

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 921/2023/HC-PT

Ngày 23 - 10 -2023

V/v “*Khiếu kiện quyết định hành
chính, hành vi hành chính trong việc
bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu
hồi đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Văn Tám

Các Thẩm phán: Ông Vũ Đức Toàn

Bà Lê Thuý Cầu

- Thư ký phiên tòa: Ông Đinh Thế Mạnh, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Đoàn Văn Vâng - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 10 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 466/2023/TLPT-HC ngày 13 tháng 7 năm 2023 về việc “*Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý Nhà nước về đất đai*”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 341/2023/HC-ST ngày 22 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 5525/2023/QĐPT-HC ngày 06 tháng 10 năm 2023, giữa các đương sự:

1/. **Người khởi kiện:** Bà Nguyễn Thị Q, sinh năm 1963. Địa chỉ: Số F lô M, chung cư N, đường N, Phường G, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Q:

Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1958. Địa chỉ: C Đường số C, cư xá L, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

Ông Hoàng L, sinh năm 1952; Địa chỉ: Khu phố C, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai. (có mặt)

2/. Người bị kiện:

2.1. Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: Số D Đường C, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân Quận A và Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận A:

Ông Huỳnh Văn T – Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận A. (Xin vắng mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận A:

Ông Đinh Hoàng V – Phó Trưởng phòng Phòng Tư pháp Ủy ban nhân dân Quận 1A. (Có mặt)

Ông Cao Duy D – Phó Trưởng Ban B. (Có mặt)

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

3.1. Tổng công ty Đ Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên. (Tổng công ty Đ)

Địa chỉ: D S, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của Tổng công ty Đ -Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên: Ông Nguyễn Hoàng Q1 – Phó Giám đốc Sàn giao dịch bất động sản thuộc Tổng công ty Đ (Có mặt)

3.2. Bà Nguyễn Thị Ngọc Á. Địa chỉ: B lô P, Phường G, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

3.3. Bà Nguyễn Thị P1. Địa chỉ: 1 Hồ T, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

3.4. Công ty TNHH Đ1. Địa chỉ: 1 Hồ T, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

3.5. Ông Nguyễn Hưng T1. Địa chỉ: A Đường số A, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Ngọc Á, bà Nguyễn Thị P1, Công ty TNHH Đ1 và ông Nguyễn Hưng T1 là bà Nguyễn Thị P. Địa chỉ: C Đường số C, cư xá L, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

4. *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị P; Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện và Bản tự khai của bà Nguyễn Thị P (đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Q) cùng toàn bộ tài liệu, chứng cứ và tại phiên tòa bà Nguyễn Thị P và ông Hoàng L trình bày:

Theo Phương án 023/PABT/Q.10 ngày 19/11/2010 của Hội đồng Bồi thường giải phóng mặt bằng Quận 10 xác định chất lượng còn lại của Lô M chung cư N, Phường G, Quận A (viết tắt Chung cư N) là 53.70%, phải tháo dỡ, do chung cư xuống cấp và không an toàn sử dụng. Việc ban hành các Quyết định của Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) Quận 10 và Chủ tịch A là vi phạm pháp luật vì những lý do sau:

1. Về chủ trương chính sách:

- Trái quy định pháp luật tại khoản 1 Điều 34 và Điều 45 của Nghị định 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất (viết tắt Nghị định 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004)

- Không đúng trình tự thủ tục về bồi thường - Giải tỏa - Tái định cư tại Điều 49 đến 60 của Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ quy định bổ sung về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai (viết tắt Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007).

Cụ thể là: Chung cư L, Quận A đã xây xong từ 2008, đến nay vẫn đề trống, nhưng không giải quyết cho cư dân Phường G, Quận A tái định cư hoặc tạm cư.

- Không có phương án giá bán nhà tái định cư.

- Không cam kết thời hạn tạm cư, nên đã hơn 10 năm, cư dân Phường G, Quận A vẫn tạm cư tứ tán, không thể ổn định cuộc sống.

- Chất lượng còn lại của chung cư lô M là 53.70% là vẫn trong ngưỡng an toàn (theo công văn 6136/SXDTD ngày 27/07/2006) nhưng lại vội đẩy đuổi cưỡng chế người dân ra, lấy đất cho thuê làm bãi giữ xe.

2. Theo công văn số 2937/UB-ĐB ngày 21/05/2004, thì dự án cải tạo chung cư cũ không thuộc hợp Nhà Nước thu hồi đất:

- Tại điểm c, Mục 5, Phần 2 Nghị quyết 34/2007/NQ-CP ngày 03/7/2007 của Chính phủ về một số giải pháp để thực hiện việc cải tạo, xây dựng lại các chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp (viết tắt Nghị quyết 34/2007/NQ-CP ngày 03/7/2007)

- Tại khoản 1 Điều 3 Quyết định số 73/QĐ-UBND ngày 22/10/2008 của Ủy ban nhân dân Thành phố A (UBND Thành phố) 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 Thành phố Hồ Chí Minh (viết tắt Quyết định số 73/QĐ-UBND

ngày 22/10/2008) đã quy định, chủ sở hữu căn hộ được thương lượng bán lại căn hộ của mình cho chủ đầu tư khi không có nhu cầu tái định cư; Hoặc được hoán đổi theo nguyên tắc giá trị tương đương. Nhưng A bắt người dân phải nhận tiền bồi thường vì không có xây căn hộ trệt để hoán đổi.

Từ những bất cập nói trên, người dân không thể chọn phương án tốt nhất để tạo dựng cuộc sống mới; Quyền và lợi ích hợp pháp của người dân không được bảo vệ theo quy định tại Mục 2, Phần 1 Nghị quyết 34/2007/NQ-CP ngày 03/7/2007 để người dân giải tỏa có cuộc sống mới bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ.

