

**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: **871/2019/HC-PT**

Ngày: 07/10/2019

V/v khiếu kiện quyết định hành
chính trong lĩnh vực quản lý đất đai

**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: Bà Trần Mỹ Cúc

Các Thẩm phán:

1. Bà Đỗ Kim Phượng

2. Bà Lê Thu Thủy

- Thư ký phiên tòa: Bà Lương Thị Hoài Phương

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP.HCM: Bà Huỳnh Thị Kim Tuyền -
Kiểm sát viên tham gia phiên tòa

Trong các ngày 21 tháng 8; 03; 09 và 17 tháng 9; 02 và 07 tháng 10 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân TP.HCM xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 217/2015/TLPT-HC ngày 16 tháng 11 năm 2015 về "Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai".

Do Bản án hành chính số 02/2015/HC-ST ngày 01 tháng 10 năm 2015 của Tòa án nhân dân quận 10 bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2969/2019/QĐPT-HC ngày 01 tháng 7 năm 2019 và Thông báo về việc hoãn phiên tòa số 5879/TB-TA ngày 22 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân TP.HCM, giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Ông Nguyễn Đình P., sinh năm 1964

Cư trú: 7.23 Cao ốc B, Ngõ Gia Tự, Phường 3, quận 10, TP.HCM

2. Người bị kiện:

2.1 UBND quận 10, TP.HCM

2.2 Chủ tịch UBND quận 10, TP.HCM

Trụ sở: 474 đường 3 tháng 2, Phường 14, quận 10, TP.HCM

- Người đại diện theo ủy quyền ngày 17/05/2018 của Chủ tịch và UBND quận 10: Bà Nguyễn Thị Thu Nga – Phó Chủ Tịch (Vắng mặt)

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:

Bà Phan Thị Cẩm Ng.– Phó Phòng Tư pháp (Có mặt)

Ông Cao Duy D.– Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng (Có mặt)

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

Phòng QLĐT quận 10, TP.HCM

Trụ sở: 474 đường 3 tháng 2, Phường 14, quận 10, TP.HCM

- Người đại diện ủy quyền ngày 21/06/2019 của Trưởng phòng: Bà Huỳnh Thị Lệ Quyên – Chuyên viên (Có mặt)

4. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Đình P. (Có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đơn khởi kiện gửi ngày 29/8/2014, Đơn trình bày về yêu cầu khởi kiện ngày 29/5/2015, Bản tự khai ngày 24/10/2014, người khởi kiện trình bày:

Căn hộ số 217 Lô A chung cư Ngô Gia Tự, Phường 3, quận 10, TP.HCM (gọi tắt căn hộ số 217 Lô A) thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Đình P. vào năm 2001. UBND (gọi tắt UBND) quận 10 ban hành Quyết định số 6930/QĐ-UBND ngày 10/9/2013 (gọi tắt Quyết định số 6930/QĐ-UBND) về thu hồi diện tích đất sử dụng chung 889.8m² và diện tích căn hộ này là 36.54m².

Ngày 17/10/2013, UBND quận 10 ban hành Quyết định số 8256/QĐ-UBND (gọi tắt Quyết định số 8256/QĐ-UBND) về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho ông Nguyễn Đình P., trong đó giá trị bồi thường về nhà, đất là 849.518.460 đồng. Qua đó, ông Nguyễn Đình P. đã chọn phương thức bồi thường bằng căn hộ tái định cư tại Cao ốc B Ngô Gia Tự, Phường 3, quận 10.

Không đồng ý quyết định trên, Chủ tịch UBND quận 10 giải quyết khiếu nại bằng Quyết định số 2223/QĐ-UBND ngày 14/3/2014 (gọi tắt Quyết định GQKN số 2223/QĐ-UBND) về bác đơn khiếu nại Quyết định số 6930/QĐ-UBND, đồng thời chấp nhận một phần đơn khiếu nại Quyết định số 8256/QĐ-UBND về tính tăng diện tích sử dụng từ 36.54m² lên 38.58m² và bác yêu cầu tính đền bù diện tích 50m² cũng như tính tăng giá đền bù đất. Riêng yêu cầu kiến nghị hạ giá bán căn hộ tái định cư là không có cơ sở.

Không đồng ý, ông Nguyễn Đình P. yêu cầu Tòa án nhân dân quận 10 hủy Quyết định số 6930/QĐ-UBND, Quyết định số 8256/QĐ-UBND, Quyết định GQKN số 2223/QĐ-UBND (trừ nội dung tăng đền bù 2m²) và tuyên hành vi hành chính trái pháp luật về không đền bù đủ giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích đất sử dụng chung 165.2m² (thu hồi 1.055m², đền bù 889.8m²); và 6.27m² (thu hồi 44.85m², đền bù 38.58m²) là phần diện tích đất giếng trời bên trong căn hộ và 7.19m² là phần diện tích đất hành lang đã được tính bán (tổng cộng 6.27m² + 7.19m² = 13.46m²) thuộc tổng 50m² diện tích đất ở gắn liền với căn nhà theo Bản vẽ ngày 10/7/2000 và bán nhà tái định cư theo giá bán sát thị trường.

