

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: **836/2017/HC-PT**

Ngày: 14/9/2017

V/v khiếu kiện quyết định hành
chính về quản lý nhà nước trong
lĩnh vực đất đai thuộc trường hợp
thu hồi đất.

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 phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đào Quốc Thịnh

Các Thẩm phán:

Bà Vũ Kim Thoa

Bà Đặng Mạnh Đoàn Trang

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Vân Anh - Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia
phiên tòa:** Ông Châu Hiệp Phát - Kiểm sát viên.

Vào các ngày 12 và 14 tháng 9 năm 2017, tại phòng xử án của Tòa án
nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành
chính thụ lý số: 98/2016/TLPT-HC ngày 05 tháng 10 năm 2016 về việc “*Khiếu
kiện quyết định hành chính về quản lý nhà nước trong lĩnh vực đất đai thuộc
trường hợp thu hồi đất*”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 26/2016/HC-ST ngày 22 tháng 6 năm
2016 của Tòa án nhân dân Quận H bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1828/2017/QĐ-PT ngày
18/8/2017, giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1942 (có mặt)

Địa chỉ: đường X, phường T, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện: Luật sư
Nguyễn Thị H (Văn phòng luật sư Nguyễn Thị H – Đoàn Luật sư Thành phố Hồ
Chí Minh) (có mặt)

2. Người bị kiện: Ủy ban nhân dân Quận H

Địa chỉ: đường Ng, phường TML, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hoài N – Chủ tịch Ủy ban
nhân dân Quận H (có đơn đề nghị vắng mặt)

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

- Ông Bùi Văn T – Phó Trưởng phòng Nghiệp vụ 2 – Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng Quận H (có mặt)
- Ông Trần Tuấn K – Phó Trưởng ban Bồi thường giải phóng mặt bằng Quận H (có mặt)
- Ông Nguyễn Văn U – Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi T Quận H (có đơn xin xét xử vắng mặt)

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Trần Ngọc M, sinh năm 1970 (có mặt)

3.2. Bà Trần Thị A, sinh năm 1972 (có mặt)

3.3. Ông Trần Hữu P, sinh năm 1972 (có mặt)

Cùng địa chỉ: đường X, phường T, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Bà Trần Thị M, sinh năm 1974 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: đường X, phường T, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5. Ông Trần Hữu T, sinh năm 1975 (có mặt)

3.6. Ông Trần Văn Q, sinh năm 1977 (có mặt)

3.7. Bà Trần Thị Thu T, sinh năm 1981 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Cùng địa chỉ: đường X, phường T, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.8. Ông Trần Thành V, sinh năm 1963

Ông Trần Thành V có bà Nguyễn Thị T là người giám hộ.

Địa chỉ: đường X, phường T, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.9. Ủy ban nhân dân phường T, Quận H

Địa chỉ: đường T, phường T, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Quốc T – Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường T, Quận H (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

(Văn bản ủy quyền số 2/UQ ngày 25/4/2016).

3.10. Công ty cổ phần bất động sản SK

Địa chỉ: đường N, Phường S, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Minh T và bà Nguyễn Thụy B (có mặt)

(Văn bản ủy quyền số 17/2016/GUQ-SKL ngày 04/7/2016)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty cổ phần bất động sản SK:

- Luật sư Nguyễn Minh T - Văn phòng Luật sư Nguyễn Minh T thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

- Luật sư Hoàng Hữu N - Văn phòng Luật sư Nguyễn Minh T thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện ngày 14 tháng 3 năm 2011, bản tự khai, tại phiên tòa, người khởi kiện bà Nguyễn Thị T trình bày:

Diện tích đất 1.150,8m² có vị trí thuộc thửa đất số 507, tờ bản đồ số 64 tại phường T, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh được Ủy ban nhân dân Quận H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00696 ngày 09/01/2007 cho bà

cùng 08 người con là Trần Ngọc M, Trần Thị A, Trần Hữu P, Trần Thị M, Trần Hữu T, Trần Văn Q, Trần Thị Thu T, Trần Thành V sử dụng chung.

Ngày 29/03/2010, Ủy ban nhân dân Quận H ban hành Quyết định số 3907/QĐ-UBND-TNMT về việc thu đất có diện tích 675,7m² thuộc 01 phần thửa 224, 225, tờ bản đồ số 2 (tài liệu 299/TTg) nay thuộc 01 phần thửa số 507, tờ bản đồ số 64, phường T, Quận H của bà và 08 người con để tổ chức bồi thường, giải phóng mặt bằng thực hiện dự án Khu liên hợp cao ốc Trung tâm thương mại – Văn phòng và căn hộ tại phường T Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi là Dự án) do Công ty cổ phần bất động sản SK (sau đây gọi là Công ty SK) làm chủ đầu tư. Bà không đồng ý nội dung quyết định nên đã khiếu nại.

Ngày 19/7/2010, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận H ban hành Quyết định số 10482/QĐ – UBND – TTr chấp nhận việc khiếu nại của bà với nội dung thu hồi và hủy bỏ Quyết định số 3907/QĐ-UBND-TNMT ngày 29/3/2010.

Ngày 15/10/2010, Ủy ban nhân dân Quận H ban hành Quyết định số 13672/QĐ – UBND (sau đây gọi là Quyết định số 13672) về việc thu hồi phần đất diện tích 675,7m² của bà để tổ chức, bồi thường giải phóng mặt bằng thực hiện Dự án do Công ty SK làm chủ đầu tư. Sau khi nhận được Quyết định số 13672, không đồng ý với nội dung quyết định, bà đã khiếu nại tại Ủy ban nhân dân Quận H.

Ngày 17/02/2011, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận H ban hành Quyết định số 1953/QĐ – UBND – TTr với nội dung giữ nguyên nội dung Quyết định số 13672, bác đơn khiếu nại của bà.

Vì vậy, bà đã làm đơn khiếu kiện hành chính tại Tòa án nhân dân Quận H yêu cầu hủy Quyết định số 13672 với lý do:

- Diện tích đất 1.150,8 m² có vị trí thuộc thửa đất số 507, tờ bản đồ số 64 tại phường T, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh được Ủy ban nhân dân Quận H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00696 ngày 09/01/2007 cho bà cùng 08 người con là Trần Ngọc M, Trần Thị A, Trần Hữu P, Trần Thị M, Trần Hữu T, Trần Văn Q, Trần Thị Thu T, Trần Thành V sử dụng chung. Ủy ban nhân dân Quận H ban hành Quyết định số 13672 thu hồi 675,7 m² đất đối với một mình bà là không xem xét đến quyền lợi của 08 người con của bà là vi phạm pháp luật.

- Công ty SK là chủ đầu tư dự án nhưng khi tiến hành thủ tục giải tỏa, đền bù, Công ty SK đã không tiến hành thương lượng, thỏa thuận đền bù đối với bà và 08 người con là không đúng quy định của pháp luật về thủ tục thu hồi, bồi thường đất.

- Quyết định thu hồi đất không tuân thủ theo quy trình thu hồi đất, giao đất, áp giá đền bù, công khai dự án,... mà pháp luật đã quy định. Ngược lại, ngay từ đầu khi có ý định xin dự án, chưa được cơ quan chức năng phê duyệt có một số phần tử bất hảo tại địa phương điện thoại đến gia đình khủng bố buộc

phải bán đất cho Công ty SK, sau đó ném mắm tôm, ném sơn vào nơi ở của gia đình bà.

- Ngoài ra ngày 07/6/2013, Văn phòng Chính phủ có Văn bản số 4633/VPCP-V.I (sau đây gọi là Văn bản số 4633) về việc khiếu nại của ông Trần Hữu P gửi Bộ Tài nguyên và Môi T, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Nội dung Công văn: “Xét báo cáo của Bộ Tài nguyên và Môi T tại văn bản số 4585/BTNMT-TTr ngày 29/11/2012 và ý kiến của Thanh tra Chính phủ tại Văn bản số 624/TTCP-C.III ngày 25/3/2013 về việc giải quyết khiếu nại của ông Trần Hữu P, trú tại 175 Xa lộ Hà Nội, phường T, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh đối với dự án của Công ty Cổ phần Bất động sản SK, Phó Thủ tướng Nguyễn Xuân Phúc có ý kiến chỉ đạo như sau: Đồng ý kiến nghị của Bộ Tài nguyên và Môi trường tại văn bản số 4585/TNMT-TTr ngày 29/11/2012 về việc giải quyết khiếu nại của ông Trần Hữu P. Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh chỉ đạo thực hiện và kiểm tra việc sử dụng đất của Công ty Cổ phần Bất động sản SK, nếu chiếm dụng đất đường giao thông thì phải xử lý theo quy định của pháp luật; báo cáo Thủ tướng Chính phủ kết quả trong quý III năm 2013”. Tại Văn bản số 4585/BTNMT-TTr ngày 29/11/2012 của Bộ Tài nguyên và Môi T (sau đây gọi là Văn bản số 4585) về việc giải quyết khiếu nại của ông Trần Hữu P đã kiến nghị: “Bộ Tài Nguyên và Môi T đề nghị Thủ Tướng Chính phủ chỉ đạo Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết vụ việc theo hướng: Giao Ủy ban nhân dân Quận H thu hồi Quyết định 13672/QĐ – UBND – TNMT nêu trên; Công ty SK có trách nhiệm thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng 675,7 m² đất với gia đình bà T để thực hiện dự án theo quy định pháp luật”. Cả hai văn bản nói trên vẫn có hiệu lực thi hành.