3. *Về diện tích bồi thường:* A áp diện tích bồi thường là 39.75m² cho chung cư L, Phường G, Quận A là không có cơ sở, cụ thể: Tại khoản 8 Điều 8 Nghị định 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004; Tại điểm b khoản 3, điểm c khoản 4, điểm a khoản 5 Điều 24 Quyết định số 35/2010/QĐ-UBND ngày 28/5/2010 của UBND Thành phố (viết tắt Quyết định số 35/2010/QĐ-UBND) về ban hành quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh quy định:

Trường hợp giấy tờ hợp pháp, hợp lệ, không ghi rõ diện tích hoặc diện tích sử dụng khác với diện tích ghi trong giấy tờ, thì cơ quan, đơn vị quản lý căn nhà phải xác nhận lại diện tích cụ thể để làm cơ sở tính bồi thường.

Diện tích sàn xây dựng là tính từ tim tường chung và tim tường bao ngoài căn hộ của mỗi hộ sử dụng.

Phần diện tích nằm ngoài lộ giới, tính bồi thường như trường hợp nhà đất sử dụng hợp pháp thuộc sở hữu tư nhân

- Căn cứ trên bản kiểm tra hiện trạng lập ngày 7/10/2010, thì diện tích để tính bồi thường căn hộ F Lô M, Phường G, Quận A phải là: Diện tích sàn xây dựng (lọt lòng): 47,333m²; Diện tích tim tường : 2,068m²; Diện tích hiên nhà: 4,274m²; Tổng cộng diện tích bồi thường : 53,676m². Nhưng A chỉ tính 39,75m² là không có căn cứ.

4. *Về đơn giá bồi thường:*

Các quy định hướng dẫn về thẩm định giá tại: K, Điều 9 Nghị định 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004. Điểm 3.1 Thông tư 69/2006/TT-BTC ngày 02/8/2006 của Bộ T3 về sửa đổi, bổ sung Thông tư số 116/2004/TT-BTC 7/12/2004 của bộ T3 hướng dẫn thực hiện nghị định số 197/2004/NĐ-CP 3/12/2004 của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất (viết tắt Thông tư 69/2006/TT-BTC ngày 02/8/2006). Điều 2 Quyết định 118/2007/QĐ-UBND ngày 10/9/2007 của UBND Thành phố về *phương thức mua, bán căn hộ chung cư hoàn chỉnh và chuyển nhượng nền đất ở đã có hạ tầng kỹ thuật để bố trí tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn Thành phố* (viết tắt Quyết định 118/2007/QĐ-UBND ngày 10/9/2007). Điều 3

Quyết định 73/2008/QĐ-UBND ngày 22/10/2008. Điều 9 Quyết định 35/2010/QĐ-UBND ngày 28/5/2010.

Cụ thể: Phương pháp xác định giá mua, giá nhận chuyển nhượng căn hộ chung cư đã có hạ tầng kỹ thuật, được xác định theo giá thị trường trong điều kiện bình thường, theo phương pháp so sánh được quy định tại thông tư số 17/BTC ngày 13/3/2006 về hướng dẫn thực hiện Nghị định 101/CP ngày 03/08/2005 về thẩm định giá tại thời điểm ký hợp đồng mua bán giữa hai chủ thể mua và bán.

Phương pháp so sánh là phương pháp thẩm định giá dựa trên cơ sở phân tích mức giá của các tài sản tương tự với tài sản cần thẩm định, là giá đã giao dịch thành công, hoặc đang mua bán, chuyển nhượng trên thị trường vào thời điểm thẩm định để ước tính giá trị tương đương của tài sản cần thẩm định giá.

A đã thuê công ty H để tư vấn thẩm định giá. Nhưng công ty H đã bất chấp quy định khi thực hiện tư vấn, cụ thể là:

- Tại Phường G Quận A có các chung cư R, Q, S nhưng công ty H lại lấy tài sản khác khu vực là chung cư Ngô Gia T2, có vị trí kinh doanh không thuận lợi bằng chung cư P Quận A để so sánh.

- Tài sản đem so sánh lại không thể hiện thời gian giao dịch thành công.

- Kết quả thẩm định chênh lệch quá nhiều so với công ty thẩm định giá Thịnh V1 - T và S1. Chênh lệch thấp hơn 140%.

- Kết quả thẩm định không thể hiện bằng con số, mà chỉ cho là dao động trong biên độ nhỏ hơn hoặc bằng 5% là điều không thể chấp nhận.

Và các bằng chứng chống lại kết quả của công ty H được trình bày ở đây:

- Thời điểm năm 2004, UBND Thành phố đã có công văn số 5275/UB-ĐT ngày 03/09/2004 phê duyệt đơn giá bán căn hộ chung cư Quận A, cụ thể là chung cư 4 tầng: Đơn giá khởi điểm bán đầu giá tầng trệt: 32.000.000 đồng/m²; Đơn giá bán kinh doanh lầu 1: 7.000.000 đồng/m².

- Thời điểm năm 2008, A có Quyết định số 1158/QĐ-UB phê duyệt đơn giá bán căn hộ chung cư 12 tầng Lô S, đơn giá bán kinh doanh lầu 1 là 13.000.000 đồng/m² (Công văn 596/QLĐT-A ngày 18/4/2008).

- Quyết định 106/2005/QĐ-UBND của UBND Thành phố về ban hành quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh, tại điểm d khoản 32 Điều 23 qui định hệ số k của chung cư là:

- + Chung cư nhiều tầng: (trệt) 0.65, (lầu 1) 0.4, (lầu 2) 0.3, (lầu 3) 0.25 (lầu 4) 0,2.

