật đất đai đối với công tác bồi thường, giải tỏa của Dự án liên quan đến trường hợp của bà Phạm Thị Năm và các trường hợp tương tự. Tại cuộc họp, Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến: *“Cần căn cứ Điều 143 Luật Đất đai 2013 về xác định đất ở tại nông thôn và điểm b Khoản 5 Điều 24 Nghị định 43/2014/NĐ-CP 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 để xem xét lại việc bồi thường, hỗ trợ khi giải quyết khiếu nại của bà Phạm Thị Năm và các trường hợp tương tự bị ảnh hưởng Dự án Xây dựng kiên cố tuyến kè bảo vệ khu dân cư ấp Bình Trường, xã Bình Khánh, huyện Cần Giờ”*.

Ngày 14 tháng 12 năm 2018, Thanh tra Thành phố có Báo cáo số 761/BC-TTTP-P3 gửi UBND Thành phố về báo cáo tiến độ xác minh nội dung khiếu nại của 10 hộ dân tại Dự án, theo đó: *“Đề xuất UBND Thành phố có Văn bản chỉ đạo giao Hội đồng thẩm định bồi thường Thành phố nghiên cứu ý kiến của Thanh tra Thành phố về pháp lý bồi thường, hỗ trợ cho các hộ dân có nhà tạo lập trước 01 tháng 7 năm 2004, báo cáo đề xuất trình UBND Thành phố xem xét quyết định việc bồi thường, hỗ trợ trên cơ sở xác định lại diện tích đất ở theo hạn mức công nhận đất ở để bồi thường về đất và công trình trên đất cho các hộ dân bị ảnh hưởng tại Dự án; giao Thanh tra Thành phố trên cơ sở kết quả đề xuất của Hội đồng thẩm định bồi thường Thành phố được UBND Thành phố chấp thuận, tiếp tục thực hiện tham mưu cho UBND Thành phố giải quyết khiếu nại (lần hai) đối với các hộ dân bị ảnh hưởng tại Dự án theo*

quy định”.

Ngày 17 tháng 12 năm 2018, Thanh tra Thành phố nhận được Văn bản số 774/HĐTĐBT ngày 14 tháng 12 năm 2018 của Hội đồng Thẩm định bồi thường Thành phố theo đó có ý kiến:

“1. Về nguyên tắc khi tính bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cụ thể cho từng trường hợp bị ảnh hưởng bởi dự án ngoài việc căn cứ vào các giấy tờ có pháp lý có liên quan còn cần phải xem xét nguồn gốc, quá trình quản lý, sử dụng, tạo lập nhà đất để phù hợp thực tế.

4. Khi tính bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của trường hợp bà Phạm Thị Năm, Hội đồng Thẩm định bồi thường Thành phố thống nhất với ý kiến của Thanh tra Thành phố cần xác định lại diện tích đất ở phù hợp để làm căn cứ tính bồi thường, hỗ trợ nhằm bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của người dân.

Theo báo cáo của đại diện UBND huyện Cần Giờ tại cuộc họp thì trong dự án này có khoảng hơn 10 trường hợp có pháp lý, nguồn gốc tạo lập, sử dụng nhà đất tương tự như trường hợp bà Năm. Do đó, sau khi UBND Thành phố có Quyết định giải quyết khiếu nại cho bà Năm theo hướng xác định lại diện tích đất ở thì để tránh phát sinh các khiếu nại, khiếu kiện của các trường hợp tương tự, Thanh tra Thành phố cần yêu cầu UBND huyện Cần Giờ trên cơ sở các quy định pháp luật nêu trên, tiến hành rà soát các trường hợp cụ thể tương tự như trường hợp bà Năm trong dự án này và dự án khác trên địa bàn huyện Cần Giờ để thống nhất thực hiện theo quy định, tránh dấy dây so bì.”

Qua giải quyết khiếu nại, trường hợp bà Thu cần xác định lại diện tích đất ở theo quy định hạn mức công nhận đất ở để làm căn cứ tính bồi thường, hỗ trợ nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của người dân.

d) Về căn cứ pháp luật có liên quan để Chủ tịch UBND Thành phố giải quyết khiếu nại của bà Thu:

** Đối với khiếu nại yêu cầu giải quyết bồi thường, hỗ trợ toàn bộ phần đất diện tích 199,01m² của bà Thu bị ảnh hưởng tại Dự án theo đơn giá 10.000.000 đồng/m²:*

Theo quy định tại khoản 8, Mục I, Phần III Phương án số 54/PA-HĐBT được áp dụng theo Quyết định số 51/2014/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2014 của UBND Thành phố HCM 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 1261/QĐ-UBND ngày 31 tháng 3 năm 2018 của UBND Thành phố HCM về phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất để tính bồi thường, hỗ trợ và mức hỗ trợ đào tạo, chuyển 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 cách đường Trần Quang Đạo ngoài phạm vi 100m 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 Thu yêu cầu được giải quyết bồi thường, hỗ trợ toàn bộ phần đất

diện tích 199,01m² của 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 Thu 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 trên đất có nhà và các công trình (sân đất, sân xi măng, kè đá) với mục đích sử dụng để ở, sinh hoạt và buôn bán, ổn định không tranh chấp; được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 9192 QSDĐ/TC ngày 30 tháng 8 năm 2004 với diện tích đất ở tại nông thôn là 70,84m², đất gò là 31,92m² và đất trồng cây lâu năm là 96,25m².