Bản tự khai ngày 29/10/2014, đại diện UBND quận 10 và Chủ tịch UBND quận 10 trình bày:

Căn hộ trên thuộc chung cư Ngô Gia Tự có nguy cơ sụp đổ nên bị thu hồi đất sử dụng vào mục đích lợi ích công cộng theo Nghị quyết số 34/2007/NQ-CP ngày 03/7/2007 của Chính phủ. Do đó, khi thực hiện dự án giải tỏa di dời Lô A, UBND quận 10 căn cứ Hồ sơ kỹ thuật do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất quận 10 sao lục ngày 26/8/2013 để thu hồi diện tích đất sử dụng chung và căn hộ số 217 Lô A của ông Nguyễn Đình P. được xét bán hóa giá 36.54m² theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của UBND TP.HCM cấp ngày 10/01/2001 (gọi tắt Giấy CNQSHNO ngày 10/01/2001).

Đồng thời, tiến hành bồi thường, hỗ trợ và ông Nguyễn Đình P. đã chọn phương thức bồi thường bằng căn hộ tái định cư tại Cao ốc B Ngô Gia Tự theo Quyết định số 8256/QĐ-UBND.

Căn cứ Biên bản kiểm tra hiện trạng của Ban bồi thường giải phóng mặt bằng quận 10 lập ngày 04/10/2013 ghi nhận diện tích sử dụng tạm tính của căn hộ số 217 Lô A là $38.58m^2$ nên Chủ tịch UBND quận 10 chỉ chấp nhận tăng $2.04m^2$ bồi thường cho ông Nguyễn Đình P. theo Quyết định GQKN số 2223/QĐ-UBND và không chấp nhận các nội dung khiếu nại khác.

Trên cơ sở đó, không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đình P. vì không thể tính bồi thường diện tích đất sử dụng chung $1.055m^2$ và diện tích căn hộ $50m^2$ theo Giấy CNQSHNƠ ngày 10/01/2001 là do cơ quan bán hóa giá tính luôn phần diện tích xây dựng và ngoài ranh xây dựng là chưa chính xác, và lại cũng không thể hiện số tờ, số thửa của bản đồ địa chính.

Bản tự khai ngày 10/4/2015, đại diện Phòng QLĐT quận 10 trình bày:

Căn cứ Công văn số 850/HĐBNƠ.TP ngày 25/7/1997 của Hội đồng bán nhà ở Thành phố, Thông tư liên bộ số 13/LB-TT ngày 18/8/1994 của Bộ Xây dựng – Tài chính – Vật giá Chính phủ và Công văn số 3097/KT-KH ngày 27/4/1993 của Sở Nhà đất thì khi xét bán hóa giá nhà chỉ tính diện tích sử dụng của ông Nguyễn Đình P. là $36.54m^2$ theo Quyết định số 293/QĐ-UB-QLĐT ngày 05/9/2000 của UBND quận 10. Xác định rõ căn hộ của ông Nguyễn Đình P. không có giếng trời theo Bản vẽ hiện trạng nhà của Công ty Xây dựng và dịch vụ nhà đất quận 10 đã kiểm tra nội nghiệp ngày 10/7/2000 (gọi tắt Bản vẽ ngày 10/7/2000), nếu có thì cũng không thể xét bán phần diện tích này.

Qua đối thoại không thành ngày 04/9/2015, Tòa án nhân dân quận 10 tuyên xử bác các yêu cầu của ông Nguyễn Đình P. nêu trong đơn khởi kiện. Ngoài ra, còn tuyên án phí sơ thẩm và quyền kháng cáo.