- + Chung cư 4 tầng (trệt) 0.7, (lầu 1) 0.4, (lầu 2) 0.3, (lầu 3) 0.25.

So sánh giá bán được duyệt bởi các cơ quan chính quyền thì giữa các thời điểm 2004-2008-2011 và hệ số k thì giá bán căn hộ đã tăng từ 300%, nghĩa là giá căn hộ tăng trệt đã dao động từ 90.000.000/m² đến 168.000.000 đồng/m²

Như vậy, với giá bồi thường mà A áp cho Lô M nói chung và căn hộ 006 Lô M nói riêng, chỉ mới bằng 25% giá trị thực và phương án giá bán tái định cư cũng chưa công bố, người dân sẽ có cuộc sống thế nào để có thể bằng và tốt hơn nơi ở cũ như chủ trương của Chính phủ đối với người dân bị giải tỏa.

5. Về chính sách tạm cư - tái định cư:

Tại khoản 3 Điều 33 và khoản 1 Điều 37 Quyết định 35/2010/QĐ-UBND ngày 28/5/2010 quy định:

- Hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi toàn bộ nhà, đất ở phải di chuyển đến nơi ở khác, được hỗ trợ 1.000.000 đồng/nhân khẩu có tên trong hộ khẩu thường trú hoặc có thời gian tạm trú trước khi có quyết định thu hồi đất từ 12 tháng trở lên.

- Trường hợp đặc biệt, trong hộ gia đình có nhiều thế hệ, nhiều cặp vợ chồng cùng chung sống trong 1 căn hộ (có trên 7 nhân khẩu trong căn hộ) đủ điều kiện tách hộ, hoặc có nhiều hộ gia đình có chung quyền sử dụng 1 thửa đất ở bị thu hồi, giao UBND quận, huyện, căn cứ tình hình thực tế tại địa phương, có văn bản báo cáo, đề xuất gửi Hội đồng thẩm định bồi thường Thành phố, có ý kiến trình UBND Thành phố quyết định diện tích đất, diện tích nhà ở để bố trí tái định cư và phương thức thanh toán.

- Biên bản ngày 21/06/2011 đã kết luận sẽ hỗ trợ tạm cư cho hộ Nguyễn Thị Hồng Â gồm 4 nhân khẩu, là cháu gọi bà Q bằng dì và cũng là đồng sở hữu căn nhà 006 lô M; nhưng cho đến nay, gia đình và Â vẫn chưa nhận được bất kỳ khoản hỗ trợ tạm cư nào của chủ đầu tư. Đồng thời yêu cầu bố trí 2 suất tái định cư.

6. Về hỗ trợ thiệt hại ngừng kinh doanh do di dời giải tỏa:

Tại căn hộ 006 Lô M có Công ty TNHH Đ1 hoạt động, việc kê khai thu nhập sau thuế có chứng từ chứng minh của năm 2007, 2008, 2009 và đã cung cấp cho Tòa án. Việc A cho rằng Công ty chưa kê khai thu nhập sau thuế nên không có cơ sở để tính hỗ trợ cho gia đình bà Q và chưa hỗ trợ cho các công nhân công ty Đ1 là trái quy định.

Từ những lý do trên, bà Q yêu cầu Tòa án tuyên hủy:

1. Quyết định số 7103/QĐ-UBND ngày 29/11/2010 của Chủ tịch A về phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với các hộ dân đang cư ngụ tại lô L, M chung cư N, Phường G Quận A. (Viết tắt Quyết định 7103)

2. Quyết định 7201/QĐ-UBND ngày 30/11/2010 của A về duyệt chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư để giải tỏa – thu hồi căn hộ số 006 lô M chung cư N, Phường G Quận A do Ông (Bà) Nguyễn Thị Q là chủ sở hữu. (viết tắt Quyết định 7201)

3. Quyết định 1785/QĐ-UBND ngày 28/01/2011 của Chủ tịch A về việc giải quyết khiếu nại của bà Nguyễn Thị Q. (viết tắt Quyết định 1785)

4. Quyết định số 2934/QĐ-UBND ngày 08/3/2011 của Chủ tịch A về cưỡng chế thi hành quyết định số 7201/QĐ-UBND ngày 08/3/2011 của Chủ tịch A. (viết tắt Quyết định 2934)

Trước khi Tòa án đưa vụ án ra xét xử, bà Nguyễn Thị P là người đại diện theo ủy quyền của bà Q rút yêu cầu khởi kiện về yêu cầu Tòa án hủy: Công văn số 3171/UBND-QLĐT ngày 27/5/2010 của A về đề nghị thẩm định phê duyệt đơn giá bồi thường đất ở đối với dự án di dời lô L, M Chung cư N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Đối với các yêu cầu khác được trình bày trước đây không phải là yêu cầu khởi kiện.

Người bị kiện Ủy ban nhân dân Quận A và Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận A vắng mặt. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện ông Cao Duy D và ông Đinh Hoàng V trình bày:

1. Về chủ trương chính sách thực hiện:

A đã thực hiện đúng theo quy định của các văn bản sau: Nghị định 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004, Nghị định 84/2007/NĐ-CP của Chính phủ, Quyết định số 35/2010/QĐ-UBND ngày 28/05/2010 và Quyết định số 73/2008/QĐ-UBND ngày 22/10/2008 của UBND Thành phố. Theo đó:

Đã thông báo cho từng hộ gia đình bị thu hồi đất, phải di chuyển chỗ ở về dự kiến phương án bố trí tái định cư và niêm yết công khai phương án này tại trụ sở của đơn vị, tại trụ sở UBND phường nơi có đất bị thu hồi và tại nơi tái định cư trong thời gian 20 ngày trước khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt phương án bố trí tái định cư; nội dung có thông báo các thông tin địa điểm, quy mô quỹ đất, quỹ nhà tái định cư, thiết kế, diện tích từng lô đất, căn hộ, giá đất, giá nhà tái định cư.