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 UBND thành phố về quy định hạn mức đất ở tại địa bàn thành phố: *“Huyện Cần Giờ 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 2004 cho bà Thu của UBND huyện Cần Giờ thực hiện phân chiết thành các thửa nhỏ theo ranh giới vật kiến trúc, công nhận nhà là đất ở nông thôn, sân và các công trình phụ là đất gò và cây lâu năm mà không xem xét công nhận đất ở theo quy định hạn mức đất ở đối với thửa đất có nhà ở và nguồn gốc, quá trình quản lý, sử dụng nhà đất trước ngày 15 tháng 10 năm

1993 của hộ bà Thu 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 Thu bị thu hồi toàn bộ do ảnh hưởng bởi Dự án Xây dựng kiên cố tuyến kè bảo vệ khu dân cư ấp Bình Trường, xã Bình Khánh nên cần xác định lại diện tích đất ở theo quy định hạn mức đất ở 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) UBND 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 UBND thành phố quy định hạn mức đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân: “*Huyện Cần Giờ 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 bà Thu 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 199,01m² đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2004 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 Bình Trường, xã Bình Khánh, huyện Cần Giờ được xác định lại toàn bộ là đất ở.

Tóm lại, Phần đất diện tích 199,01m² của bà Thu bị thu hồi bởi Dự án Xây dựng kiên cố tuyến kè bảo vệ khu dân cư ấp Bình Trường, xã Bình Khánh, huyện Cần Giờ được xác định lại toàn bộ là đất ở và được tính bồi thường, hỗ trợ theo đơn giá 2.728.000 đồng/m².

* Đối với nội dung khiếu nại bồi thường, hỗ trợ vật kiến trúc theo đơn giá 6.000.000 đồng/m²:

Căn cứ Biểu giá chuẩn về suất vốn đầu tư phần xây dựng công trình ban hành kèm theo Quyết định số 66/2012/QĐ-UBND quy định tại Điểm 3, Mục 3, Phần A: “*Khung BTCT; mái lợp tôn; trần thạch cao; tường gạch sơn nước; nền lát gạch ceramic các loại hay tương đương: đơn giá 3.160.000 đồng/m²*”; tại Điểm 4, Mục 3, Phần A: “*Cột gạch hoặc gỗ; mái lợp tôn hoặc ngói; tường gạch + ván hoặc tôn; nền lát gạch bông hoặc tương đương: đơn giá 2.620.000 đồng/m²*”; tại Điểm 6, Mục 3, Phần A: “*Cột gỗ; mái tôn, trần ván hoặc cốt ép; vách ván hoặc tôn; nền láng xi măng: đơn giá 1.350.000 đồng/m²*”; tại Điểm 4, Mục 38, Phần H: “*Cột gỗ, vì kèo-xà gỗ gỗ tạp; mái tôn; nền lát gạch tàu: đơn giá: 660.000 đồng/m²*”; tại Điểm 4, Mục 40, Phần H: “*Hàng rào: trụ BTCT; tường xây gạch dày 10cm cao 0,24m; trên rào lưới B40 khung gỗ: đơn giá 261.000 đồng/m²*”; tại Điểm 6, Mục 30, Phần G: “*Sân, vỉa hè lát gạch con sâu hoặc gạch xi măng các loại: đơn giá 265.000 đồng/m²*”; tại Điểm 9, Mục 30, Phần G: “*Sân láng vữa xi măng dày 3cm: đơn giá 112.000 đồng/m²*”.

Căn cứ Công văn số 1963/SXD-KTXD ngày 02 tháng 02 năm 2016 của Sở Xây dựng Thành phố về việc tính toán quy đổi suất vốn đầu tư phần xây

dựng tại thời điểm 2016 của Biểu giá chuẩn tại Quyết định số 66/2012/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2012 của UBND thành phố quy định: “Nhà ở các loại (bao gồm các loại công trình có kết cấu quy định tại cột STT của Biểu giá chuẩn: nhóm A từ STT 1 đến STT 6 và toàn bộ nhóm I và một số kiến trúc, kết cấu khác (bao gồm các loại công trình có kết cấu quy định tại cột STT của Biểu giá chuẩn: toàn bộ nhóm H): chỉ số giá xây dựng công trình phần xây dựng cả năm 2015 tương ứng là 117,08%; Công trình hạ tầng kỹ thuật (bao gồm các loại công trình có kết cấu quy định tại cột STT của Biểu giá chuẩn: toàn bộ nhóm G) tương ứng là 115,90%”.

Căn cứ Khoản 5, Mục II, Phần III của Phương án số 54/PA-HĐBT tương đương kết cấu theo Quyết định số 66/2012/QĐ-UBND và Công văn số 1963/SXD-KTĐ, quy định:

- + Nhà chính có kết cấu mái tole, vách gạch ốp gạch men cao 1,5m, trần nhựa, cột bê tông, xà gồ gỗ, cửa sắt kính, nền gạch men: đơn giá 3.664.604 đồng/m² (trừ trần thạch cao, cộng trần nhựa)

- + Nhà sau có kết cấu mái tole, vách gạch cao 0,6m + tole, xà gồ gỗ, cột bê tông, nền gạch bông, trần nhựa, cửa gỗ (trong đó có 3,62m² xây dựng trên đất nông nghiệp; 7,776m² xây dựng trên đất ở): đơn giá 3.196.284 đồng/m² (cộng trần nhựa)

- + Nhà vệ sinh có kết cấu mái tole, vách gạch ốp gạch men cao 1,5m, xà gồ gỗ, cột gạch, nền gạch men, cửa nhựa: đơn giá 3.067.496 đồng/m².

- + Hàng rào xây đá chẻ 0,6m + lưới B40 cao 1,2m, trụ bê tông đúc sẵn dài 11m: đơn giá 305.579 đồng/m².