Ngày 05/10/2015, ông Nguyễn Đình P. gửi đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Ông Nguyễn Đình P. cho rằng cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng do giải quyết không khách quan, không toàn diện như: không triệu tập UBND TP.HCM tham gia vì có sự chênh lệch về diện tích khuôn viên đất và diện tích căn hộ; không ban hành thông báo thụ lý vụ án đối với Chủ tịch UBND quận 10 nên không có văn bản nêu ý kiến vụ án; không tổ chức đối thoại với Chủ tịch UBND quận 10; triệu tập Phòng QLĐT quận 10 là không đúng; có thiếu sót dẫn chiếu các văn bản pháp luật để ban hành bản án vì không có trong hồ sơ; không thu thập chứng cứ theo đơn đề nghị nộp ngày 07/10/2014; không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về Quyết định GQKN số 2223/QĐ-UBND là thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện vì chấp nhận bồi thường $2.04m^2$ và giải quyết sót phần xây dựng $50m^2$. Đồng thời, xác định rõ diện tích mua hóa giá căn hộ số 217 Lô A là $36.54m^2$ nhưng không đồng ý việc đo vẽ theo phương pháp thông thủy mặc dù không có khiếu nại về thủ tục xét bán hóa giá và cấp Giấy CNQSHNƠ ngày 10/01/2001. Có nhận Quyết định số 11106/QĐ-UBND ngày 23/12/2015 (gọi tắt Quyết định số 11106/QĐ-UBND) và Quyết định số 1623/QĐ-UBND ngày 26/02/2014 (gọi tắt Quyết định số 1623/QĐ-UBND) sau thời điểm xét xử sơ

thẩm, nhưng không yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét và giải quyết theo đơn gửi ngày 22/9/2019. Ngoài ra, còn nêu những lý do về thu hồi diện tích đất và những căn hộ thuộc Lô A chung cư Ngô Gia Tự không thuộc trường hợp bắt buộc phải phá dỡ cũng như việc bồi thường, hỗ trợ thiệt hại và tái định cư trái pháp luật như đã nêu được ghi nhận trong biên bản phiên tòa sơ thẩm. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo là sửa án sơ thẩm theo nội dung đơn khởi kiện.

Bà Phan Thị Cẩm Ng. và ông Cao Duy D. cho biết là sau khi xét xử sơ thẩm thì UBND quận 10 căn cứ vào Công văn số 83/BXD-QLN ngày 24/12/2014 của Bộ Xây dựng (gọi tắt Công văn số 83/BXD-QLN) và Công văn số 982/SXD-QLN&CS ngày 27/01/2015 của Sở Xây dựng (gọi tắt Công văn số 982/SXD-QLN&CS) nên ban hành Quyết định số 11106/QĐ-UBND về thu hồi và hủy bỏ 39 quyết định duyệt bồi thường, hỗ trợ bổ sung đối với diện tích chênh lệch tăng thêm trong đó có ông Nguyễn Đình P. được bồi thường, hỗ trợ bổ sung 2.04m² theo Quyết định số 1623/QĐ-UBND đính kèm Bảng chiết tính bổ sung số 035BS/BCT-LoAG ngày 26/02/2014. Tại thời điểm ban hành Quyết định số 1623/QĐ-UBND nhưng không có giao cho ông Nguyễn Đình P. và không có nộp cho cấp sơ thẩm vì chờ văn bản hướng dẫn. Ngày 31/12/2015, đã giao bản chính Quyết định số 11106/QĐ-UBND và bản sao Quyết định số 1623/QĐ-UBND cho ông Nguyễn Đình P.. Không có ý kiến về phần trình bày của ông Nguyễn Đình P. kháng cáo.

Bà Huỳnh Thị Lệ Quyên cho biết Phòng QLĐT quận 10 không có ý kiến gì về yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Đình P..

Đại diện Viện kiểm sát nêu hành vi tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa thực hiện đúng qui định. Tại phiên tòa, UBND quận 10 cung cấp Quyết định số 11106/QĐ-UBND và Quyết định số 1623/QĐ-UBND, ông Nguyễn Đình P. biết được hai quyết định này từ tháng 12/2015. Tuy nhiên, tại thời điểm xét xử ngày 01/10/2015 thì Quyết định số 1623/QĐ-UBND đã được ban hành vào ngày 26/02/2014 nhưng cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết theo khoản 1 Điều 163 Luật Tố tụng hành chính năm 2011 và Nghị quyết số 02/2011/NQ-HĐTP ngày 29/7/2011 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Hiện nay, cho dù ông Nguyễn Đình P. có hay không có yêu cầu hủy hai quyết định này nhưng để đảm bảo chế độ hai cấp xét xử theo khoản 1 Điều 11 và điểm b khoản 2 Điều 235 Luật Tố tụng hành chính năm 2015 thì cần phải hủy án sơ thẩm và giữ lại Tòa án nhân dân TP.HCM xét xử sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Xét Đơn của người kháng cáo gửi trong hạn luật định, nên chấp nhận.

[2] Xét đơn đề nghị xét xử vắng mặt của bà Nguyễn Thị Thu Nga và việc vắng mặt của ông Đặng Hoàng Phương nhưng có bà Huỳnh Thị Lệ Quyên tham gia phiên tòa là phù hợp tại khoản 2 Điều 158 và khoản 4 Điều 225 Luật Tố tụng hành chính năm 2015, nên chấp nhận.