Theo Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, hộ dân được tái định cư về chung cư K, Quận A.

Trong thời gian chờ xây dựng chung cư tái định cư, hộ dân được bố trí tạm cư tại chung cư B, quận T. Hiện nay các hộ dân đã được bố trí tái định cư về chung cư tái định cư sau khi đã xây dựng xong (trừ hộ 006 lô M do đang khởi kiện nên không ký biên bản thỏa thuận để được bố trí tái định cư về chung cư mới đã xây dựng).

Về ý kiến cho rằng dự án di dời chung cư cũ không thuộc trường hợp nhà nước thu hồi đất không đúng công văn 2937/UB-ĐB ngày 21/5/2004 của UBND Thành phố về chính sách bồi thường, hỗ trợ thiệt hại và tái định cư khi di dời các hộ dân đang cư ngụ trong các chung cư hư hỏng nặng có nguy cơ sập:

Tại thời điểm giải tỏa năm 2010, công văn 2937/UB-ĐB ngày 21/5/2004 nói trên đã bị bãi bỏ theo khoản 1 Điều 9 của Quyết định số 73/2008/QĐ-UBND

ngày 22/10/2008 của UBND Thành phố.

Theo điểm c khoản 5 Phần II Nghị quyết 34/2007/NQ-CP ngày 03/07/2007 của Chính phủ quy định: “*Trường hợp chủ sở hữu căn hộ không có nhu cầu tái định cư tại chỗ sau khi dự án hoàn thành thì được phép bán căn hộ cho chủ đầu tư theo giá thỏa thuận trước khi thực hiện việc phá dỡ chung cư cũ*”, là một trong nhiều giải pháp chọn lựa trong việc thực hiện cải tạo xây dựng lại chung cư bị hư hỏng, xuống cấp.

Vì vậy, tại điểm 2 Phần III Nghị quyết 34/2007/NQ-CP ngày 03/7/2007 của Chính phủ đã quy định giao UBND tỉnh, thành phố ban hành cơ chế chính sách cụ thể về xây dựng lại chung cư cũ phù hợp với điều kiện của địa phương.

Tại khoản 3 Điều 8 Quyết định số 73/2008/QĐ-UBND ngày 22/10/2008 của UBND Thành phố quy định: Trường hợp đặc biệt đối với các chung cư bị hư hỏng, xuống cấp ở cấp độ nguy hiểm, có nguy cơ sụp đổ và đã có kết luận của cơ quan có thẩm quyền về kiểm định chất lượng công trình xây dựng yêu cầu phải phá dỡ thì UBND quận huyện có trách nhiệm tổ chức di chuyển ngay các hộ dân. Việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được thực hiện theo quy định này.

Ngày 29/03/2010, UBND Thành phố đã có văn bản số 1333/UBND-ĐTMT V/v Chấp thuận chủ trương tháo dỡ khẩn cấp các lô L,M chung cư N, Phường G, Quận A. Trên cơ sở các quy định về bồi thường hỗ trợ tái định cư theo Quyết định 35/2010/QĐ-UBND và Quyết định 73/2008/QĐ-UBND của UBND Thành phố, A đã thực hiện dự án tháo dỡ khẩn cấp chung cư hư hỏng nặng, có nguy cơ sụp đổ, không phải là dự án mang tính chất kinh doanh nhà đất có thỏa thuận bán căn hộ cho chủ đầu tư. Để đảm bảo tính mạng tài sản của hộ dân trước nguy cơ chung cư sụp đổ, hộ dân phải có trách nhiệm di chuyển, mặt khác theo Điều 46 Quyết định 35/2010/QĐ-UBND, trong khi chờ giải quyết khiếu nại, người bị thu hồi đất vẫn phải chấp hành di chuyển, giải phóng mặt bằng, bàn giao đất đúng kế hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định.

Việc thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư Dự án di dời khẩn cấp lô L, M chung cư N được căn cứ các văn bản pháp lý sau:

+ Căn cứ Mục I, điểm 5 và Mục II, khoản 1, điểm d Nghị quyết số 34/2007/NQ-CP ngày 03/07/2007 của Chính phủ.

Theo đó, Phương án bồi thường hỗ trợ tái định cư đã được xây dựng căn cứ các cơ chế, chính sách theo thẩm quyền của UBND Thành phố như Quyết định số 35/2010/QĐ-UBND ngày 28/05/2010 và Quyết định số 73/2008/QĐ-UBND ngày 22/10/2008 của UBND Thành phố.

+ Ngày 04/3/2010 A có văn bản số 1475/UBND-QLĐT gửi UBND Thành phố, Sở Xây dựng về việc xin chủ trương tiếp tục di dời khẩn cấp lô L,M chung cư N, Phường G, Quận A.