- + Sân gạch bông: đơn giá 307,135 đồng/m². Sân xi măng: đơn giá 129.808 đồng/m².

- + Bếp có kết cấu mái tole, khung cây, nền gạch bông, vách tole, cột bê tông đúc sẵn + cây: đơn giá 1.580.580 đồng/m².

- + Quán kết cấu mái tole, vách gạch, cột bê tông, cửa sắt kéo, nền gạch bông, xà gồ gỗ: đơn giá 3.067.496 đồng/m².

- + Mái che kết cấu mái tole, khung gỗ, cột bê tông đúc sẵn (01 bên), nền gạch bông: đơn giá 772.728 đồng/m².

Căn cứ điểm b, Khoản 3.1, Mục II, Phần III của Phương án số 54/PA-HĐBT 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 điểm c, Khoản 3.2, Mục II, Phần III của Phương án số 54/PA-HĐBT quy định: “Nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân xây dựng từ ngày 01 tháng 7 năm 2006 trở về sau không tính hỗ trợ”.

Xét căn nhà và vật kiến trúc của bà Thu được xây dựng năm 1985 trên đất Thổ cư và đất Gò (thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 9192/QSDĐ/TC ngày 30 tháng 8 năm 2004 cấp cho bà Thu, cấp theo tài liệu 02/CT-UB) là trước ngày 01 tháng 7 năm 2006, gồm: Nhà chính diện tích là 33,9m², có kết cấu mái tole, vách gạch ốp gạch men cao 1,5m, trần nhựa, cột bê tông, xà gồ gỗ, cửa sắt kính, nền gạch men; nhà sau diện tích là 11,396 m², có kết cấu mái tole, vách gạch cao 0,6m + tole, xà gồ gỗ, cột bê tông, nền gạch bông, trần nhựa, cửa gỗ (trong đó có 3,62m² xây dựng trên đất nông nghiệp; 7,776m² xây dựng trên đất ở); nhà vệ sinh diện tích 3,52m², có kết cấu mái tole, vách gạch ốp gạch men cao 1,5m, xà gồ gỗ, cột gạch, nền gạch men, cửa nhựa; hàng rào diện tích 19,8m² xây đá chẻ 0,6m + lưới B40 cao 1,2m, trụ bê tông đúc sẵn dài 11m; sân gạch bông diện tích 40,05m², sân xi măng diện tích 6,4m²; bếp diện tích 4,95m², có kết cấu mái tole, khung cây, nền gạch bông, vách tole, cột bê tông đúc sẵn + cây; quán diện tích 55,972m², kết cấu mái tole, vách gạch, cột bê tông, cửa sắt kéo, nền gạch bông, xà gồ gỗ, có 33,67m² xây dựng không phép sau ngày 01 tháng 7 năm 2006 và bị xử phạt vi phạm hành chính; mái che diện tích 6m², kết cấu mái tole, khung gỗ, cột bê tông đúc sẵn (01 bên), nền gạch bông (có 2,68m² xây dựng không phép sau ngày 01 tháng 7 năm 2006 và bị xử phạt vi phạm hành chính), nên được UBND huyện Cần Giờ chiết tính bồi thường phần nhà chính được bồi thường với đơn giá từ 129.808 đồng/m² đến 3.664.604 đồng/m² là đúng theo Khoản 5, Mục II, Phần III Phương án số 54/PA-HĐBT; sân được bồi thường đúng theo Điểm 6 và 9, Mục 30, Phần G Quyết định số 66/2012/QĐ-UBND và Công văn số 1963/SXD-KTXD. Tổng giá trị bồi thường, hỗ trợ nhà cửa, vật kiến trúc bị ảnh hưởng tại Dự án là 270.110.684 đồng.

Do đó, nội dung khiếu nại bồi thường, hỗ trợ vật kiến trúc bị ảnh hưởng trong Dự án theo đơn giá 6.000.000 đồng/m² của bà Thu là không có cơ sở xem xét giải quyết.

** Đối với nội dung khiếu nại được bố trí tái định cư tại Khu dân cư Cọ Dầu:*

Xét Quyết định số 1066/QĐ-UBND về giải quyết khiếu nại lần đầu với ba (03) nội dung khiếu nại yêu cầu bồi thường toàn bộ phần đất diện tích 199,01m² của Bà bị ảnh hưởng bởi Dự án theo đơn giá 10.000.000 đồng/m², yêu cầu bồi thường vật kiến trúc bị ảnh hưởng trong dự án với mức giá 6.000.000 đồng/m² và yêu cầu hỗ trợ ổn định sản xuất do gia đình có đăng ký kinh doanh (được UBND huyện cấp giấy chứng nhận đăng ký hộ kinh doanh) và xét đơn khiếu nại đề ngày 19 tháng 10 năm 2018 của bà Thu, nội dung Biên bản làm việc ngày 21 tháng 11 năm 2018 và Biên bản đối thoại ngày 05 tháng 12 năm 2018 thì nội dung khiếu nại yêu cầu được bố trí tái định cư tại Khu dân cư Cọ Dầu thuộc thẩm quyền Chủ tịch UBND huyện Cần Giờ.

Do đó, Thanh tra Thành phố đã hướng dẫn bà Thu gửi đơn đến UBND huyện Cần Giờ để được giải quyết theo Khoản 1, Điều 18 Luật Khiếu nại quy định về thẩm quyền của Chủ tịch UBND huyện giải quyết khiếu nại lần đầu.