[3] Tại Đơn trình bày về yêu cầu khởi kiện ngày 29/5/2015 của ông Nguyễn Đình P. xác định Chủ tịch UBND quận 10 là người bị kiện phù hợp Đơn khởi kiện gửi ngày 29/8/2014 yêu cầu hủy Quyết định GQKN số 2223/QĐ-GQKN (trừ tăng đền bù diện tích 2.04m²). Cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm việc triệu tập thêm người bị kiện phải ban hành thông báo thụ lý vụ án theo Điều 114 Luật Tổ tụng hành chính năm 2011 như người kháng cáo nêu là có căn cứ.

[4] Tại Đơn gửi ngày 31/8/2015 của bà Phan Thị Cẩm Ng. là người đại diện ủy quyền của Chủ tịch UBND quận 10 đề nghị được vắng mặt phiên đối thoại ngày 04/9/2015, ngoài ra còn có nêu quan điểm của Chủ tịch UBND quận 10 bảo lưu ý kiến về việc ban hành Quyết định GQKN số 2223/QĐ-UBND là phù hợp tại Điều 115 Luật Tổ tụng hành chính năm 2011. Do đó, người kháng cáo cho rằng cấp sơ thẩm không tổ chức đối thoại cũng như không có văn bản nêu ý kiến của Chủ tịch UBND quận 10 là không có căn cứ.

[5] Để làm rõ việc xét bán hóa giá căn hộ số 217 Lô A có liên quan đến diện tích đất ở 1.055m², diện tích xây dựng 50m², diện tích sử dụng 36.54m² và diện tích sử dụng nhà (tạm tính) là 38.58m² được nêu trong Biên bản về kiểm tra hiện trạng sử dụng đất đai và tài sản bị thiệt hại của Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng quận 10 ngày 04/10/2013 nên cấp sơ thẩm triệu tập Phòng QLĐT quận 10 không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông Nguyễn Đình P. tại cấp sơ thẩm như đã trình bày là không có cơ sở.

[6] Cấp sơ thẩm hạn chế quyền yêu cầu thu thập chứng cứ theo Đơn của ông Nguyễn Đình P. gửi ngày 07/10/2014 nhưng qua kiểm tra hồ sơ không thể hiện tại các bút lục. Tại phiên tòa phúc thẩm, có cung cấp bản sao của đơn này nhưng chỉ có chữ ký, không thể hiện họ tên của bên nhận đơn nên không cơ sở để xác định việc giao nhận chứng cứ như người kháng cáo đã trình bày. Tuy nhiên, cấp phúc thẩm đã thu thập và cung cấp chứng cứ theo nội dung đơn này cho ông Nguyễn Đình P. vào các ngày 29/10/2016, 18/5/2018, 22/5/2019.

[7] Căn hộ số 217 Lô A chung cư Ngô Gia Tự trước đây là Cao ốc Khu tái thiết Minh Mạng, đường Minh Mạng Sài Gòn được xây dựng từ trước năm 1969. Theo Hồ sơ kiểm định khảo sát đánh giá chất lượng hiện trạng công trình Lô A của Công ty Kiểm định Xây dựng Sài Gòn – Sở Xây dựng TP.HCM ngày 02/6/2003 kết luận: “... trong quá trình sử dụng do không được duy tu bảo trì định kỳ nên về mặt kết cấu chịu lực lẫn kiến trúc đều bị xuống cấp nặng, hệ khung bê tông cốt thép của công trình bị biến hình một ít, tập trung nhiều ở lầu 3, giảm dần xuống các tầng. Đồng thời, nền đất dưới đáy móng công trình yếu dẫn đến công trình bị lún ở một số khu vực. Do đó, chất lượng công trình bị giảm, tỷ lệ chất lượng còn lại là 54,14% ... nếu sửa chữa và khôi phục công trình sẽ rất tốn kém mà tuổi thọ công trình bị hạn chế.”. Do đó, UBND quận 10 được giao việc thu hồi; tổ chức di dời Lô A theo Công văn số 201/UBND-ĐTMT ngày 17/01/2011, Quyết định số 73/2008/QĐ-UBND ngày 22/10/2008 và Quyết định số 35/2010/QĐ-UBND ngày 28/5/2010 của UBND TP.HCM ban hành qui định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với các hộ dân đang cư ngụ tại các chung cư cũ; bị hư hỏng; xuống cấp trên địa bàn TP.HCM và Nghị quyết số 34/2007/NQ-CP ngày 03/7/2007 của Chính phủ về một số giải pháp đề

thực hiện việc cải tạo xây dựng lại các chung cư cũ bị hư hỏng; xuống cấp là có căn cứ, nên không chấp nhận lời trình bày của ông Nguyễn Đình P. cho rằng với niên hạn sử dụng của chung cư Ngô Gia Tự là 50 năm mà dựa vào kết luận kiểm định trên là không đáng tin cậy nên Lô A không thuộc trường hợp bắt buộc phải phá dỡ thu hồi theo Điều 83 Luật Nhà ở năm 2005, kể cả việc UBND quận 10 thu hồi giải tỏa Lô A không có dự án được phê duyệt theo nghị quyết này là không có cơ sở vì phải thực hiện triển khai theo các quyết định của UBND TP.HCM vừa nêu trên.