+ Sở Xây dựng đã có văn bản 1973/SXD-PTN ngày 19/3/2010 về việc tháo dỡ khẩn cấp lô L,M chung cư N, Phường G, Quận A, theo đó “...hai lô L,M thuộc cụm chung cư N đã được Ủy ban nhân dân Thành phố A đưa vào danh mục các chung cư hư hỏng xuống cấp cần giải tỏa cấp bách theo Thông báo 251/TB-VP ngày 18/4/2005, có kết cấu khung bằng tổ hợp thép hình (khung tiền chế), được xây dựng từ năm 1968 tương tự cùng thời gian với 03 lô K,N,O là những chung cư đến nay đã có thời gian sử dụng trên 40 năm, với tình trạng hư hỏng nặng sụp đổ cao (Ủy ban nhân dân Thành phố A đã có quyết định số 3118/UBND-ĐTMT ngày 26/6/2009 thuận xử lý tháo dỡ khẩn cấp 03 lô K,N,O và Quận A đã di dời dân ra khỏi các lô chung cư này).

Từ kết quả báo cáo tổng hợp khảo sát đánh giá hiện trạng của Công ty Tư vấn kiến trúc và xây dựng Thành phố H vào đầu năm 2005 (đến nay đã hơn 5 năm) cho thấy mức độ hư hỏng, xuống cấp của 02 lô L,M có thể gây nguy hiểm đến tính mạng người dân. Để đảm bảo tính mạng và tài sản của người dân đang sống tại 02 lô chung cư này, việc di dời khẩn cấp các hộ là cần thiết, Sở Xây dựng thống nhất kiến nghị của Ủy ban nhân dân Quận A tại văn bản số 1475/UBND-QLĐT ngày 04/3/2010 và kiến nghị Ủy ban nhân dân Thành phố A chấp thuận tháo dỡ khẩn cấp 02 lô L,M chung cư...”

+ Xét văn bản 1973/SXD-PTN ngày 19/3/2010 của Sở Xây dựng, UBND Thành phố đã có văn bản số 1333/UBND-ĐTMT ngày 29/03/2010 về chấp thuận chủ trương tháo dỡ khẩn cấp các lô L, M chung cư N, phường G Quận A.

+ Về giá đất bồi thường, được căn cứ văn bản số 4049/UBND-ĐTMT ngày 19/08/2010 của UBND Thành phố về phê duyệt đơn giá đất ở để tính bồi thường, hỗ trợ trong dự án di dời lô L, M chung cư N, Phường G, Quận A.

+ Căn cứ Quyết định số 3360/QĐ-UBND ngày 02/06/2010 của A về việc di dời khẩn cấp các hộ dân cư ngụ tại lô L, M chung cư N, Phường G Quận A và Quyết định số 5890/QĐ-UBND ngày 01/10/2010 của A về điều chỉnh Quyết định số 3360/QĐ-UBND.

2. Về diện tích bồi thường:

2.1 Cơ sở pháp lý xác định diện tích bồi thường căn hộ chung cư di dời giải tỏa:

Việc xác định diện tích để tính bồi thường, hỗ trợ được căn cứ các văn bản:

- Khoản 1, Điều 47 của Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/05/2007 của Chính phủ.

- Điều 2, Thông tư số 01/2009/TT-BXD ngày 25/02/2009 của Bộ X quy định một số nội dung về cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và hướng dẫn mẫu hợp đồng mua bán căn hộ nhà chung cư trong dự án đầu tư xây dựng của tổ

chức kinh doanh nhà ở (viết tắt Thông tư số 01/2009/TT-BXD ngày 25/02/2009).

- Điều 5 và 24 của Quyết định số 35/2010/QĐ-UBND ngày 28/05/2010 của UBND Thành phố.

Lô M chung cư Nguyễn K có nguồn gốc do chế độ cũ xây dựng từ năm 1968 - 1970 với thiết kế ban đầu gồm 1 tầng trệt và 3 tầng lầu với 88 căn hộ, *diện tích sử dụng thực tế của mỗi căn hộ (diện tích thông thủy) là: $3,4m \times 12,4m - (2,0m \times 2,0m) = 38,16m^2$* , trong đó diện tích $(2,0m \times 2,0m)$ là phần diện tích ô thông gió của chung cư. Tuy nhiên, trong quá trình sử dụng có một số hộ dân tầng trệt đã tự phá dỡ tường ngăn, lấn chiếm phần diện tích ô thông gió của chung cư để sử dụng làm sân nước, nhà bếp, nhà vệ sinh..., và có 07/43 hộ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với phần diện tích lấn chiếm ô thông gió trên, trong đó có hộ 006 lô M chung cư Nguyễn K.

Theo số liệu thống kê, có 36/43 căn hộ thuộc sở hữu tư nhân không được công nhận phần diện tích ô thông gió với phần diện tích được công nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở không thống nhất từ $37,51m^2/\text{căn hộ}$ đến $42,2m^2/\text{căn hộ}$ (do qui định của pháp luật về cách xác định diện tích để cấp giấy chứng nhận tại mỗi thời điểm có khác nhau). Riêng các hộ sử dụng nhà thuộc sở hữu nhà nước diện tích sử dụng thống nhất theo hợp đồng thuê nhà là $38m^2$.

Nhằm đảm bảo quyền lợi chung và tạo sự công bằng cho các hộ dân có nhà phải di dời, trên cơ sở đo đạc diện tích bồi thường thực tế đúng theo quy định hiện hành, Hội đồng Bồi thường Giải phóng mặt bằng dự án đã thống nhất xác định diện tích chung để tính bồi thường, hỗ trợ là diện tích sàn xây dựng của mỗi căn hộ theo đo đạc thực tế là $39,75m^2$ (tính từ tim tường chung và tim tường bao ngoài của căn hộ, trong đó tường chung là tường ngăn chia giữa hai căn hộ, tường bao ngoài là tường ngoài giữa căn hộ và hành lang, lối đi, mặt ngoài của căn hộ, không tính diện tích sử dụng chung gồm hành lang, ban công, lối đi và diện tích lấn chiếm ô thông gió). Trường hợp hộ gia đình, cá nhân có phần diện tích được công nhận chủ quyền lớn hơn $39,75 m^2$ sẽ được hoàn trả số tiền mà trước đây hộ dân đã nộp cho phần chênh lệch diện tích lớn hơn.