Người bị kiện Ủy ban nhân dân Quận H ủy quyền ông Phạm Đình Tú, ông Trần Tuấn K, ông Nguyễn Văn U đại diện trình bày:

1. Về cơ sở pháp lý để Ủy ban nhân dân Quận H thực hiện Dự án do Công ty SK làm chủ đầu tư:

- Công văn số 199/UBND-ĐTMT ngày 15/01/2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi là Công văn số 199) về việc cho phép Công ty SK đầu tư Dự án.

- Quyết định số 147/QĐ–SXD–PTN ngày 01/9/2009 của Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi là Quyết định số 147) về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng Dự án.

- Công văn số 3225/TNMT-QSHĐĐ ngày 01/6/2010 của Sở Tài nguyên và Môi T về dự án của Công ty SK. Nội dung Công văn: “Theo quy định tại khoản 2 Điều 34 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ thì dự án trên thuộc diện Nhà nước thu hồi đất”. Đồng thời kiến nghị “Ủy ban nhân dân thành phố cho phép thu hồi đất đối với phần diện tích còn lại Công ty SK chưa thỏa thuận bồi thường được với các hộ dân, giao Ủy ban nhân dân Quận H căn cứ quy định tại Điều 29, Điều 30 và Điều 31 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 của Chính phủ để thông báo thu hồi đất, lập

phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và lập lại thủ tục ban hành quyết định thu hồi đất với hộ gia đình, cá nhân theo thẩm quyền”.

- Công văn số 2763/UBND-ĐTMT ngày 14/6/2010 và Công văn số 4489/UBND-ĐTMT ngày 13/9/2010 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc chấp thuận gia hạn thực hiện dự án của Công ty SK.

- Công văn số 5984/UBND-TNMT ngày 23/11/2010 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về đơn giá đất để tính hỗ trợ trong Dự án.

- Quyết định số 6015/QĐ-UBND ngày 31/12/2010 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc chấp thuận giao Công ty SK đầu tư xây dựng Khu liên hợp cao ốc Trung tâm thương mại – văn phòng và căn hộ. Quyết định nêu giao Ủy ban nhân dân Quận H tổ chức thực hiện việc bồi thường, tái định cư và giải phóng mặt bằng đối với các thửa đất do bà Nguyễn Thị T sử dụng theo Quyết định số 13672.

2. Trong quá trình thực hiện thu hồi đất để thực hiện dự án, Ủy ban nhân dân Quận H đã ban hành:

- Quyết định số 13346/QĐ-UBND ngày 05/01/2010 (*sau đây gọi là Quyết định số 13346*) về duyệt Phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư. Ngày 06/10/2010, Ủy ban nhân dân phường T đã công bố Quyết định số 13346.

- Thông báo số 1827/TB-UBND-TNMT ngày 30/7/2010 về thu hồi đất. Ngày 06/8/2010, Ủy ban nhân dân phường T đã công bố và niêm yết thông báo số 1827/TB-UBND-TNMT ngày 30/7/2010;

- Quyết định số 16559/QĐ-UBND ngày 24/12/2010 về duyệt Phương án về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án. Ngày 29/12/2010, Ủy ban nhân dân phường T đã tiến hành công bố Quyết định 16559/QĐ-UBND ngày 24/12/2010.

3. Về quy trình thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư:

- Ngày 13/11/2009, Ủy ban nhân dân phường T đã tiến hành thông báo chủ trương thỏa thuận bồi thường giữa Công ty SK và hộ bà T. Qua buổi làm việc, hộ bà T không đồng ý giao đất có diện tích 1.150,8 m² (trong đó có 675,7m² trong ranh dự án và 475,1m² thuộc đường theo quy hoạch) để Công ty SK thực hiện dự án.

- Ngày 24/3/2010, Ủy ban nhân dân phường T tiếp xúc vận động gia đình bà T để đo đạc, kiểm kê hoa màu phần đất trong ranh dự án nhưng hộ bà T không đồng ý cho đo vẽ, kiểm kê hoa màu.

- Ủy ban nhân dân Quận H ban hành Quyết định số 13672 về thu hồi đất của bà T để tổ chức bồi thường, giải phóng mặt bằng để thực hiện Dự án. Ngày 18/10/2010, Ủy ban nhân dân phường T niêm yết công khai Quyết định số 13672. Ngày 19/10/2010, Ủy ban nhân dân phường T công bố Quyết định số 13672.

- Ngày 27/10/2010, Ủy ban nhân dân phường T ban hành công văn số 310/UBND về đề nghị thực hiện kiểm kê bắt buộc đối với hộ bà T. Ngày 23/12/2010, Ủy ban nhân dân Quận H ban hành Thông báo số 2633/TB-UBND về việc kiểm kê bắt buộc, đo vẽ hiện trạng khuôn viên nhà, đất và tài sản gắn liền với đất để phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư. Ngày 24/12/2010, Ủy ban nhân dân phường T đã công bố Thông báo 2633/TB-UBND ngày 23/12/2010.

- Ngày 11/02/2011, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận H ban hành Quyết định số 1817/QĐ-UBND về việc kiểm kê bắt buộc, đo vẽ hiện trạng khuôn viên nhà, đất và tài sản gắn liền với đất đối với căn nhà (thửa đất) một phần thửa đất số 507, tờ bản đồ số 64, phường T, Quận H. Ngày 14/02/2011, Ủy ban nhân dân phường T tiến hành niêm yết Quyết định 1817/QĐ-UBND ngày 11/02/2011. Ngày 15/02/2011, Ủy ban nhân dân phường T công bố Quyết định 1817/QĐ-UBND ngày 11/02/2011.

- Ngày 24/02/2011, Tổ kiểm kê bắt buộc đã tiến hành khảo sát đất đai, hoa màu, vật kiến trúc đối với căn nhà (thửa đất) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc một phần thửa 507, tờ bản đồ số 64, phường T, Quận H.

- Ngày 09/3/2011, Ủy ban nhân dân phường T có giấy xác nhận pháp lý số 78/GXN-UBND đối với căn nhà (thửa đất) trên với nguồn gốc đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 341604 với diện tích là 675,7 m² do các ông (bà) Nguyễn Thị T, Trần Ngọc M, Trần Thị A, Trần Hữu P, Trần Thị M, Trần Hữu T, Trần Văn Q, Trần Thị Thu T, Trần Thành V (có bà T là người giám hộ) là chủ sử dụng.

- Ngày 09/3/2011, Ban bồi thường giải phóng mặt bằng đã lập bảng chiết tính số 01/TĐ, cụ thể như sau:

Về đất: Đất nông nghiệp trồng cây lâu năm: $675,7\text{m}^2 \times 190.000 \text{ đồng/m}^2 \times 100\% = 128.383.000 \text{ đồng}$; hỗ trợ đất nông nghiệp trong địa giới hành chính phường: $675,7\text{m}^2 \times 6.022.000 \text{ đồng/m}^2 \times 50\% = 2.034.607.703 \text{ đồng}$.

Về vật kiến trúc: 77.757.608 đồng.

Về hoa màu: 752.000 đồng.

Như vậy, tổng giá trị bồi thường, hỗ trợ là: 2.241.500.383 đồng.

- Ngày 10/3/2011, Ủy ban nhân dân, Tổ Công tác phường T đã tiếp xúc, hiệp thương với bà T (đại diện các đồng sở hữu) thì bà T không đồng ý tiếp xúc. Bà T có nhận Bảng chiết tính, Phương án bồi thường về tham khảo, hẹn tuần sau trả lời và không đồng ý ký tên vào biên bản tiếp xúc.