[8] Tại điểm 5 Mục I Nghị quyết số 34/2007/NQ-CP của Chính phủ qui định: các chung cư bị hư hỏng nặng, nguy hiểm nên cần có kế hoạch di dời khẩn cấp để thực hiện việc phá dỡ, xây dựng lại nhưng không huy động các thành phần kinh tế tham gia đầu tư mà thực hiện bằng ngân sách nhà nước, cho nên ông Nguyễn Đình P. yêu cầu phải thỏa thuận giá bồi thường, hỗ trợ khi phá dỡ Lô A là không có căn cứ, vì đây là công trình sử dụng vào mục đích lợi ích công cộng theo Điều 39 Luật Đất đai năm 2003.

[9] Theo tài liệu trích lục Hồ sơ kỹ thuật thửa đất của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai quận 10 xác định: Lô A có diện tích $889.8m^2$ thuộc thửa 57, tờ Bản đồ địa chính số 4 nên UBND quận 10 thu hồi phần diện tích này theo Quyết định số 6930/QĐ-UBND và Chủ tịch UBND quận 10 bác đơn khiếu nại của ông Nguyễn Đình P. về diện tích thu hồi đất của Lô A là $1.055m^2$ nêu tại Điều 1 Quyết định GQKN số 2223/QĐ-UBND là có căn cứ. Do đó, ông Nguyễn Đình P. yêu cầu phải thu hồi và bồi thường đủ giá trị quyền sử dụng đất chung là $165.2m^2$ ($1.055m^2 - 889.8m^2$) theo Giấy CNQSHNƠ ngày 10/01/2001 được nêu trong hai quyết định này là không có cơ sở, do đó cấp sơ thẩm không triệu tập UBND TP.HCM tham gia tố tụng về phần chênh lệch diện tích này là không có thiếu sót như người kháng cáo trình bày.

[10] Về đơn giá đất ở được tính bồi thường theo Quyết định số 8256/QĐ-UBND là căn cứ vào Văn bản số 2435/UBND-ĐTMT ngày 25/5/2012 của UBND TP.HCM về chấp thuận phê duyệt đã được Hội đồng thẩm định bồi thường thành phố thẩm định nên Quyết định GQKN số 2223/QĐ-UBND không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Đình P. về tăng giá đền bù đất là có cơ sở.

[11] Tại phiên tòa, ông Nguyễn Đình P. khẳng định mua hóa giá căn hộ số 217 Lô A với diện tích là $36.54m^2$ phù hợp với Bản vẽ ngày 10/7/2000 và cũng không có ý kiến gì đối với Quyết định số 293/QĐ-UB-QLĐT ngày 05/9/2000 của UBND quận 10 về bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cũng như Hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước và chuyển quyền sử dụng đất ở số 307-2000/HĐMBNƠ.1 ngày 10/10/2000 của Công Ty Dịch vụ Đô thị - Quản lý nhà quận 10 và Giấy CNQSHNƠ ngày 10/01/2001 tại thời điểm bấy giờ. Như vậy, có cơ sở khẳng định việc bồi thường, hỗ trợ diện tích $36.54m^2$ của ông Nguyễn Đình P. nêu trong Quyết định số 8256/QĐ-UBND, đính kèm Bảng chiết tính số 035/BCT-LoAG(TN) ngày 17/10/2013 của Hội đồng bồi thường quận 10 là phù hợp điểm 2 Mục B Phần III Phương án số 7098/PA-HĐBT ngày 11/9/2013 đã phê duyệt bởi Quyết định số 7182/QĐ-UBND ngày 16/9/2013 của UBND quận 10 cho nên trong Quyết định GQKN số 2223/QĐ-UBND không chấp nhận tính

đền bù phần diện tích xây dựng 50m^2 cho ông Nguyễn Đình P. là có căn cứ, kể cả không đền bù phần diện tích đất hành lang đã được tính bán là 7.19m^2 theo điểm c khoản 4 Điều 24 Quyết định số 35/2010/QĐ-UBND ngày 28/5/2010 của UBND TP.HCM qui định “ ... không tính diện tích sử dụng chung gồm: hành lang, ban công, lối đi” và phần diện tích đất giếng trời bên trong căn hộ là 6.27m^2 ($44.85\text{m}^2 - 38.58\text{m}^2$) thuộc tổng diện tích 50m^2 được thể hiện rõ trong Bản vẽ ngày 10/7/2000 là không có giếng trời. Ông Nguyễn Đình P. cho rằng cấp sơ thẩm giải quyết sót yêu cầu không đền bù đủ diện tích 50m^2 so với 36.54m^2 là không đúng vì cấp sơ thẩm có nhận định tính hợp pháp của Quyết định GQKN số 2223/QĐ-UBND về không chấp nhận tính đền bù 50m^2 là đúng qui định pháp luật.