Hiện nay, trên xem xét đề xuất của Sở T4, UBND Thành đã chấp thuận cho thực hiện chính sách hoàn trả số tiền mà trước đây người sử dụng nhà - đất đã nộp cho phần chênh lệch diện tích được công nhận chủ quyền lớn hơn diện tích bồi thường, hỗ trợ theo đo đạc thực tế và hộ dân được cộng thêm lãi suất tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn 12 tháng trong từng thời kỳ của số tiền đã nộp.

Do có khó khăn trong việc thu thập xác định số tiền mà trước đây người sử dụng nhà đất đã nộp cho phần chênh lệch diện tích được công nhận chủ quyền lớn hơn diện tích bồi thường, nên khó thực hiện được việc hoàn trả lại tiền cho người dân. Để đảm bảo quyền lợi cho người dân được bồi thường đủ

diện tích căn hộ giải tỏa đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận, A đã có văn bản kiến nghị UBND Thành phố xem xét chấp thuận chủ trương bồi thường bổ sung như sau:

- Trường hợp hộ dân đã chọn phương thức nhận bồi thường, hỗ trợ bằng căn hộ tái định cư tại chung cư Khu B đã xây dựng xong: Ngoài phần diện tích căn hộ tái định cư được bồi thường theo phương án là $39,75 \text{ m}^2$, hộ dân tiếp tục được nhận bồi thường bổ sung phần diện tích căn hộ tái định cư tương ứng với phần diện tích căn hộ giải tỏa còn lại theo giấy chứng nhận trước đây (tức là bồi thường 100% diện tích căn hộ giải tỏa đúng theo giấy chứng nhận chủ quyền được cấp).

- Trường hợp hộ dân đã chọn phương thức nhận bồi thường, hỗ trợ bằng tiền (không nhận căn hộ tái định cư):

Số tiền bồi thường được nhận bổ sung = Phần diện tích căn hộ giải tỏa còn lại theo giấy chứng nhận trước đây x đơn giá bồi thường về đất và nhà tương ứng theo Phương án đã được phê duyệt và cộng thêm lãi suất phát sinh đối với số tiền này (tính từ thời điểm bồi thường năm 2010 đến thời điểm bố trí tái định cư về chung cư Khu B đã xây dựng xong).

2.2 Cách tính cụ thể để xác định diện tích bồi thường đối với căn hộ giải tỏa lô M chung cư N:

- Theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở (viết tắt Giấy chứng nhận) số 2475/SXD ngày 16/03/2004 của Sở Xây dựng, diện tích sử dụng của căn hộ 006 lô M là $44,1 \text{ m}^2$ là kể cả phần lấn chiếm diện tích ô thông gió của chung cư ($2,0\text{m} \times 2,0\text{m} = 4,0 \text{ m}^2$).

- Biên bản kiểm tra hiện trạng sử dụng đất đai lập ngày 07/10/2010 đã xác định phần diện tích chủ hộ thực tế đang sử dụng là $47,333 \text{ m}^2$, trong đó có phần diện tích lấn chiếm gồm: diện tích ô thông gió là ($2,0 \text{ m} \times 2,0 \text{ m} = 4,0 \text{ m}^2$) và diện tích hành lang (phía dưới ban công) chung cư là ($1,3\text{m} \times 3,42 \text{ m} = 4,446 \text{ m}^2$). Ngoài ra, diện tích hiên trước nhà không ghi nhận ($1,25\text{m} \times 3,42 \text{ m} = 4,275 \text{ m}^2$) là diện tích sử dụng do lấn chiếm lề đường Nhật Tảo .

Như vậy, diện tích đo đạc thực tế căn hộ 006 lô M để tính bồi thường, không tính phần diện tích lấn chiếm chỉ còn là: $47,333 \text{ m}^2 - (4,0 \text{ m}^2 + 4,446 \text{ m}^2) = 38,887 \text{ m}^2$. Như đã nêu tại mục 2.1, diện tích tính bồi thường căn hộ giải tỏa 006 lô M sẽ được bồi thường theo hướng đủ 100% diện tích căn hộ giải tỏa đúng theo giấy chứng nhận chủ quyền được cấp ($44,1 \text{ m}^2$).

3. Về đơn giá bồi thường:

- Việc xác định giá đất ở để tính bồi thường cho các hộ dân đang cư ngụ tại lô L, M chung cư Nguyễn K đã được A thực hiện theo đúng quy định tại khoản 1 Điều 9 của Quyết định số 35/2010/QĐ-UBND ngày 28/05/2010 của UBND Thành phố A, theo đó:

+ Trường hợp tại thời điểm quyết định thu hồi đất mà giá đất do Ủy ban nhân dân thành phố A chưa sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường, thì Ủy ban nhân dân quận A, huyện thuê đơn vị tư vấn có chức năng xác định lại giá đất cụ thể để tính bồi thường.

+ Trên cơ sở kết quả của đơn vị tư vấn, Ủy ban nhân dân quận A, huyện đề xuất đơn giá đất gửi Hội đồng thẩm định bồi thường thành phố thẩm định và trình Ủy ban nhân dân thành phố quyết định giá đất để tính bồi thường.