- Ngày 14/3/2011 và ngày 17/3/2011, đại diện Ủy ban nhân dân phường phối hợp với đại diện khu phố đến hộ bà T gửi thư mời tiếp xúc, hiệp thương về bồi thường, hỗ trợ thiệt hại và tái định cư nhưng hộ bà T không nhận thư mời. Ngày 14/3/2011 và ngày 18/3/2011, Ủy ban nhân dân, Tổ công tác phường T đã lập biên bản tiếp xúc, hiệp thương vắng mặt theo quy định.

- Ngày 23/3/2011, Ủy ban nhân dân Quận H ban hành Quyết định số 3645/QĐ-UBND-TNMT (sau đây gọi là *Quyết định số 3645*) về điều chỉnh và bổ sung một phần nội dung Quyết định số 13672 đối với các ông (bà) Nguyễn Thị T, Trần Ngọc M, Trần Thị A, Trần Hữu P, Trần Thị M, Trần Hữu T, Trần Văn Q, Trần Thị Thu T, Trần Thành V (bị tâm thần có bà T là người giám hộ).

- Ngày 26/3/2011, Ủy ban nhân dân Quận H ban hành Quyết định 3731/QĐ-UBND về việc bồi thường, hỗ trợ thiệt hại và tái định cư đối với bà T và 08 người con. Ngày 26/3/2011, Ủy ban nhân dân Quận H ban hành Thông báo số 399/TB-UBND về việc bồi thường, hỗ trợ thiệt hại và tái định cư để thu hồi đất đối với bà T và 08 người con. Ngày 31/3/2011, Ủy ban nhân dân phường T đã công bố Quyết định số 3645, Quyết định 3731/QĐ-UBND ngày 26/3/2011 của Ủy ban nhân dân Quận H, Bảng chiết tính số 01/TĐ ngày 09/3/2011, Thông báo số 399/TB-UBND ngày 26/3/2011 của Ủy ban nhân dân cho bà T và 08 người con.

- Ngày 04/4/2011, Công ty SK có Công văn số 10/2011/CV-BĐSSK về việc xác nhận kinh phí bồi thường theo Phương án được duyệt và mức Công ty SK hỗ trợ ngoài phương án đền bù cho bà T và 08 người con với số tiền hỗ trợ ngoài phương án là 3.378.500.000 đồng (hỗ trợ 5.000.000 đồng/m²).

- Ngày 22/4/2011, Ban bồi thường giải phóng mặt bằng đã gửi số tiền bồi thường, hỗ trợ thiệt hại và tiền hỗ trợ ngoài phương án của bà T và 08 người con là 5.620.000.000 đồng.

- Ngày 24/5/2011, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận H ban hành Quyết định số 6651/QĐ-UBND về việc cưỡng chế, thu hồi đất đối với bà T và 08 người con.

- Ngày 26/5/2011, Thanh tra xây dựng Quận H đã công bố Quyết định 6651/QĐ-UBND ngày 24/5/2011 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận H và đã tiến hành cưỡng chế thu hồi đất vào ngày 01/7/2011.

4. Về giải quyết khiếu nại của gia đình bà T:

Ngày 29/11/2012, Bộ Tài nguyên và Môi T có Văn bản số 4585 về giải quyết khiếu nại của ông Trần Hữu P đối với dự án của Công ty SK nêu “*Dự án Khu liên hợp cao ốc trung tâm thương mại, văn phòng và căn hộ tuy được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt chủ trương đầu tư năm 2009 nhưng chưa được xét duyệt bổ sung vào quy hoạch sử dụng đất đến năm 2010 của phường T Quận H. Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Bắc Xa lộ Hà Nội cũng chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt (mới có nhiệm vụ quy hoạch được duyệt). Do vậy, Khu liên hợp cao ốc Trung tâm thương mại – văn phòng và căn hộ tại phường T Quận H do Công ty SK làm chủ đầu tư không thuộc T hợp Nhà Nước thu hồi đất theo quy định tại khoản 2 Điều 34 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ. Việc Ủy ban nhân dân Quận H thu hồi 675,7 m² đất tại phường T, Quận H của bà T và 08 người con là chưa phù hợp*”. Do đó, Bộ Tài nguyên và Môi T có kiến nghị Thủ tướng Chính phủ chỉ đạo Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải

quyết vụ việc theo hướng: Giao Ủy ban nhân dân Quận H thu hồi Quyết định số 13672/QĐ-UBND-TNMT ngày 15/10/2010; Công ty SK có trách nhiệm thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với gia đình bà T để thực hiện dự án.

Sau đó, ngày 07/6/2013, Văn phòng Chính phủ có Văn bản số 4633/VPCP-V1 truyền đạt ý kiến chỉ đạo của Phó Thủ tướng Nguyễn Xuân Phúc: *“Đồng ý kiến nghị của Bộ Tài nguyên và Môi T tại Công văn số 4585/BTNMT-TTr ngày 29/11/2012 về việc giải quyết khiếu nại của ông Trần Hữu P”*. Do vậy, ngày 16/7/2013, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Văn bản số 3598/UBND-PCNC chỉ đạo: *“Giao Ủy ban nhân dân Quận H thu hồi Quyết định số 13672/QĐ-UBND-TNMT ngày 15/10/2010; tiếp xúc gia đình bà Nguyễn Thị T để ghi nhận ý kiến cụ thể đối với phần đất 675,7 m² bị thu hồi để xem xét hướng dẫn Công ty Cổ phần Bất động sản SK thực hiện theo ý kiến của Bộ Tài nguyên và Môi T tại Công văn số 4585/BTNMT-TTr ngày 29/11/2012”*.

Đối với vấn đề này, ngày 05/9/2013, Ủy ban nhân dân Quận H có Công văn số 109/UBND-BBT báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

- Căn cứ vào Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 về quy hoạch xây dựng và mục 7 phần I Thông tư số 07/2008/TT-BXD ngày 07/4/2008 của Bộ Xây dựng; điểm a khoản 1 Điều 1 Nghị quyết số 33/2008/NQ-CP ngày 31/12/2008 của Chính Phủ thì trong T hợp đã có chủ trương đầu tư nhưng chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 được duyệt thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được phép giao cho nhà đầu tư lập quy hoạch và trình duyệt theo quy định; căn cứ vào điều kiện thực tế, nhà đầu tư có thể đề xuất với chính quyền địa phương chấp thuận chỉ lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 phù hợp với quy mô diện tích khu đất, không nhất thiết phải lập cả quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 và quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500. Do vậy, dự án Khu liên hợp cao ốc Trung tâm thương mại – văn phòng và căn hộ tại phường T Quận H do Công ty SK làm chủ đầu tư có quy mô diện tích nhỏ hơn 2ha nên không phải lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 mà chỉ lập bản vẽ tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500, phương án kiến trúc công trình và giải pháp về hạ tầng kỹ thuật nằm trong hồ sơ thiết kế cơ sở khi trình duyệt dự án nhà ở.

- Dự án nhà ở (là dự án đầu tư xây dựng dự án Khu liên hợp cao ốc Trung tâm thương mại – văn phòng và căn hộ tại phường T Quận H) được duyệt tại Quyết định số 147 phù hợp với thông tin quy hoạch kiến trúc của Sở Quy hoạch – Kiến trúc trên cơ sở Nhiệm vụ quy hoạch 1/2000 khu dân cư Bắc Xa lộ Hà Nội được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt. Căn cứ vào khoản 2 Điều 3 Thông tư liên tịch số 30/2009/TTLT-BXD-BKH ngày 27/8/2009 của Bộ Xây dựng và Bộ Kế hoạch Đầu tư quy định văn bản chấp thuận hoặc Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được coi là văn bản điều chỉnh cục bộ của đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 đã được duyệt trước đó.

Công văn số 199 chấp thuận chủ trương đầu tư dự án, là cơ sở để các thông tin quy hoạch – kiến trúc nêu trên trở thành pháp lý và được cập nhật vào đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 về sau, đồng thời cập nhật dự án vào quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất của phường T. Ngày 01/9/2009, Sở Xây dựng ban hành Quyết định số 147 về phê duyệt dự án, việc phê duyệt trên cơ sở thừa ủy quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đồng thời cũng là phê duyệt thiết kế cơ sở của dự án (thay thế Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500). Như vậy, 10.943,7 m² đất dự án do Công ty SK làm chủ đầu tư tại phường T Quận H là thuộc T hợp Nhà nước thu hồi đất, phù hợp với điểm a khoản 2 Điều 34 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ, Ủy ban nhân dân Quận H ban hành Quyết định 13672 là đúng quy định, không có cơ sở để thu hồi, hủy Quyết định 13672.