[12] Tại điểm 1.2 Điều 1 Quyết định số 8256/QĐ-UBND, UBND quận 10 tiến hành thực hiện việc giao căn hộ tái định cư tại Cao ốc B Ngô Gia Tự, Phường 3, quận 10 theo sự lựa chọn của ông Nguyễn Đình P. sau khi đã phê duyệt giá bán sát với giá chuyển nhượng thực tế trên thị trường theo Quyết định số 6389/QĐ-UBND ngày 10/10/2012 của UBND quận 10 là phù hợp khoản 3 Điều 3 Quyết định số 73/2008/QĐ-UBND ngày 22/10/2008 và khoản 3, khoản 4 Quyết định số 35/2010/QĐ-UBND ngày 28/5/2010 của UBND TP.HCM, cho nên ông Nguyễn Đình P. đề nghị tuyên hành vi hành chính nêu trên của UBND quận 10 theo khoản 2 Điều 19 Thông tư số 14/2009/TT-BTNMT ngày 01/10/2009 của Bộ Tài nguyên & Môi trường là không có căn cứ.

[13] Căn cứ Biên bản kiểm tra hiện trạng sử dụng đất ngày 04/10/2013, Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng quận 10 ghi nhận phần diện tích sử dụng nhà tạm tính là 38.58m^2 của ông Nguyễn Đình P. so với diện tích mua hóa giá nhà 36.54m^2 trong Giấy CNQSHNO ngày 10/01/2001 là có sự chênh lệch 2.04m^2 , cho nên Chủ tịch UBND quận 10 chấp nhận tính lại diện tích bồi thường là 38.58m^2 cho ông Nguyễn Đình P. theo Quyết định GQKN số 2223/QĐ-UBND. Cấp sơ thẩm chỉ ghi nhận ý kiến của đại diện người bị kiện về việc không thể thực hiện được phần bồi thường diện tích tăng thêm của 39 căn hộ Lô A, G trong đó có diện tích của ông Nguyễn Đình P. theo Quyết định GQKN số 2223/QĐ-UBND và Quyết định số 1623/QĐ-UBND khi có Văn bản số 83/BXD-QLN và Văn bản số 982/SXD hướng dẫn và tuyên giữ nguyên Quyết định GQKN số 2223/QĐ-UBND, có nghĩa là vẫn chấp nhận bồi thường diện tích 38.58m^2 theo Đơn khởi kiện ngày 29/8/2014 của ông Nguyễn Đình P. nêu tại yêu cầu số 2. Do đó, cho rằng cấp sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu hủy Quyết định GQKN số 2223/QĐ-UBND, ngoại trừ nội dung chấp nhận tăng đền bù lên 38.58m^2 là đã làm thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện nên cần phải hoãn phiên tòa để làm lại về sự thay đổi trong quyết định này là không cần thiết.

[14] Cấp sơ thẩm nhận định về tính hợp pháp các quyết định hành chính ban hành của UBND quận 10 và của Chủ tịch UBND quận 10 là đối tượng khởi kiện như vừa phân tích trên đây có dẫn chiếu các văn bản pháp luật áp dụng để tuyên bác các yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đình P. nhưng cho rằng không có lưu trong hồ sơ là thiếu sót là không có căn cứ, vì luật không qui định trừ các

tài liệu, chứng cứ của các đương sự giao nộp phải lập biên bản theo Điều 77 Luật Tố tụng hành chính năm 2011.

[15] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Đình P. và ông Cao Duy D. thông nhất ngày 31/12/2015 có giao nhận bản sao Quyết định số 1623/QĐ-UBND và bản chính Quyết định số 11106/QĐ-UBND, như vậy có cơ sở khẳng định Quyết định số 1623/QĐ-UBND không thể hiện các đương sự giao nộp tài liệu này cho cấp sơ thẩm trong quá trình giải quyết mà đại diện Viện kiểm sát cho rằng do việc ban hành Quyết định số 1623/QĐ-UBND trước ngày xét xử sơ thẩm 01/10/2015 thì phải giải quyết luôn, nhưng cấp sơ thẩm không xem xét là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng là không có căn cứ.