Xét Quyết định số 1066/QĐ-UBND và Báo cáo số 36/BC-TTTP-P3 ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Chánh Thanh tra Thành phố, Chủ tịch UBND Thành phố HCM ban hành Quyết định số 931/QĐ-UBND ngày 12 tháng 3 năm 2019 về việc giải quyết khiếu nại của bà Thu (lần hai) với nội dung:

- Không công nhận nội dung khiếu nại của bà Thu về yêu cầu được giải quyết bồi thường, hỗ trợ toàn bộ phần đất diện tích 199,01m² bị ảnh hưởng bởi Dự án theo đơn giá 10.000.000 đồng/m²; bồi thường vật kiến trúc, bị ảnh hưởng Dự án với đơn giá 6.000.000 đồng/m².

- Công nhận Quyết định số 1066/QĐ-UBND ngày 03 tháng 10 năm 2018 của Chủ tịch UBND huyện Cần Giờ về giải quyết khiếu nại của bà Thu là đúng một phần.

Giao Chủ tịch UBND huyện Cần Giờ xác định lại diện tích đất ở theo quy định hạn mức đất ở của bà Thu để bồi thường về đất và bồi thường, hỗ trợ vật kiến trúc trên đất theo quy định.

Trên cơ sở kết quả kiểm tra, rà soát hồ sơ, nguồn gốc, quá trình sử dụng đối với phần nhà, đất bị ảnh hưởng Dự án của bà Thu và căn cứ các quy định pháp luật, Chủ tịch UBND Thành phố HCM nhận thấy kết quả giải quyết khiếu nại tại Quyết định số 931/QĐ-UBND là đúng quy định pháp luật.

Do đó, đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố HCM xét xử theo hướng giữ nguyên nội dung giải quyết tại Quyết định số 931/QĐ-UBND.

Tại phiên toà, người khởi kiện giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án hủy các Quyết định số 931/QĐ-UBND, Quyết định số 1066/QĐ-UBND, Quyết định số 491/QĐ-UBND, Quyết định số 1133/QĐ-UBND, Quyết định số 1848/QĐ-UBND; xác nhận đã được người bị kiện thông báo về việc tái định cư tại khu dân cư Bà Sáng trước khi bị tiến hành cưỡng chế giao mặt bằng nhưng bà không đồng ý và sau khi bốc thăm đã được bố trí tái định cư tại khu dân cư Gò Dầu; Những người bị kiện vắng mặt đã có yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là em Thiện (do bà Thu là người đại diện theo pháp luật) có cùng ý kiến với người khởi kiện.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện trình bày: về việc áp dụng đơn giá tính bồi thường, hỗ trợ thiệt hại về đất đúng trình tự, thủ tục nhưng chưa thỏa đáng vì cơ quan có thẩm quyền duyệt giá căn cứ vào các giao dịch chuyển nhượng thông thường là để trốn thuế; giá được duyệt là giá từ năm 2017 nhưng đến năm 2018 mới bồi thường thiệt hại; giá đất tính bồi thường thiệt hại thấp hơn giá đất mà người khởi kiện phải trả khi nhận nền đất tái định cư; người bị kiện tiến hành cưỡng chế người khởi kiện để giao mặt bằng (tháng 10/2019) trước khi bố trí tái định cư cho người khởi kiện (tháng 11/2019) là không đúng trình tự; bố trí tái định cư tại nơi hoang vắng, khu đất trống người khởi kiện phải đổ đất đắp lên. Từ đó, yêu cầu Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện trình bày: việc cơ quan có thẩm quyền duyệt đơn giá là căn cứ vào các giao dịch chuyển nhượng thành công do phòng công chứng chứng nhận và chưa có cơ quan có thẩm quyền xác định các giao dịch chuyển nhượng này là giả tạo với mục đích là trốn thuế; thời gian đơn giá được phê duyệt có giá trị căn cứ là 2 năm; giá đất tính bồi thường thiệt hại khác với giá đất tính khi nhận nền tái định cư vì tính chất hai khu đất này khác nhau về vị trí, cơ sở hạ tầng, ... Nếu người khởi kiện không đồng ý nhận nền tái định cư tại khu dân cư Gò Dầu, đồng ý nhận nền tái định cư tại khu dân cư Bà Sáng thì giá đất thấp hơn giá đất tính bồi thường thiệt hại, người bị kiện đồng ý nhận lại nền đất và hoàn lại tiền cho người khởi kiện; giá đất nền tái định cư được tính phù hợp với hiện trạng nền đất; trước khi người bị kiện tiến hành cưỡng chế người khởi kiện để giao mặt bằng (tháng 10/2019), người bị kiện đã có thông báo về việc bố trí tái định cư cho người khởi kiện tại khu dân cư Bà Sáng từ năm 2018 nhưng người khởi kiện không đồng ý nhận. Thời điểm bố trí tái định cư vào tháng 11/2019 là theo kết quả bốc thăm nền đất tái định cư tại khu dân cư Gò Dầu. Thời gian này cũng đã có thông báo cho người khởi kiện được quyền xây dựng nhà nhưng người khởi kiện không xây dựng. Đối với yêu cầu của bà Thu được hưởng khoản hỗ trợ thưởng do chấp hành tốt, người bị kiện không đồng ý vì bà Thu không tự nguyện bàn giao mặt bằng đúng thời hạn yêu cầu. Về khoản hỗ trợ thiệt hại về kinh doanh, người bị kiện có tính hỗ trợ cho bà Thu với số tiền là 18 triệu đồng dựa trên cơ sở tính doanh thu của cơ sở kinh doanh cùng quy mô với hộ bà Thu vì bà Thu không cung cấp được tài liệu về việc nộp thuế nên không có cơ sở tính toán. Từ đó đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Việc giải quyết vụ án hành chính nêu trên của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của những người gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là phù hợp với qui định của Luật tố tụng hành chính. Tuy nhiên, có sự chậm trễ trong việc ra quyết định đưa vụ án ra xét xử.