Bên cạnh đó, ngày 23/8/2014, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Văn bản số 4167/UBND-PCNC gửi Phó Thủ tướng Nguyễn Xuân Phúc như sau: Về pháp lý, các cơ quan có sự khác nhau trong việc hiểu và áp dụng quy định pháp luật liên quan đến việc thu hồi đất tại thời điểm ban hành Quyết định thu hồi đất. Bộ Tài nguyên và Môi T cho rằng quy hoạch chi tiết đô thị đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt để làm căn cứ thu hồi đất có tỷ lệ 1/2000, trong khi Ủy ban nhân dân Quận H cho rằng quy hoạch chi tiết đô thị đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt có tỷ lệ 1/500 (là thiết kế cơ sở được phê duyệt do quy mô dự án nhỏ hơn 2ha) và được xem là tài liệu điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 nên đủ điều kiện thu hồi đất. Nếu các bên không thỏa thuận được được giá thì cho phép thuê đơn vị tư vấn độc lập xác định giá thị T khu đất 675,7m² và vận động thêm chủ đầu tư có hỗ trợ thêm cho phù hợp. Phó Thủ tướng Nguyễn Xuân Phúc đồng ý và chỉ đạo thực hiện theo đề xuất của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc cho phép thuê đơn vị tư vấn độc lập để xác định giá trị khu đất.

Thực hiện chỉ đạo, Ủy ban nhân dân Quận H đã gửi thư mời gia đình bà T và Công ty SK đến để tiếp xúc, thỏa thuận nhưng gia đình bà T từ chối tiếp xúc. Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Tư vấn đầu tư Việt Nam thẩm định giá thị T quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ bà T là 5.077.188 (năm triệu không trăm bảy mươi bảy ngàn một trăm tám mươi tám) đồng/m², tổng giá trị là 3.430.655.932 (ba tỷ bốn trăm ba mươi triệu sáu trăm năm mươi lăm ngàn chín trăm ba mươi hai) đồng. Công ty SK đề nghị mức hỗ trợ thêm ngoài phương án là 9.922.812 (chín triệu chín trăm hai mươi hai ngàn tám trăm mười hai) đồng/m², tổng mức hỗ trợ là 6.704.844.068 (sáu tỷ bảy trăm lẻ bốn triệu tám trăm bốn mươi bốn ngàn không trăm sáu mươi tám) đồng. Ngày 01/02/2016, Công ty SK có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân Quận H cho Công ty thực hiện trước nghĩa vụ đền bù là 38.000.000 (ba mươi tám triệu) đồng/m², tổng cộng là 25.676.600.000 (hai mươi lăm tỷ sáu trăm bảy mươi sáu triệu sáu trăm ngàn) đồng. Ngày 03/02/2016, Công ty SK đã chuyển số tiền 25.676.600.000 (hai mươi lăm tỷ sáu trăm bảy mươi sáu triệu sáu trăm ngàn) đồng vào tài khoản của Ban bồi thường giải phóng mặt bằng Quận H. Ban bồi thường đã chuyển số tiền bồi thường, hỗ trợ 25.676.600.000 (hai mươi lăm tỷ sáu trăm bảy mươi sáu triệu

sáu trăm ngàn) đồng (bao gồm số tiền gốc 5.620.000.383 đồng đã gửi trước đây và lãi suất phát sinh từ số tiền 5.620.000.383 đồng) cho gia đình bà T vào Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín.

Hiện, Ủy ban nhân dân Quận H xin bổ sung thêm chứng cứ: ngày 26/3/2016, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã có Quyết định số 1444/QĐ-UBND về duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Bắc Xa lộ Hà Nội, phường T và một phần phường An Phú, Quận H (quy hoạch sử dụng đất – kiến trúc – giao thông); ngày 16/5/2014, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 2356/QĐ-UBND về duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất 5 năm (2011-2015) Quận H và 08 phường.

Quá trình thương lượng của Công ty SK và tổng đạt Quyết định số 13672:

- 01 (một) biên bản có 04 trang do Ủy ban nhân dân phường T lập ngày 13/11/2009 về việc thông báo chủ trương thỏa thuận bồi thường giữa Công ty SK và bà T.

- 01 (một) biên bản có 02 trang do Ủy ban nhân dân phường T lập ngày 19/10/2010 về việc công bố Quyết định số 13672.

- 01 (một) biên bản có 02 trang do Ủy ban nhân dân phường T lập ngày 18/10/2010 về việc niêm yết công khai Quyết định thu hồi đất của Ủy ban nhân dân đối với hộ bà T.

- 01 (một) biên bản có 02 trang do Ủy ban nhân dân phường T lập ngày 31/3/2011 về việc công bố và bàn giao Quyết định số 3645 cho bà Nguyễn Thị T, Trần Ngọc M, Trần Thị A, Trần Hữu P, Trần Thị M, Trần Hữu T, Trần Văn Q, Trần Thị Thu T và Trần Thành V.

- 01 (một) biên bản có 02 trang do Ủy ban nhân dân phường T lập ngày 31/3/2011 về việc công bố và bàn giao Quyết định số 3731/QĐ-UBND ngày 26/3/2011; Bảng chiết tính số 01/TĐ; Thông báo số 399/TB-UBND ngày 26/3/2011 của Ủy ban nhân dân Quận H cho bà Nguyễn Thị T, Trần Ngọc M, Trần Thị A, Trần Hữu P, Trần Thị M, Trần Hữu T, Trần Văn Q, Trần Thị Thu T và Trần Thành V.

- 01 (một) biên bản có 01 trang do Ủy ban nhân dân phường T lập ngày 25/3/2011 về việc niêm yết Quyết định điều chỉnh về thu hồi đất trong Dự án do Công ty SK làm chủ đầu tư và 01 (một) danh sách có 01 trang niêm yết Quyết định điều chỉnh về thu hồi đất kèm theo biên bản.

- 01 (một) biên bản có 1 trang do Ủy ban nhân dân phường T lập ngày 28/3/2011 về việc niêm yết Thông báo về bồi thường, hỗ trợ thiệt hại và tái định cư trong dự án do Công ty SK làm chủ đầu tư và 01 (một) danh sách có 01 trang niêm yết thông báo về việc hỗ trợ thiệt hại dự án do Công ty SK làm chủ đầu tư kèm theo biên bản.

Tất cả là bản phô tô có đóng dấu treo của Ủy ban nhân dân phường T, Quận H.

Ủy ban nhân dân Quận H ban hành Quyết định số 13672 là đúng quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Ngọc M, bà Trần Thị A, ông Trần Hữu P, bà Trần Thị M ủy quyền ông Nguyễn Vũ Diễm đại diện, ông Trần Hữu T, ông Trần Văn Q, bà Trần Thị Thu T, ông Trần Thành V có người giám hộ là bà Nguyễn Thị T cùng trình bày: Tất cả đồng ý với đơn khiếu kiện hành chính của bà Nguyễn Thị T về việc khiếu kiện Quyết định số 13672. Đồng thời tất cả cam đoan không còn khiếu nại tại bất kỳ cơ quan nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân phường T ủy quyền ông Lê Quốc T đại diện trình bày: Về nguồn gốc pháp lý của khu đất bị thu hồi: Theo giấy xác nhận pháp lý số 78/GXN-UBND ngày 09/3/2011 thì phần đất có diện tích 675,7 m² có nguồn gốc do ông Trần Hữu Hạnh và bà Nguyễn Thị T sử dụng từ trước năm 1975. Đến năm 2004, ông Hạnh và bà T ly hôn, bà T và 08 người con được phân chia sử dụng và được Ủy ban nhân dân Quận H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ủy ban nhân dân phường T có tham gia buổi thông báo chủ trương bồi thường có lập biên bản. Đề nghị Tòa giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông Phạm Minh T và bà Nguyễn Thụy B đại diện theo ủy quyền Công ty SK trình bày:

Dự án do Công ty SK làm chủ đầu tư được Ủy ban nhân dân Quận H cho phép từ năm 2008. Công ty SK đã thương lượng và đền bù được 95% các hộ dân. Tuy nhiên, đối với hộ bà T thì Công ty SK có đến nhà bà T thương lượng tuy nhiên không thể tiến hành thương lượng được. Công ty SK đã có Công văn đề nghị Ủy ban nhân dân Quận H, Ban bồi thường giải phóng mặt bằng Quận H và Ủy ban nhân dân phường T hỗ trợ cho Công ty SK cùng đến hiệp thương với gia đình bà T nhưng gia đình bà không có thiện chí hiệp thương.