[16] Sau thời điểm xét xử sơ thẩm, UBND quận 10 ban hành Quyết định số 11106/QĐ-UBND về việc thu hồi và hủy bỏ 39 quyết định duyệt bồi thường, hỗ trợ bổ sung đối với phần diện tích chênh lệch tăng thêm của 39 căn hộ giải tỏa lô A, G chung cư Ngô Gia Tự đính kèm danh sách, trong đó có Quyết định số 1623/QĐ-UBND về bồi thường, hỗ trợ bổ sung 60% diện tích 2.04m² cho ông Nguyễn Đình P. với số tiền là 28.456.776 đồng $[(2.04\text{m}^2 \times 60\% \times 18.509.000\text{đ/m}^2) + (2.04\text{m}^2 \times 60\% \times 4.740.000\text{đ/m}^2)]$. UBND quận 10 cần rút kinh nghiệm thời điểm ban hành Quyết định số 1623/QĐ-UBND sau thời điểm ban hành Quyết định GQKN số 2223/QĐ-UBND và diện tích bồi thường không phải là 1.96m². Như vậy, việc tính tăng diện tích và thu hồi diện tích 2.04m² cho ông Nguyễn Đình P. nêu trên được UBND quận 10 và Chủ tịch UBND quận 10 giải quyết bởi Quyết định số 11106/QĐ-UBND thu hồi, hủy bỏ Quyết định số 1623/QĐ-UBND mặc nhiên cũng là thu hồi, hủy bỏ một phần Điều 2 Quyết định GQKN số 2223/QĐ-UBND được sửa đổi, bổ sung Điều 1 Quyết định số 8256/QĐ-UBND. Do Quyết định số 8256/QĐ-UBND và Quyết định GQKN số 2223/QĐ-UBND là đối tượng khởi kiện được nêu tại yêu cầu số 1 trong Đơn ngày 29/8/2014 của ông Nguyễn Đình P. nên cấp phúc thẩm tiếp tục xem xét tính hợp pháp đối với Quyết định số 1623/QĐ-UBND và Quyết định số 11106/QĐ-UBND theo khoản 1 Điều 235 Luật Tố tụng hành chính năm 2015 mặc dù ông Nguyễn Đình P. có yêu cầu hay không yêu cầu xem xét giải quyết theo đơn gửi ngày 22/9/2019. Do đó, không chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát đối với Quyết định số 1623/QĐ-UBND chưa được xem xét ở cấp sơ thẩm, nên cần phải hủy án để xét xử lại sơ thẩm nhằm đảm bảo chế độ xét xử hai cấp theo pháp luật là không có căn cứ, bởi Quyết định số 1623/QĐ-UBND và một phần Quyết định số 11106/QĐ-UBND vừa phân tích trên không có liên quan đến quyền, nghĩa vụ của cơ quan, tổ chức, cá nhân khác mà họ chưa được tham gia tố tụng tại cấp sơ thẩm theo điểm b khoản 2 Điều 235 Luật Tố tụng hành chính năm 2015.

[17] UBND quận 10 ban hành Quyết định số 1623/QĐ-UBND; Quyết định số 11106/QĐ-UBND; kể cả Quyết định số 6930/QĐ-UBND; Quyết định số 8256/QĐ-UBND và Chủ tịch UBND quận 10 ban hành Quyết định GQKN số 2223/QĐ-UBND thực hiện theo qui định Điều 44 Luật Đất đai năm 2003; khoản 1 Điều 18 Luật Khiếu nại năm 2011; Quyết định số 559/QĐ-UBND-TC ngày 21/12/2010 và Quyết định số 55/QĐ-UBND-TC ngày 02/3/2015 của Chủ tịch

UBND TP.HCM; Quyết định số 1849/QĐ-UBND và số 1851/QĐ-UBND ngày 28/02/2014 của Chủ tịch UBND quận 10.