Về nội dung: không chấp nhận yêu cầu khởi kiện.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định:

[1] Tại phiên tòa, người bị kiện vắng mặt và đã có yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 157 của Luật tố tụng hành chính (LTTHC), Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

- Về đối tượng khởi kiện, thẩm quyền giải quyết và thời hiệu khởi kiện:

[2] Ngày 28/3/2019, người khởi kiện nộp Đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án huỷ bỏ các Quyết định số 931/QĐ-UBND, Quyết định số 1066/QĐ-UBND, Quyết định số 491/QĐ-UBND, Quyết định số 1133/QĐ-UBND, Quyết định số 1848/QĐ-UBND là yêu cầu khiếu kiện quyết định hành chính thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Thành phố HCM theo quy định tại khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32 của LTTHC và còn trong thời hiệu khởi kiện theo quy định tại khoản 2 Điều 116 của LTTHC.

Xét yêu cầu huỷ Quyết định số 491/QĐ-UBND, Quyết định số 1848/QĐ-UBND và Quyết định số 1133/QĐ-UBND:

- Về hình thức và thẩm quyền ban hành quyết định thấy:

[3] Theo quy định tại Điều 66, khoản 3 Điều 69 của Luật đất đai năm 2013 (viết tắt là LDD 2013), UBND huyện Cần G. ban hành Quyết định số 491/QĐ-UBND, Quyết định số 1848/QĐ-UBND và Quyết định số 1133/QĐ-UBND đúng theo quy định của pháp luật về hình thức và thẩm quyền ban hành.

- Về trình tự, thủ tục ban hành quyết định thấy:

[4] Căn cứ Quyết định số 377/QĐ-UBND ngày 10/4/2018 của UBND huyện Cần Giờ về thu hồi đất của hộ bà Nguyễn Thị T.; Quyết định số 400/QĐ-UBND ngày 09/5/2017 của UBND huyện Cần G. về thành lập Hội đồng bồi thường và Tổ giúp việc dự án Xây dựng kiên cố tuyến kè bảo vệ khu dân cư ấp Bình Trường, xã Bình Kh., huyện Cần G.; Quyết định số 368/QĐ-UBND ngày 10/4/2018 của UBND huyện Cần G., Thành phố HCM về phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ thiệt hại và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trong dự án Xây dựng kiên cố tuyến kè bảo vệ khu dân cư ấp Bình Trường, xã Bình Kh., huyện Cần G. số 54/PA-HĐBT ngày 10/4/2018; Hội đồng xét xử có cơ sở xác định UBND huyện Cần G. đã thực hiện trình tự, thủ tục ban hành Quyết định số 491/QĐ-UBND, Quyết định số 1848/QĐ-UBND và Quyết định số 1133/QĐ-UBND theo đúng quy định về trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất quy định tại khoản 3 Điều 69 của LDD 2013 và Điều 44, 45 của Quyết định số 23/2015/QĐ-UBND ngày 15 tháng 5 năm 2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố HCM về ban hành Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn Thành phố HCM.

- Về nội dung quyết định thấy:

[5] Căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 9192 QSDĐ/TC do UBND huyện Cần G. cấp ngày 30/8/2004 cùng lời trình bày của người khởi kiện và người bị kiện, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định hộ bà Thu có quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 199,01m² thuộc thửa 103-55 (70,84m² loại đất thổ cư). 103-56 (31,92m² loại đất trồng cây hàng năm khác). 103-57 (96,25 m² loại đất trồng cây lâu năm), Tờ bản đồ số 03, (nền bản đồ 02) xã Bình Kh. tọa lạc tại ấp Bình Trường, xã Bình Kh., huyện Cần G., Thành phố Hồ Chí Minh bị thu hồi giải tỏa toàn bộ theo Quyết

định số 377/QĐ-UBND trong dự án Xây dựng kiên cố tuyến kè bảo vệ khu dân cư ấp Bình Trường, xã Bình Kh., huyện Cần G..

[6] Căn cứ Giấy xác nhận ngày 29/01/2018 của UBND xã Bình Khánh về nguồn gốc, pháp lý nhà và đất, thông tin về nhà ở, đất ở và quá trình sản xuất đất nông nghiệp của hộ bà Thu và Bảng đối chiếu các loại tài liệu bản đồ ngày 20/11/2018 của UBND xã Bình Khánh, Hội đồng xét xử chấp nhận ý kiến của UBND huyện Cần G. xác định như sau: phần đất của hộ bà Thu sử dụng bị ảnh hưởng trong Dự án Xây dựng kiên cố tuyến kè bảo vệ khu dân cư ấp Bình Trường, xã Bình Khánh, huyện Cần Giờ có nguồn gốc đất và thời điểm xây dựng các công trình trên đất gồm nhà chính, vật kiến trúc của hộ bà Thu không phép xây dựng, xây dựng năm 1985, sử dụng đến năm 2001 có sửa chữa lại và đến ngày 06/11/2008 bà Thu có xây dựng mái che, nhà quán diện tích 36,35m² (bị xử phạt vi phạm hành chính theo Quyết định số 282/QĐ-UBND ngày 06/11/2008 của UBND xã Bình Khánh), sử dụng ổn định đến nay không tranh chấp, bà Thu không còn nơi ở khác trên địa bàn xã Bình Khánh. Hiện trạng nhà và công trình trên đất: Nhà chính diện tích 33,9m² xây dựng trên thửa 103-55 (ONT) (có kết cấu mái tole, vách gạch ốp gạch men cao 1,5m, trần nhựa, cột bê tông, xà gồ gỗ, cửa sắt kính, nền gạch men) và nhà sau diện tích 11,396 m² xây dựng trên thửa 103-55 (ONT) và 103-56 (BHK) (có kết cấu mái tole, vách gạch cao 0,6m + tole, xà gồ gỗ, cột bê tông, nền gạch bông, trần nhựa, cửa gỗ). Công trình phụ (gồm Hàng rào, sân gạch bông, bếp, sân xi măng, mái che, nhà vệ sinh, quán) xây dựng trên thửa 103-55 (ONT) và 103-57 (CLN).