Đơn giá bồi thường, hỗ trợ của nhà nước là 3.317.301 đồng/m² x 675,7 m², tổng giá trị bồi thường, hỗ trợ là 2.241.500.383 (hai tỷ hai trăm bốn mươi một triệu năm trăm ngàn ba trăm tám mươi ba đồng). Công ty SK đã tự nguyện hỗ trợ thêm 5.000.000 đồng/m², tổng cộng tiền bồi thường và hỗ trợ là 5.620.000.383 (năm tỷ sáu trăm hai mươi triệu ba trăm tám mươi ba đồng). Công ty SK muốn hiệp thương nhiều lần nhưng bà T từ chối.

Văn bản số 7379/VPCP-V.I ngày 22/9/2014 của Văn phòng Chính phủ (sau đây gọi là Văn bản số 7379) nêu ý kiến chỉ đạo của Phó Thủ Tướng Nguyễn Xuân Phúc: T hợp các bên không thống nhất được thì cho phép thuê đơn vị tư vấn độc lập để xác định giá. Công ty SK và Ủy ban nhân dân Quận H yêu cầu Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Tư vấn Đầu tư Việt Nam thẩm định giá thị trường quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ bà T với giá là 5.077.188 đồng/m², tổng giá trị là 3.430.655.932 (ba tỷ bốn trăm ba mươi triệu sáu trăm năm mươi lăm ngàn chín trăm ba mươi hai đồng). Công ty SK tiếp tục hỗ trợ thêm hơn 9.000.000 đồng/m², tổng cộng là hơn 10.000.000.000 (mười tỷ) đồng. Ngày 07 và 11 tháng 7 năm 2015, Công ty SK tổ chức thương lượng nhưng gia

đình bà T không đồng ý. Đến ngày 11/12/2015, Công ty SK tiếp tục thương lượng, đề nghị hoán đổi 05 căn hộ có tổng giá trị hơn 25.000.000.000 (hai mươi lăm tỷ) đồng. Ngày 01/02/2016, Công ty SK có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân Quận H cho Công ty thực hiện trước nghĩa vụ đền bù là 38.000.000 (ba mươi tám triệu) đồng/m² và chuyển toàn bộ số tiền 25.676.600.000 (hai mươi lăm tỷ sáu trăm bảy mươi sáu triệu sáu trăm ngàn) đồng vào tài khoản đền bù của bà T và 08 người con. Đề nghị Tòa giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 26/2016/HC-ST ngày 22 tháng 6 năm 2016 của Tòa án nhân dân Quận H, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của người khởi kiện bà Nguyễn Thị T: Hủy Quyết định 13672/QĐ-UBND-TNMT ngày 15/10/2010 của Ủy ban nhân dân Quận H về việc thu hồi đất giải phóng mặt bằng thực hiện dự án Khu liên hiệp cao ốc Trung tâm Thương mại, Văn phòng và Căn hộ cao cấp tại phường T, Quận H.

2. Án phí hành chính sơ thẩm: Ủy ban nhân dân Quận H phải chịu tiền án phí hành chính sơ thẩm là 200.000 (hai trăm nghìn) đồng. Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí mà bà T đã nộp là 200.000 (hai trăm nghìn) đồng theo biên lai số 07256 do Chi cục Thi hành án dân sự Quận H lập ngày 18/3/2011.

Ngoài ra án sơ thẩm còn giải quyết các vấn đề liên quan đến quyền kháng cáo theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm;

Ngày 30/6/2016, Ủy ban nhân dân Quận H có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm.

Ngày 06/7/2016, Công ty SK có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người khởi kiện bà Nguyễn Thị T trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ủy ban nhân dân Quận H và Công ty SK, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện do Luật sư Nguyễn Thị H trình bày: Quyết định số 13672 thu hồi đất của bà T là không phù hợp với quy định của pháp luật. Bởi các lý do sau:

- Công ty SK là chủ đầu tư không tiến hành thỏa thuận bồi thường, nhận chuyển nhượng với người sử dụng đất là trái với Khoản 2 Điều 40 Luật Đất đai năm 2003. Dự án của Công ty SK là không phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, chưa được cập nhật vào thông tin quy hoạch của Quận H nên không thuộc T hợp quy định tại Khoản 2 Điều 34 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ. Đến ngày 16/5/2014, theo Quyết định số 2356/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất 5 năm (2011-2015) Quận H và 8 phường.

- Quyết định số 13672 vi phạm về trình tự, thủ tục thu hồi đất, cụ thể:
- + Dự án này không thuộc T hợp Nhà nước thu hồi để phục vụ cho lợi ích công cộng nên chủ đầu tư phải thỏa thuận về giá để thực hiện dự án.
- + Dự án của Công ty SK không được công bố công khai là trái với quy định của Chương V Nghị định số 84/2007/NĐ-CP của Chính phủ.
- + Quyết định số 13672 đã được điều chỉnh, bổ sung bởi Quyết định số 3645.
- + Những người con của bà T không được tổng đạt Quyết định số 13672 do không có tên trong quyết định này.

Ngoài ra, Văn phòng Chính phủ có Văn bản số 4633/VPCP-V1 ngày 07/6/2013 đồng ý kiến nghị của Bộ Tài nguyên và Môi T tại Văn bản số 4585, đề nghị thu hồi Quyết định số 13672, Công ty SK có trách nhiệm thỏa thuận với gia đình bà T.

Từ những căn cứ trên, yêu cầu không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ủy ban nhân dân Quận H và Công ty SK, giữ nguyên bản án sơ thẩm

Người đại diện theo pháp luật của Ủy ban nhân dân Quận H: Có đơn đề nghị vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện Ủy ban nhân dân Quận H do ông Trần Tuấn K trình bày: Ủy ban nhân dân Quận H kháng cáo yêu cầu: Sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T, giữ nguyên Quyết định số 13672 vì lý do: Đây là T hợp thu hồi đất do Nhà nước thu hồi đất thuộc điểm a khoản 2 Điều 34 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ nên không phải thương lượng bồi thường trước khi thu hồi. Vì vậy yêu cầu của bà T và các con là không có căn cứ pháp luật.

Người đại diện theo ủy quyền của Công ty SK trình bày: Công ty SK chỉ là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án này. Công ty SK đã rất nhiều lần thương lượng bồi thường với bà T và gia đình nhưng không thành, vì gia đình bà T không có thiện chí. Ngay cả sau khi có bản án sơ thẩm, Công ty SK vẫn thương lượng bồi thường cho bà T và các con của bà T. Cụ thể : ngày 25/6/2016, Công ty SK đã nâng mức bồi thường lên 46.000.000 đồng/m² và đã được bà Trần Thị M, bà Trần Thị Thu T đồng ý chuyển giao quyền sử dụng đất đối với phần đất được bồi thường cho Công ty SK và đã được Công ty SK bồi thường mỗi người hơn 3 tỷ đồng. Nay Công ty SK vẫn đồng ý bồi thường toàn bộ diện tích trên với giá 46.000.000 đồng/m². Đó là thiện chí của Công ty SK.

Công ty SK kháng cáo: Yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T, giữ nguyên Quyết định số 13672.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty SK do Luật sư Hoàng Hữu N trình bày:

Theo quy định tại Điều 40 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ thì khi không có sự không đồng thuận của người sử dụng đất với chủ đầu tư về việc tự thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì Ủy ban

nhân dân có thẩm quyền ra quyết định thu hồi diện tích đất mà chủ đầu tư chưa thỏa thuận được với người sử dụng đất, không hề quy định thủ tục phải tiếp xúc, thương lượng.

Công ty SK đã nhiều lần có thiện chí tiếp xúc thương lượng với gia đình bà T nhưng đều bị từ chối. Mặc dù theo quy định của pháp luật không bắt buộc chủ đầu tư phải tiếp xúc, thương lượng với người có quyền sử dụng đất, nhưng Công ty SK đã thể hiện thiện chí bằng việc nhiều lần tiếp xúc với gia đình bà T nhưng đều bị khước từ, Công ty SK phải có các văn bản đề nghị chính quyền và các cơ quan chức năng hỗ trợ để tiếp xúc thỏa thuận với gia đình bà T.