Về trình tự, thủ tục thực hiện theo văn bản 1412/STC-HĐTĐBT-BVG ngày 11/02/2010 của Hội đồng Thẩm định bồi thường Thành phố, A giao Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng Quận A đã ký với Công ty TNHH H (là đơn vị có đủ điều kiện hoạt động thẩm định giá theo Danh sách do Bộ T3 công bố tại Thông báo 43/TB-BTC ngày 29/01/2010) Hợp đồng số 0204/HĐTĐ/HQ ngày 05/04/2010 về thẩm định đơn giá quyền sử dụng đất tại vị trí mặt tiền đường N của 04 tầng lô M và vị trí mặt tiền đường nội bộ của 04 tầng lô L, M.

Ngày 14/04/2010, Công ty TNHH H đã có chứng thư kết quả thẩm định giá theo hợp đồng ký kết.

Ngày 04/05/2010, A đã họp nghiệm thu kết quả chứng thư thẩm định giá đất để tính bồi thường dự án Lô L, M chung cư N.

Ngày 27/05/2010, A đã có văn bản số 3171/UBND-QLĐT gửi UBND Thành phố và Hội đồng thẩm định bồi thường Thành phố về đề nghị thẩm định phê duyệt đơn giá bồi thường đất ở đối với dự án di dời lô L, M chung cư N.

Ngày 05/08/2010, sau khi thẩm định giá đất, Hội đồng thẩm định bồi thường thành phố đã có công văn số 8147A/STC-HĐTĐBT-BVG trình Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt đơn giá đất ở để tính bồi thường dự án di dời Lô L, M chung cư N.

- Việc nhận định của nguyên đơn cho rằng Công ty TNHH H không có năng lực, không trung thực khách quan; tài sản so sánh để định giá không phải là nhà trên đường N, không có giao dịch thành là không có cơ sở vì:

+ Công ty TNHH H là đơn vị tư vấn chuyên nghiệp, được nhà nước cho phép hành nghề, được quyền tự chủ, độc lập tự chịu trách nhiệm trước pháp luật với kết quả tư vấn của mình, không bị ai chi phối.

+ Phương pháp thẩm định giá được thực hiện theo quy định của nhà nước, cụ thể là theo Quyết định 129/2008/QĐ-BTC ngày 31/12/2008 của Bộ T3 về việc ban hành 06 tiêu chuẩn thẩm định giá (đợt 3), theo đó :

+ Đơn vị tư vấn được phép sử dụng Phương pháp so sánh - là phương pháp thẩm định giá dựa trên cơ sở phân tích mức giá của các tài sản tương tự với tài sản cần thẩm định giá đã giao dịch thành công hoặc đang mua, bán trên thị trường trong điều kiện thương mại bình thường vào thời điểm cần thẩm định giá

hoặc gần với thời điểm cần thẩm định giá để ước tính và xác định giá trị thị trường của tài sản.

+ Tài sản so sánh là tài sản tương tự với tài sản cần thẩm định giá đã giao dịch thành công hoặc đang mua, bán trên thị trường vào thời điểm cần thẩm định giá hoặc gần với thời điểm cần thẩm định giá. Tài sản tương tự là tài sản cùng loại, có các đặc trưng cơ bản tương đồng (tài sản so sánh là căn hộ chung cư N Quận A tương tự như căn hộ giải tỏa chung cư N, M, là chung cư cũ xây dựng từ năm 1968) với tài sản cần thẩm định giá về mục đích sử dụng, đặc điểm pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, hình dáng kích thước, nguyên lý cấu tạo, tính năng kỹ thuật, tính năng sử dụng....

Trong khi nguyên đơn đưa ra tài sản so sánh là căn hộ chung cư không có tính chất tương đồng như căn hộ lô Q có thời điểm định giá rất lâu từ tháng 11/2004 do Công ty cổ phần K1 (không có tên trong danh sách đơn vị có đủ điều kiện hoạt động thẩm định giá do Bộ T3 công bố), phương pháp định giá không theo quy trình thẩm định Nhà nước quy định.

- Trên cơ sở kết quả thẩm định của Công ty TNHH H, A nghiệm thu, Hội đồng thẩm định bồi thường Thành phố đã xem xét thẩm định phân tích đúng quy định, khách quan có văn bản 8147A/STC-HĐTĐBT-BVG ngày 05/8/2010 về việc thẩm định đơn giá đất bồi thường hỗ trợ tại dự án di dời lô L, M chung cư N được UBND Thành phố xem xét chấp thuận tại văn bản số 4049/UBND-ĐTMT ngày 19/08/2010 của UBND Thành phố về phê duyệt đơn giá đất ở để tính bồi thường, hỗ trợ trong dự án di dời lô L, M chung cư N, Phường G, Quận A.

4. Về việc hỗ trợ thiệt hại ngừng kinh doanh do di dời giải tỏa:

Căn cứ Quyết định số 1785/QĐ-UBND ngày 28/01/2011 của A về việc giải quyết khiếu nại của bà Nguyễn Thị Q, theo đó căn cứ văn bản số 7009/CV-CCT-KKT3 ngày 06/10/2010 của Chi cục thuế Q3 phúc đáp văn bản số 226/BBT ngày 14/9/2010 của Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng liên quan đến doanh thu và thu nhập chịu thuế của công ty TNHH Đ1, địa chỉ đăng ký thuế số A Hồ T, phường B, Quận A được biết từ năm 2009 đến quý II/2010, công ty Đ1 chưa kê khai thu nhập sau thuế; do đó, A không có cơ sở để tính hỗ trợ cho gia đình bà. Đề nghị bà Q cung cấp chứng từ kê khai thu nhập sau thuế làm cơ sở để A xem xét tính hỗ trợ cho gia đình bà theo đúng quy định của Phương án bồi thường số 023/PA-HĐBT.