[7] Căn cứ nội dung Quyết định số 491/QĐ-UBND về duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ thiệt hại cho hộ bà Thu, Quyết định số 1848/QĐ-UBND về duyệt bổ sung kinh phí hỗ trợ ổn định sản xuất, kinh doanh cho hộ bà Thu và Quyết định số 1133/QĐ-UBND điều chỉnh Quyết định số 491/QĐ-UBND duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ thiệt hại của hộ bà Thu, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định UBND huyện Cần G. quyết định bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi thu hồi 199,01m² của với bà Thu với tổng số tiền là: 861.682.000 đồng, bao gồm:

- Bồi thường đất ở vị trí 4, đường Trần Quang Đạo, ngoài phạm vi 100m, diện tích 199,01m² với số tiền là 542.899.280 đồng (2.728.000 đồng/m² x 199,01m²).

- Bồi thường, hỗ trợ nhà cửa, vật kiến trúc với số tiền là 282.962.787 đồng.

- Bồi thường đồng hồ nước, điện kế với số tiền là 3.076.000 đồng.

- Bồi thường cây trái hoa màu với số tiền là 8.744.091 đồng.

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

- Hỗ trợ ổn định sản xuất, kinh doanh số tiền là 18.000.000 đồng.

[8] Về nội dung bồi thường thiệt hại, hỗ trợ về đất: Căn cứ vào vị trí đất bị giải tỏa thu hồi của hộ bà Thu cách đường Trần Quang Đạo 100m, Hội

đồng xét xử xét thấy việc UBND huyện Cần G. bồi thường, hỗ trợ theo đơn giá 2.728.000 đồng/m² (đơn giá đất ở có vị trí 4 cách đường Trần Quang Đạo ngoài phạm vi 100m) đối với toàn bộ diện tích 199,01m² là phù hợp với quy định tại khoản 8, Mục I, Phần III Phương án số 54/PA-HĐBT, được áp dụng theo Quyết định số 51/2014/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2014 của UBND Thành phố HCM 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 1261/QĐ-UBND ngày 31 tháng 3 năm 2018 của UBND Thành phố HCM về phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất để tính bồi thường, hỗ trợ và mức hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề nghiệp, tìm kiếm việc làm của Dự án.

[9] Về nội dung bồi thường thiệt hại, hỗ trợ về tài sản: Căn nhà và vật kiến trúc của hộ bà Thu được xây dựng năm 1985 trên đất Thổ cư và đất Gò trước ngày 01/7/2006, gồm: Nhà chính diện tích là 33,9m², có kết cấu mái tole, vách gạch ốp gạch men cao 1,5m, trần nhựa, cột bê tông, xà gồ gỗ, cửa sắt kính, nền gạch men; nhà sau diện tích là 11,396 m², có kết cấu mái tole, vách gạch cao 0,6m + tole, xà gồ gỗ, cột bê tông, nền gạch bông, trần nhựa, cửa gỗ (trong đó có 3,62m² xây dựng trên đất nông nghiệp; 7,776m² xây dựng trên đất ở); nhà vệ sinh diện tích 3,52m², có kết cấu mái tole, vách gạch ốp gạch men cao 1,5m, xà gồ gỗ, cột gạch, nền gạch men, cửa nhựa; hàng rào diện tích 19,8m² xây đá chẻ 0,6m + lưới B40 cao 1,2m, trụ bê tông đúc sẵn dài 11m; sân gạch bông diện tích 40,05m², sân xi măng diện tích 6,4m²; bếp diện tích 4,95m², có kết cấu mái tole, khung cây, nền gạch bông, vách tole, cột bê tông đúc sẵn + cây; quán diện tích 55,972m², kết cấu mái tole, vách gạch, cột bê tông, cửa sắt kéo, nền gạch bông, xà gồ gỗ, có 33,67m² xây dựng không phép sau ngày 01 tháng 7 năm 2006 và bị xử phạt vi phạm hành chính; mái che diện tích 6m², kết cấu mái tole, khung gỗ, cột bê tông đúc sẵn (01 bên), nền gạch bông (có 2,68m² xây dựng không phép sau ngày 01 tháng 7 năm 2006 và bị xử phạt vi phạm hành chính), được UBND huyện Cần Giờ tính bồi thường phần nhà chính với đơn giá từ 129.808 đồng/m² đến 3.664.604 đồng/m² là đúng theo khoản 5, mục II, phần III; điểm b, khoản 3.1, mục II, phần III; điểm c, khoản 3.2, mục II, phần III của Phương án số 54/PA-HĐBT; Điểm 3, 4, 6 Mục 3, Phần A; Điểm 4, Mục 38, Phần H; Điểm 4, Mục 40, Phần H; Điểm 6, Mục 30, Phần G; Điểm 9, Mục 30, Phần G của Quyết định số 66/2012/QĐ-UBND và Công văn số 1963/SXD-KTXD,

[10] Về nội dung bồi thường thiệt hại, hỗ trợ về tài sản khác: Việc UBND huyện Cần G. tính bồi thường cho bà Thu về đồng hồ nước, điện kế với số tiền là 3.076.000 đồng và bồi thường cây trái hoa màu với số tiền là 8.744.091 đồng là phù hợp với Phương án số 54/PA-HĐBT.