Sau khi được Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận H chấp thuận chủ trương cho đầu tư dự án xây dựng thể hiện tại Thông báo số 89/TB-VP ngày 01/02/2008, Công ty SK đã khẩn trương xúc tiến thỏa thuận với tất cả 07 hộ dân nằm trong diện tích đất khu dự án. Năm 2008 Công ty SK đã hoàn tất thương lượng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của được với 6/7 hộ với diện tích 10.268m², đạt tỉ lệ 93,82%, chỉ còn duy nhất một hộ bà Nguyễn Thị T là chưa thương lượng được.

Tiếp theo, khi được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận cho đầu tư dự án (Công văn số 199) Công ty SK đã có Văn bản số 31/2009/CV-ĐT-BĐSSK ngày 07/5/2009 và Văn bản số 37/2009/CV-BĐSSK ngày 08/6/2009 gửi Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Ủy ban nhân dân Quận H và Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng Quận H nhờ hỗ trợ trong việc thương lượng với bà T.

Ngày 13/11/2009 Ủy ban nhân dân phường T phối hợp với Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng Quận H, Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận H mời hộ bà T cùng Công ty SK để thông báo chủ trương thỏa thuận bồi thường giữa Công ty SK và bà T. Tại buổi gặp gỡ này bà T không đồng ý chuyển nhượng giao đất cho Công ty SK.

Ngày 24/3/2010 Ủy ban nhân dân phường T, Quận H cũng đã tiếp xúc vận động gia đình bà Nguyễn Thị T hợp tác để đo vẽ, kiểm kê hoa màu trên diện tích 675,7m² đang sử dụng, nhưng gia đình bà T cũng không cho đo vẽ, kiểm kê hoa màu và bất hợp tác không chịu thỏa thuận chuyển quyền sử dụng đất cho Công ty SK.

Như vậy, giữa Công ty SK và bà T đến trước thời điểm Ủy ban nhân dân Quận H ra Quyết định số 13672 là không có sự đồng thuận và chưa có thỏa thuận được việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Như vậy, kể từ khi Công ty SK được Ủy ban nhân dân Quận H đồng ý cho đầu tư dự án (Thông báo số 89/TB-VP ngày 01/02/2008 và Công văn số 199) cho phép Công ty SK đầu tư Dự án đã quá thời hạn 180 ngày mà nhà đầu tư chưa thỏa thuận được với người sử dụng đất thì Ủy ban nhân dân Quận H ban hành quyết định thu hồi đất số 13672 là phù hợp với quy định của pháp luật.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm, chấp nhận kháng cáo của Công ty SK: Sửa án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T, giữ nguyên Quyết định số 13672.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Ngọc M, bà Trần Thị A, ông Trần Hữu P, ông Trần Hữu T, ông Trần Văn Q thống nhất trình bày: Quyết định số 13672 do không có tên những người con bà T trong quyết định này nên việc Công ty SK cho rằng có thương lượng bồi thường với gia đình bà T là dối trá. Công ty SK không đến tiếp xúc, thương lượng với các ông bà. Yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ủy ban nhân dân Quận H và Công ty SK.

Đại diện Ủy ban nhân dân phường T Quận H, bà Trần Thị M và bà Trần Thị Thu T có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa.

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

- Về hình thức: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định pháp luật tổ tụng hành chính từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa phúc thẩm cho đến trước khi nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành phiên tòa đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Luật Tổ tụng hành chính; các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng quy định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của mình.

- Về nội dung: Tại thời điểm Ủy ban nhân dân Quận H ban hành Quyết định số 13672 về việc thu hồi phần đất diện tích 675,7m² của bà T và các con của bà T để thực hiện Dự án thì Dự án này chưa được phê duyệt bổ sung quy hoạch sử dụng đất. Vì vậy, Dự án không thuộc T hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại khoản 2 Điều 34 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ nhưng Ủy ban nhân dân Quận H ban hành Quyết định số 13672 là chưa phù hợp quy định pháp luật.

Tuy nhiên ngày 26/3/2016, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 1444/QĐ-UBND về phê duyệt đồ án quy hoạch tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Bắc Xa lộ Hà Nội, phường T và phường An Phú, Quận H. Như vậy là đã hoàn thiện về thủ tục, đủ điều kiện để Nhà nước thu hồi đất và bồi thường giải phóng mặt bằng. Vì vậy, nếu giữ nguyên bản án sơ thẩm, hủy Quyết định số 13672 thì Nhà nước tiến hành bồi thường theo đơn giá đất nông nghiệp, không thể bằng đơn giá mà Công ty SK đền bù với giá 38.000.000 đồng/m².

Tại phiên tòa phúc thẩm, Công ty SK cho biết ngày 25/6/2016, Công ty SK đã nâng mức bồi thường lên 46.000.000 đồng/m² và đã được bà Trần Thị M, bà Trần Thị Thu T đồng ý chuyển giao quyền sử dụng đất đối với phần đất được bồi thường cho Công ty SK và đã được Công ty SK bồi thường mỗi người hơn 3 tỷ đồng. Nay Công ty SK đồng ý bồi thường toàn bộ diện tích trên với giá 46.000.000 đồng/m².

Để đảm bảo quyền lợi của hộ bà T và tạo điều kiện cho Công ty SK sớm triển khai thực hiện dự án, thấy không cần thiết phải hủy Quyết định số 13672.

Yêu cầu kháng cáo của Ủy ban nhân dân Quận H, Công ty SK có cơ sở chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo, sửa Bản án hành chính sơ thẩm số 26/2016/HC-ST ngày 22 tháng 6 năm 2016 của Tòa án nhân dân Quận H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. *Về hình thức:* Đơn kháng cáo của Ủy ban nhân dân Quận H, Công ty SK làm trong thời hạn luật định nên chấp nhận.

Về việc xét xử vắng mặt đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân Quận H, bà Trần Thị M và bà Trần Thị Thu T: Người đại diện theo pháp luật của Ủy ban nhân dân Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh, đại diện Ủy ban nhân dân phường T, bà Trần Thị M và bà Trần Thị Thu T có đơn xin xét xử vắng mặt tại phiên tòa. Căn cứ vào Điều 225 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2]. *Về nội dung:* Xét yêu cầu kháng cáo của Ủy ban nhân dân Quận H và Công ty SK: Xét Quyết định số 13672:

2.1 Về thẩm quyền thu hồi đất:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00696 ngày 09/01/2007 của Ủy ban nhân dân Quận H cấp cho bà T cùng 08 người con là Trần Ngọc M, Trần Thị A, Trần Hữu P, Trần Thị M, Trần Hữu T, Trần Văn Q, Trần Thị Thu T, Trần Thành V sử dụng chung. Căn cứ khoản 2 Điều 44 Luật Đất đai năm 2003, Ủy ban nhân dân Quận H ban hành Quyết định số 13672 thu hồi đất là đúng thẩm quyền.

2.2 Về trình tự thủ tục thu hồi đất:

Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Công văn số 199 ngày 15/01/2009 về việc cho phép Công ty SK đầu tư dự án tại phường T, Quận H và ngày 14/6/2010, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Công văn số 2736/UBND-ĐTMT về chấp thuận gia hạn thực hiện dự án của Công ty SK thì:

- Ngày 30/7/2010, Ủy ban nhân dân Quận H ban hành Thông báo số 1827/TB-UBND-TNMT về thu hồi đất thực hiện Dự án;

- Ngày 06/8/2010, Ủy ban nhân dân phường T công bố và niêm yết Thông báo số 1827/TB-UBND-TNMT về thu hồi đất thực hiện Dự án (đính kèm Biên bản công bố ngày 06/8/2010 và Biên bản niêm yết ngày 06/8/2010);

- Ngày 05/10/2010, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận H ban hành Quyết định số 13346 duyệt Phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi để thực hiện Dự án do Công ty SK làm chủ đầu tư (Phương án tổng thể số 24/2010/PATT-BĐSSK do Công ty SK lập);

- Ngày 06/10/2010, Ủy ban nhân dân phường T công bố Quyết định số 13346 về duyệt phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án do Công ty SK làm chủ đầu tư;

- Ngày 15/10/2010 Ủy ban nhân dân Quận H ban hành Quyết định số 13672 là đúng trình tự theo Điều 42 Luật Đất đai năm 2003; Điều 56 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ.