[18] Xét phần diện tích bán hóa giá căn hộ số 217 Lô A là $36.54m^2$ theo Bản vẽ ngày 10/7/2000 được tính theo kích thước thông thủy, đó là trừ bề dày tường, vách, cột kê cả lớp trát tường được qui định tại điểm c khoản 1 Mục I Thông tư số 5-BXD/ĐT ngày 09/02/1993 của Bộ Xây dựng và khoản 3 Mục II Thông tư liên tịch số 13/LB-TT ngày 18/8/1994 của Bộ Xây dựng – Bộ Tài chính – Ban Vật giá Chính phủ, đồng thời ông Nguyễn Đình P. không có khiếu nại diện tích trên tại thời điểm được cấp Giấy CNQSHNƠ ngày 10/01/2001. Như vậy, có đủ cơ sở xác định việc bồi thường, hỗ trợ diện tích $36.54m^2$ cho ông Nguyễn Đình P. theo Điều 1 Quyết định số 8256/QĐ-UBND và việc thu hồi, hủy bỏ phần diện tích bồi thường, hỗ trợ bổ sung $2.04m^2$ theo Quyết định số 11106/QĐ-UBND thu hồi Quyết định số 1623/QĐ-UBND là phù hợp tại điểm 1.2 Mục B Phần III Phương án số 7098//PA-HĐBT ngày 11/9/2013, Quyết định số 35/2010/QĐ-UBND ngày 28/5/2010 của UBND TP.HCM. Riêng phần diện tích được tính tăng từ $36.54m^2$ lên $38.58m^2$ theo Biên bản kiểm tra hiện trạng ngày 04/10/2013 thì chỉ có ghi nhận là tạm tính, không có tài liệu nào khác ngoài Bản vẽ ngày 10/7/2000 và Giấy CNQSHNƠ ngày 10/01/2001 cấp cho ông Nguyễn Đình P. có diện tích $36.54m^2$ như ông Cao Duy D. và bà Phan Thị Cẩm Ng. trình bày là có căn cứ. Do đó, cần phải sửa một phần bản án sơ thẩm đối với Quyết định GQKN số 2223/QĐ-UBND về việc không chấp nhận tính tăng diện tích bồi thường $2.04m^2$ cho ông Nguyễn Đình P. theo Quyết định số 1623/QĐ-UBND bị thu hồi và hủy bỏ bởi Quyết định số 11106/QĐ-UBND.

[19] Cấp sơ thẩm tuyên bác các yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đình P., trong đó có yêu cầu tuyên bố hành vi hành chính trái pháp luật của UBND quận 10 và Chủ tịch UBND quận 10 như Đơn khởi kiện ngày 29/8/2014 và Đơn trình bày ngày 29/5/2015 của ông Nguyễn Đình P. là không phù hợp vì các hành vi hành chính này đã được phân tích trên đây đều thuộc nội dung xem xét giải quyết trong Quyết định số 6930/QĐ-UBND, Quyết định số 8256/QĐ-UBND và Quyết định GQKN số 2223/QĐ-UBND về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với căn hộ số 217 Lô A của ông Nguyễn Đình P.. Do đó, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm và tuyên bác yêu cầu về hủy ba quyết định vừa nêu.

[20] Không chấp nhận các yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Đình P. nhưng cần phải sửa một phần án sơ thẩm như phân tích trên nên hoàn trả số tiền tạm nộp án phí phúc thẩm cho người kháng cáo. Các phần quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên phát sinh hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 241, Điều 242 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015,

Căn cứ Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ khoản 2 Điều 37 của Pháp lệnh về án, phí lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Đình P.. Sửa một phần Bản án số 02/2015/HC-ST ngày 01 tháng 10 năm 2015 của Tòa án nhân dân quận 10, TP.HCM.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đình P. như sau:

Hủy Quyết định số 6930/QĐ-UBND ngày 10/9/2013 của UBND quận 10 về việc thu hồi nhà, đất số 217 lô A chung cư Ngô Gia Tự, Phường 3, quận 10 của ông Nguyễn Đình P. để thực hiện dự án giải tỏa, di dời Lô A, G chung cư Ngô Gia Tự, Phường 3, quận 10;

Hủy Quyết định số 8256/QĐ-UBND ngày 17/10/2013 của UBND quận 10 về việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư để thực hiện công tác giải tỏa – thu hồi căn hộ số 217 lô A chung cư Ngô Gia Tự, Phường 3, quận 10 do ông Nguyễn Đình P. là chủ sở hữu;

Hủy Quyết định số 2223/QĐ-UBND ngày 14/3/2013 của Chủ tịch UBND quận 10 về việc giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Đình P., kể cả không bồi thường phần diện tích tăng từ 36.54m² lên 38.58m² cho ông Nguyễn Đình P. theo Quyết định số 1623/QĐ-UBND ngày 26/02/2014 bị thu hồi và hủy bỏ tại Quyết định số 11106/QĐ-UBND ngày 23/12/2015 của UBND quận 10.

2. Về án phí hành chính:

Ông Nguyễn Đình P. chịu án phí sơ thẩm là 200.000đ (Hai trăm nghìn đồng). Được trừ vào Biên lai thu số 04952 ngày 08/10/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự quận 10, TP.HCM. Ông Nguyễn Đình P. đã nộp đủ.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Đình P. số tiền nộp tạm ứng án phí phúc thẩm là 200.000đ (Hai trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 09062 ngày 06/10/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự quận 10, TP.HCM.

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

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TPHCM;
- VKSND TPHCM;
- Tòa án nhân dân quận 10;
- Chi cục THADS quận 10;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu hồ sơ vụ án.

Trần Mỹ Cúc