[11] Về nội dung hỗ trợ khác: Việc UBND huyện Cần G. tính hỗ trợ di chuyển nhà cho bà Thu số tiền 6.000.000 đồng là phù hợp với Phương án số 54/PA-HĐBT.

[12] Về nội dung hỗ trợ ổn định sản xuất, kinh doanh: Bà Thu được UBND huyện Cần Giờ cấp Giấy chứng nhận đăng ký hộ kinh doanh số

41V8003359. Căn cứ Văn bản số 1354/CT-NVDT-TTHT ngày 05/4/2018 của Chi cục thuế huyện Cần G., Biên bản làm việc ngày 19/9/2018 do Ban bồi thường giải phóng mặt bằng huyện Cần G. lập, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định do bà Thu không cung cấp được đầy đủ tài liệu về việc nộp thuế nên UBND huyện Cần G. không có cơ sở tính toán hỗ trợ thiệt hại về kinh doanh. Người bị kiện dựa trên cơ sở doanh thu của cơ sở kinh doanh cùng quy mô với hộ bà Thu theo Biên bản làm việc ngày 10/10/2018, 18/10/2018, 01/11/2018 do Ban bồi thường giải phóng mặt bằng huyện Cần G. lập để tính hỗ trợ ổn định sản xuất, kinh doanh cho hộ bà Thu số tiền 18.000.000 đồng là phù hợp với Phương án số 54/PA-HĐBT nên Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận, còn yêu cầu hỗ trợ ổn định sản xuất, kinh doanh số tiền 324.000.000 đồng của bà Thu không có cơ sở nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[13] Đối với ý kiến tranh luận của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện cho rằng việc áp dụng đơn giá tính bồi thường, hỗ trợ thiệt hại về đất là chưa thỏa đáng với các lập luận: cơ quan có thẩm quyền duyệt giá căn cứ vào các giao dịch chuyển nhượng thông thường là để trốn thuế; giá được duyệt là giá từ năm 2017 nhưng đến năm 2018 mới bồi thường thiệt hại; giá đất tính bồi thường thiệt hại thấp hơn giá đất mà người khởi kiện phải trả khi nhận nền đất tái định cư, Hội đồng xét xử xét thấy lập luận của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện cho rằng việc cơ quan có thẩm quyền duyệt đơn giá là căn cứ vào các giao dịch chuyển nhượng thành công do phòng công chứng chứng nhận và chưa có cơ quan có thẩm quyền xác định các giao dịch chuyển nhượng này là giả tạo với mục đích là trốn thuế và thời gian đơn giá được phê duyệt có giá trị căn cứ là 2 năm là có cơ sở nên không chấp nhận lập luận của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện.

[14] Đối với ý kiến tranh luận của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện cho rằng người bị kiện tiến hành cưỡng chế người khởi kiện để giao mặt bằng (tháng 10/2019) trước khi bố trí tái định cư cho người khởi kiện (tháng 11/2019) là không đúng trình tự; bố trí tái định cư tại nơi hoang vắng, khu đất trũng người khởi kiện phải đắp đất đắp lên; Hội đồng xét xử xét thấy các lý giải của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện về việc giá đất tính bồi thường thiệt hại khác với giá đất tính khi nhận nền tái định cư vì tính chất hai khu đất này khác nhau về vị trí, cơ sở hạ tầng, ...; giá đất nền tái định cư được tính phù hợp với hiện trạng nền đất là hợp lý nên không có cơ sở chấp nhận ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện.

[15] Đối với yêu cầu khởi kiện hủy các quyết định bồi thường, hỗ trợ thiệt hại với lý do không hỗ trợ tiền thuê nhà trọ, Hội đồng xét xử xét thấy các quy định pháp luật về bồi thường, hỗ trợ thiệt hại khi thu hồi đất và Phương án số 54/PA-HĐBT không quy định về khoản hỗ trợ này nên không có cơ sở chấp nhận.

[16] Từ những nhận định trên, xét thấy Quyết định số 491/QĐ-UBND (cùng với các Quyết định số 1848/QĐ-UBND về duyệt bổ sung kinh phí hỗ trợ ổn định sản xuất, kinh doanh cho hộ bà Thu và Quyết định số 1133/QĐ-UBND về điều chỉnh Điều 1 Quyết định số 491/QĐ-UBND) được ban hành đúng thẩm quyền, trình tự, thủ tục ban hành quyết định, nội dung quyết định phù hợp với Phương án số 54/PA-HĐBT đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và các quy định của pháp luật về bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất nên Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận yêu cầu hủy quyết định này của người khởi kiện.

- Xét yêu cầu huỷ Quyết định số 1066/QĐ-UBND và Quyết định số 931/QĐ-UBND về giải quyết khiếu nại:

- Về hình thức và thẩm quyền ban hành quyết định thấy:

[17] Theo quy định tại Điều 204 của LĐĐ 2013; Điều 18, 21, 31, 40 của Luật khiếu nại năm 2011 (viết tắt là LKN 2011), Chủ tịch UBND huyện Cần G. ban hành Quyết định số 1066/QĐ-UBND và Chủ tịch UBND Thành phố HCM ban hành Quyết định số 931/QĐ-UBND đúng theo quy định của pháp luật về hình thức và thẩm quyền ban hành.