2.3 Về căn cứ thu hồi đất:

Theo Quyết định số 8402/QĐ-UB-QLĐT ngày 28/12/2004 của Ủy ban nhân dân Quận H về phê duyệt quy hoạch sử dụng đất, xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 khu dân cư An Phú, phường T và một phần phường An Phú, diện tích 95,58ha thì vị trí 10.943,7m² của thuộc dự án của Công ty SK, thuộc mục II - quy hoạch T mầm non.

Ngày 15/01/2009, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Công văn số 199 về việc cho phép Công ty SK đầu tư dự án tại phường T, Quận H, trong đó có nội dung:

“Chấp thuận chủ trương cho Công ty Cổ phần Bất động sản SK đầu tư dự án xây dựng Khu liên hợp cao ốc Trung tâm thương mại - văn phòng và căn hộ tại phường T, Quận H (vị trí, ranh giới khu đất theo Bản đồ hiện trạng – vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ lập số 102844/ĐĐBĐ-VPTT ngày 01 tháng 7 năm 2008 và sẽ được xác định chính xác trên Bản đồ được Sở Tài nguyên và Môi T phê duyệt.”

Ngày 01/9/2009, Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh (thừa ủy quyền của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh) ban hành Quyết định số 147 về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng dự án Khu liên hợp cao ốc Trung tâm Thương mại – Văn phòng và căn hộ tại phường T, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh; đồng thời phê duyệt thiết kế cơ sở.

Ngày 14/6/2010, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Công văn số 2736/UBND-ĐTMT về chấp thuận gia hạn thực hiện dự án của Công ty SK, trong đó có nội dung:

“Chấp thuận gia hạn thời gian thực hiện Công văn số 199/UBND-ĐTMT ngày 15 tháng 01 năm 2009 của Ủy ban nhân dân thành phố đến ngày 31 tháng 7 năm 2010.

... Giao Ủy ban nhân dân Quận H căn cứ quy định tại Điều 29, Điều 30 và Điều 31 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 của Chính Phủ để thông báo thu hồi đất, lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và lập lại thủ tục ban hành quyết định thu hồi đất đối với hộ gia đình, cá nhân theo thẩm quyền...”

- Căn cứ quy định tại Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 về quy hoạch xây dựng của Chính phủ và mục 7 phần I Thông tư số 07/2008/TT-BXD ngày 07/4/2008 của Bộ Xây dựng:

“Đối với dự án đầu tư xây dựng do một chủ đầu tư tổ chức thực hiện có quy mô nhỏ hơn 5 ha (nhỏ hơn 2ha đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở chung cư) thì có thể lập dự án đầu tư xây dựng mà không phải lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500. Bản vẽ tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình,

giải pháp về hạ tầng kỹ thuật trong nội dung thiết kế cơ sở phải phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000; đảm bảo sự đấu nối hạ tầng kỹ thuật và phù hợp về không gian kiến trúc với khu vực xung quanh”.

- Căn cứ Điều 5 Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06/9/2006 của Chính phủ: *Lập dự án phát triển nhà ở*

1. Khi đầu tư phát triển nhà ở theo dự án, chủ đầu tư phải tổ chức lập dự án phát triển nhà ở theo nội dung quy định tại Điều 6 và Điều 7 Nghị định này và các yêu cầu quy định tại các Điều 24, 25, 26 và Điều 30 của Luật Nhà ở.

2. Chủ đầu tư tổ chức lập và trình duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đồng thời với hồ sơ dự án phát triển nhà ở”.

- Căn cứ điểm c, mục 1, điều 1, Nghị quyết số 33/2008/NQ-CP ngày 31/12/2008 của Chính phủ quy định:

..... “c. Về điều chỉnh quy hoạch xây dựng:

Đối với khu vực đã có quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2.000 nhưng khi lập quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 của dự án, nhà đầu tư có những đề xuất mới khác với quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2.000 được duyệt thì cơ quan có thẩm quyền xem xét, thẩm định những đề xuất đó, nếu thấy phù hợp thì ra văn bản chấp thuận hoặc quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500. Văn bản chấp thuận hoặc quyết định phê duyệt được coi là văn bản điều chỉnh cục bộ và không phải làm thủ tục điều chỉnh lại toàn bộ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2.000 đã được phê duyệt trước đó. Thời gian chấp thuận về quy hoạch không quá 15 ngày làm việc.”.

- Căn cứ khoản 2 Điều 3 Thông tư liên tịch số 30/2009/TTLT-BXD-BKH ngày 27/8/2009 của Bộ Xây dựng và Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định:

“1. T hợp quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của dự án do nhà đầu tư lập khác với quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt nhưng phù hợp với quy chuẩn hiện hành về quy hoạch xây dựng và đảm bảo sự đồng bộ với hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, cảnh quan, môi trường thì cơ quan có thẩm quyền xem xét, chấp thuận những đề xuất đó để thẩm định và phê duyệt quy hoạch. Thời gian chấp thuận về quy hoạch không quá 15 ngày làm việc.

2. Văn bản chấp thuận hoặc quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được coi là văn bản điều chỉnh cục bộ của đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 đã được duyệt trước đó.”.

Trong T hợp này, Quyết định số 147 về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng dự án Khu liên hợp cao ốc Trung tâm thương mại – Văn phòng và căn hộ tại phường T, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh, đồng thời phê duyệt thiết kế cơ sở chính là văn bản điều chỉnh cục bộ của đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 đã được duyệt trước đó.

Như vậy, Dự án do Công ty SK làm chủ đầu tư nằm trong quy hoạch kế hoạch sử dụng đất của Quận H đã được Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh

(thừa ủy quyền của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh) phê duyệt thiết kế cơ sở (thay thế việc lập quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500) theo quy định và được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận chủ trương đầu tư (Công văn số 199 và Công văn số 2736/UBND-ĐTMT của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh). Do đó Ủy ban nhân dân Quận H ban hành Quyết định số 13672 về việc thu hồi phần đất diện tích 675,7m² của bà T là phù hợp với khoản 1 Điều 38 Luật Đất đai năm 2003 “Nhà nước sử dụng vào mục đích lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, phát triển kinh tế”, Điều 39 Luật Đất đai năm 2003 “Nhà nước thực hiện việc thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng sau khi quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được công bố hoặc khi dự án đầu tư có nhu cầu sử dụng đất phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt” và điểm a khoản 2 Điều 34 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ: “ Nhà nước thu hồi đất để thực hiện các dự án khu dân cư (bao gồm dự án hạ tầng khu dân cư và dự án nhà ở), trung tâm thương mại, khách sạn cao cấp trong các T hợp sau đây:

a) Các dự án trong khu đô thị hiện có được thể hiện trong quy hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và được Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt chủ trương đầu tư đối với từng dự án”.

Do Dự án thuộc T hợp Nhà nước thu hồi theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 34 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ nên không cần phải thương lượng, thỏa thuận bồi thường trước khi thu hồi. Công ty SK thương lượng nhiều lần với bà T là đã thể hiện thiện chí của Công ty SK, không làm ảnh hưởng đến tính hợp pháp của Quyết định số 13672.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định Dự án của Công ty SK thuộc T hợp thu hồi đất theo quy định tại khoản 1 Điều 40 Nghị định số 84/2007 ngày 25/5/2007 của Chính phủ và Công ty SK không chứng minh được quá trình thương lượng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với hộ bà T, từ đó lấy làm căn cứ hủy Quyết định số 13672 là không có cơ sở.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn nhận định quá trình xây dựng phương án bồi thường, Ủy ban nhân dân Quận H không thuê đơn vị tư vấn có chức năng xác định lại giá đất mà áp dụng giá đất nông nghiệp do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh công bố hàng năm là chưa phù hợp.

Nhận định trên là vượt quá yêu cầu khởi kiện của bà T, bà T chỉ khởi kiện yêu cầu tuyên hủy Quyết định số 13672. Quyết định hành chính bị kiện là quyết định thu hồi đất, không phải là quyết định bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng.

- Ý kiến của bà T và các con của bà T cũng như ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện cho rằng: Công ty SK có Đơn xin xác nhận số 22/2008/CV-BĐSSK ngày 09/12/2008 đã bồi thường và hỗ trợ tiền nhà và đất tại phường T, Quận H là 9.622,99m² là nguyên tạo để được cấp Quyết định số 147 về phê duyệt dự án đầu tư xây dựng Dự án. Tuy nhiên, Hội đồng xét

xử xét thấy: Đơn xin xác nhận số 22/2008/CV-BĐSSK ngày 09/12/2008 của Công ty SK gửi Ủy ban nhân dân phường T là để xác nhận số diện tích đã được bồi thường trên tổng số 10.943,7m² khu đất làm dự án để lập hồ sơ xin giao đất theo Thông báo số 89/TB-VP ngày 01/02/2008 của Ủy ban nhân dân Quận H; 10.943,7m² thuộc dự án của Công ty SK, Công ty SK đang thực hiện dự án đúng trong phạm vi được giao, không thay đổi về diện tích và ranh dự án.

- Ý kiến của bà T và các con của bà T cũng như ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện cho rằng: Quyết định số 13672 có thiếu sót nghiêm trọng là không có tên 08 người con của bà T làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của 08 con bà T. Hội đồng xét xử xét thấy: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00696 ngày 09/01/2007 của Ủy ban nhân dân Quận H cấp cho bà T cùng 08 người con là Trần Ngọc M, Trần Thị A, Trần Hữu P, Trần Thị M, Trần Hữu T, Trần Văn Q, Trần Thị Thu T, Trần Thành V sử dụng chung. Vì vậy, Quyết định số 13672 chỉ có một tên bà T là có thiếu sót. Tuy nhiên, ngày 23/3/2011 Ủy ban nhân dân Quận H ban hành Quyết định số 3645 về việc điều chỉnh và bổ sung một phần nội dung Quyết định số 13672 đối với các ông (bà) Nguyễn Thị T, Trần Ngọc M, Trần Thị A, Trần Hữu P, Trần Thị M, Trần Hữu T, Trần Văn Q, Trần Thị Thu T, Trần Thành V (bị tâm thần có bà T là người giám hộ) là đã khắc phục được thiếu sót này vì Quyết định số 13672 là quyết định thu hồi đất chưa phải là quyết định bồi thường.

- Ý kiến của bà T và các con của bà T cũng như ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện cho rằng: Văn bản số 4633/VPCP-V1 ngày 07/6/2013 của Văn phòng Chính phủ truyền đạt ý kiến chỉ đạo của Phó Thủ tướng Nguyễn Xuân Phúc có nội dung: Đồng ý kiến nghị của Bộ Tài nguyên và Môi T tại Văn bản số 4585, đề nghị thu hồi Quyết định số 13672, Công ty SK có trách nhiệm thỏa thuận với gia đình bà T nên cần phải hủy Quyết định số 13672. Hội đồng xét xử xét thấy: Ngày 07/6/2013, Văn phòng Chính phủ có Văn bản số 4633/VPCP-V1 truyền đạt ý kiến chỉ đạo của Phó Thủ tướng Nguyễn Xuân Phúc: *“Đồng ý kiến nghị của Bộ Tài nguyên và Môi T tại Công văn số 4585/BTNMT-TTr ngày 29/11/2012 về việc giải quyết khiếu nại của ông Trần Hữu P”*. Ngày 16/7/2013, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Văn bản số 3598/UBND-PCNC chỉ đạo: *“Giao Ủy ban nhân dân Quận H thu hồi Quyết định số 13672/QĐ-UBND-TNMT ngày 15/10/2010; tiếp xúc gia đình bà Nguyễn Thị T để ghi nhận ý kiến cụ thể đối với phần đất 675,7 m² bị thu hồi để xem xét hướng dân Công ty Cổ phần Bất động sản SK thực hiện theo ý kiến của Bộ Tài nguyên và Môi T tại Công văn số 4585/BTNMT-TTr ngày 29/11/2012”*. Tuy nhiên, tại Văn bản số 7379/VPCP-V.I ngày 22/9/2014 của Văn phòng Chính phủ truyền đạt ý kiến chỉ đạo của Phó Thủ tướng Nguyễn Xuân Phúc về trả lời Văn bản số 4167/UBND-PCNC ngày 23/8/2014, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có nội dung: *“Đồng ý với đề xuất của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại Văn bản số 4167/UBND-PCNC ngày 23/8/2014, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh chỉ đạo xem xét giải quyết cụ thể khiếu nại của ông Trần Hữu P và thực hiện dự án của Công ty SK theo quy định pháp luật”*. Theo ý kiến chỉ đạo của Phó Thủ tướng đồng ý đề xuất của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ

Chí Minh, nếu các bên không thỏa thuận được giá thì cho phép thuê đơn vị tư vấn độc lập xác định giá thị trường đất 675,7m² và vận động thêm chủ đầu tư có hỗ trợ thêm cho phù hợp. Như vậy, theo nội dung của Văn bản số 7379/VPCP-V.I ngày 22/9/2014 của Văn phòng Chính phủ thì không cần thiết phải hủy Quyết định số 13672. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ viện dẫn nội dung Văn bản số 4633/VPCP-V1 mà không viện dẫn nội dung Văn bản số 7379/VPCP-V.I để chấp nhận yêu cầu hủy Quyết định số 13672 là không có căn cứ.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Ý kiến của bà T và các con của bà T cũng như ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của Ủy ban nhân dân Quận H và Công ty SK, giữ nguyên bản án sơ thẩm là không có cơ sở chấp nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xác định: Đây không phải là trường hợp thu hồi đất theo quy định tại khoản 2 Điều 34 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ nên việc Ủy ban nhân dân Quận H ban hành Quyết định số 13672 là chưa phù hợp quy định pháp luật. Hội đồng xét xử xét thấy, như đã nhận định ở trên, đây là T hợp thu hồi đất theo quy định tại khoản 2 Điều 34 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ. Tuy nhiên, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cho rằng việc hủy Quyết định số 13672 là không cần thiết vì sẽ ảnh hưởng đến quyền lợi của bà T, các con của bà T và ảnh hưởng đến tiến độ triển khai dự án của Công ty SK nên cũng đề nghị chấp nhận kháng cáo của Ủy ban nhân dân Quận H và Công ty SK, Sửa Bản án hành chính sơ thẩm số 26/2016/HC-ST ngày 22 tháng 6 năm 2016 của Tòa án nhân dân Quận H, giữ nguyên Quyết định số 13672.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của Ủy ban nhân dân Quận H và Công ty SK. Sửa Bản án hành chính sơ thẩm số 26/2016/HC-ST ngày 22 tháng 6 năm 2016 của Tòa án nhân dân Quận H, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T yêu cầu hủy Quyết định 13672.

[3]. Về án phí hành chính:

Án phí hành chính sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị T phải chịu án phí hành chính sơ thẩm là 200.000 (hai trăm nghìn) đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà bà T đã nộp là 200.000 (hai trăm nghìn) đồng theo biên lai số 07256 do Chi cục Thi hành án dân sự Quận H lập ngày 18/3/2011.

Về án phí hành chính phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên Ủy ban nhân dân Quận H, Công ty cổ phần bất động sản SK không phải chịu án phí hành chính phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 241 Luật Tổ tụng hành chính;

Căn cứ Khoản 2 Điều 37 Pháp lệnh án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận kháng cáo của Ủy ban nhân dân Quận H và Công ty cổ phần bất động sản SK. Sửa Bản án hành chính sơ thẩm số 26/2016/HC-ST ngày 22 tháng 6 năm 2016 của Tòa án nhân dân Quận H.

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T yêu cầu hủy Quyết định 13672/QĐ-UBND-TNMT ngày 15/10/2010 của Ủy ban nhân dân Quận H về việc thu hồi đất giải phóng mặt bằng thực hiện dự án Khu liên hiệp cao ốc Trung tâm thương mại - Văn phòng và căn hộ cao cấp tại phường T, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Về án phí:

Án phí hành chính sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị T phải chịu án phí hành chính sơ thẩm là 200.000 (hai trăm nghìn) đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà bà T đã nộp là 200.000 (hai trăm nghìn) đồng theo biên lai số 07256 do Chi cục Thi hành án dân sự Quận H lập ngày 18/3/2011. Như vậy, bà T đã nộp đủ án phí hành chính sơ thẩm.

Án phí hành chính phúc thẩm:

- Hoàn trả cho Ủy ban nhân dân Quận H 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AC/2012/04628 ngày 30/6/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận H.

- Hoàn trả cho Công ty cổ phần bất động sản SK 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AC/2012/04650 ngày 06/7/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận H.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân TP.HCM;
- Tòa án nhân dân Quận H;
- Viện kiểm sát nhân dân Quận H;
- Chi cục Thi hành án dân sự Quận H;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VT.

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

Đào Quốc Thịnh