- Về trình tự, thủ tục, thời hạn ban hành quyết định thấy:

[18] Theo quy định tại Điều 27, 28, 36, 37 của LKN 2011 về việc thụ lý giải quyết khiếu nại và thời hạn giải quyết khiếu nại lần đầu và lần hai thì trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày nhận được khiếu nại thuộc thẩm quyền, người có thẩm quyền giải quyết khiếu nại lần đầu, người có thẩm quyền giải quyết khiếu nại lần hai phải thụ lý giải quyết; thông báo bằng văn bản cho người khiếu nại. Thời hạn giải quyết khiếu nại lần đầu không quá 30 ngày, kể từ ngày thụ lý; đối với vụ việc phức tạp thì thời hạn giải quyết có thể kéo dài hơn nhưng không quá 45 ngày, kể từ ngày thụ lý. Thời hạn giải quyết khiếu nại lần hai không quá 45 ngày, kể từ ngày thụ lý; đối với vụ việc phức tạp thì thời hạn giải quyết có thể kéo dài hơn nhưng không quá 60 ngày, kể từ ngày thụ lý. Ngày 21/5/2018, UBND huyện Cần G. nhận được đơn khiếu nại Quyết định số 491/QĐ-UBND của bà Thu. Ngày 14/7/2018 Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Cần G. lập Biên bản tiếp xúc với bà Thu. Ngày 03/10/2018, Chủ tịch UBND huyện Cần G. ban hành Quyết định số 1066/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại. Ngày 19/10/2018 bà Thu có đơn khiếu nại Quyết định số 1066/QĐ-UBND. Ngày 26/11/2018, Thanh tra Thành phố HCM ban hành Thông báo về việc thụ lý giải quyết khiếu nại lần hai. Ngày 05/12/2018, Thanh tra Thành phố HCM lập Biên bản đối thoại với bà Thu. Ngày 12/3/2019, Chủ tịch UBND Thành phố HCM ban hành Quyết định số 931/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại. Như vậy, trình tự, thủ tục ban hành Quyết định số 1066/QĐ-UBND và Quyết định số 931/QĐ-UBND là phù hợp nhưng Quyết định giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND huyện Cần G. có vi phạm thời hạn giải quyết khiếu nại lần đầu và Quyết định giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND Thành phố Hồ Chí Minh có vi phạm thời hạn giải quyết khiếu nại lần hai.

- Về nội dung quyết định thấy:

[19] Theo nhận định tại mục [16] thì Quyết định số 491/QĐ-UBND (đã được các Quyết định số 1848/QĐ-UBND và Quyết định số 1133/QĐ-UBND điều chỉnh, bổ sung) là hợp pháp nên Quyết định số 1066/QĐ-UBND và Quyết định số 931/QĐ-UBND với nội dung không công nhận nội dung khiếu nại của người khởi kiện cũng hợp pháp.

[20] Từ nhận định trên, xét thấy Quyết định số 1066/QĐ-UBND và Quyết định số 931/QĐ-UBND tuy có vi phạm thời hạn giải quyết khiếu nại nhưng vi phạm này không làm hạn chế quyền khởi kiện hay thời hiệu khởi kiện, được ban hành đúng thẩm quyền, trình tự, thủ tục, nội dung quyết định hợp pháp nên Hội đồng xét xử không đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu huỷ các Quyết định số 1066/QĐ-UBND và Quyết định số 931/QĐ-UBND của người khởi kiện.

[21] Hội đồng xét xử xét thấy đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là có cơ sở nên chấp nhận.

[22] Về án phí hành chính sơ thẩm: Theo quy định tại khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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, yêu cầu khởi kiện của bà Thu không được Tòa án chấp nhận nên phải chịu án phí hành chính sơ thẩm là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Điều 193 của Luật tổ tụng hành chính; Luật đất đai năm 2003 và Luật đất đai năm 2013; Luật khiếu nại năm 2011; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai; Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai; Quyết định số 23/2015/QĐ-UBND ngày 15 tháng 5 năm 2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố HCM về ban hành Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn Thành phố HCM; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 T. về việc yêu cầu huỷ bỏ các Quyết định số 491/QĐ-UBND ngày 20/4/2018 của UBND huyện Cần G., Thành phố HCM về duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ thiệt hại cho hộ bà Nguyễn Thị T.; Quyết định số 1133/QĐ-UBND ngày 16/7/2019 của UBND huyện Cần G. về điều chỉnh Điều 1 Quyết định số 491/QĐ-UBND ngày 20/4/2018 của UBND huyện Cần G.; Quyết định số 1848/QĐ-UBND ngày 17/12/2018 của UBND huyện Cần G. về duyệt bổ sung kinh phí hỗ trợ ổn

định sản xuất, kinh doanh cho hộ bà Thu; Quyết định số 1066/QĐ-UBND ngày 03/10/2018 của Chủ tịch UBND huyện Cần G., Thành phố HCM về việc giải quyết khiếu nại của bà Nguyễn Thị T.; và Quyết định số 931/QĐ-UBND ngày 12/3/2019 của Chủ tịch UBND Thành phố HCM về việc giải quyết khiếu nại của bà Nguyễn Thị T., huyện Cần G..

2. Án phí hành chính sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị T. phải nộp án phí hành chính sơ thẩm là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0024055 ngày 24/07/2019 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Hồ Chí Minh. Bà Thu đã nộp đủ án phí.

3. Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Hồ Thanh Bạch