5. Về chính sách hỗ trợ tạm cư, tái định cư:

Căn cứ Phương án số 023/PA-HĐBT ngày 19/11/2010 về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với các hộ dân đang cư ngụ tại Lô L, M chung cư N, hộ được bồi thường hỗ trợ, tái định cư theo 2 phương thức nhận bồi thường hỗ trợ bằng tiền tự lo chỗ ở mới, nhận bồi thường bằng căn hộ tái định cư. Theo Phương án, quỹ căn hộ tái định cư gồm: Lô B, quận T, giá bán căn hộ tái định cư theo giá sát với giá chuyển nhượng thực tế trên thị trường theo thông báo số

4493/TB-UBND ngày 24/08/2009 của A hoặc Khu B chung cư N, Phường G, Quận A (hiện đã xây dựng xong và đã bố trí cho hộ dân về tái định cư), giá bán theo giá sát với giá chuyển nhượng thực tế trên thị trường do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi toàn bộ nhà - đất, đủ điều kiện tái định cư theo quy định, tổng giá trị bồi thường, hỗ trợ không đủ thanh toán giá trị nhà ở, đất ở trong khu tái định cư hoặc có phần diện tích phải trả tiền sẽ được A xem xét giải quyết trả góp trong thời hạn 15 năm.

Về chính sách tạm cư, hộ dân đủ điều kiện tạm cư sẽ được nhận nhà tạm cư (bố trí tạm cư tại lô B chung cư Bàu Cát II, quận T) hoặc nhận tiền hỗ trợ tự tạm cư theo quy định của Thành phố.

Về giải quyết chính sách tạm cư đối với hộ 006 lô M, chung cư N, A đã ban hành Quyết định số 1785/QĐ-UBND ngày 28/01/2011 về việc giải quyết khiếu nại của bà Nguyễn Thị Q, theo đó căn cứ quy định tại Phần III, Mục C.2, khoản 2, điểm a, Phương án số 023/PA-HĐBT ngày 19/11/2010 của Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án lô L, M chung cư N về đối tượng được hưởng hỗ trợ chi phí thuê nhà tạm cư, A giải quyết hỗ trợ tạm cư đối với 02 nhân khẩu có tên trong hộ khẩu tại căn hộ số 006 lô M là đúng quy định (gồm Nguyễn Thị Q, Nguyễn Hoàng Thúy V2). Do vậy, đề nghị hỗ trợ tạm cư và các chính sách về nhân khẩu cho hộ bà Nguyễn Thị Hồng Á với 04 người là không có cơ sở để xem xét giải quyết.

Từ những nhận định giải trình nêu trên tại điểm 1,2,3,4 của mục II, A nhận thấy các Quyết định số 7103/QĐ-UBND ngày 29/11/2010 của Chủ tịch A, Quyết định số 7201/QĐ-UBND ngày 30/11/2010 của A, Quyết định số 1785/QĐ-UBND ngày 28/01/2011 của Chủ tịch A là đúng quy định pháp luật.

6. Về thi hành Quyết định số 2934/QĐ-UBND ngày 08/3/2011 của Chủ tịch A về cưỡng chế thi hành Quyết định số 7201/QĐ-UBND ngày 30/11/2010 của Ủy ban nhân dân Quận A.

- Ngày 29/11/2010, Chủ tịch A đã ban hành Quyết định số 7103/QĐ-UBND về phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với các hộ dân đang cư ngụ tại lô L,M chung cư N, Quận A.

- Ngày 30/11/2010, A đã ban hành Quyết định số 7201/QĐ-UBND về duyệt chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư để giải tỏa - thu hồi căn hộ số 006 lô M chung cư N, Phường G, Quận A do Bà Nguyễn Thị Q là chủ sở hữu.

- Ngày 14 và 15 tháng 01 năm 2011, đại diện Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng và các đơn vị UBND, Mặt trận Tổ quốc, Công an P2, Quận A, Tổng công ty Đ và đại diện hộ dân lô L,M chung cư Nguyễn K đã lập biên bản ghi nhận việc bàn giao mặt bàn căn hộ giải tỏa 006 lô M không đúng thời hạn theo kế hoạch (ngày 15/01/2011).

- Ngày 01/3/2011, đại diện Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng, U đã lập biên bản làm việc với bà Nguyễn Thị Q, theo đó ghi nhận đề nghị của bà Q muốn có nơi tạm cư sẽ bàn giao mặt bằng căn hộ giải tỏa.

- Ngày 08/3/2011, Hội đồng Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư Dự án có Tờ trình số 02/TT-HĐBT trình Chủ tịch A về ban hành quyết định cưỡng chế để thực hiện di dời, tháo dỡ khẩn cấp Lô L, M chung cư N, theo đó đã có 5 hộ đồng ý bàn giao mặt bằng từ ngày 15/3/2011 đến 30/3/2011, tuy nhiên còn hộ bà Nguyễn Thị Q không cam kết bàn giao mặt bằng, đề xuất quận ban hành quyết định cưỡng chế để thực hiện di dời.

- Ngày 08/3/2011, Chủ tịch A đã ban hành Quyết định số 2934/QĐ-UBND về cưỡng chế thi hành Quyết định số 7201/QĐ-UBND ngày 30/11/2010 của Ủy ban nhân dân Quận A.

- Ngày 24/10/2011, Tổng công ty Đ đã lập biên bản bàn giao căn hộ số 311 Chung cư L, Quận T để bố trí cho hộ bà Nguyễn Thị Q tạm cư để thực hiện quyết định cưỡng chế thu hồi căn hộ giải tỏa 006 lô M chung cư Nguyễn K.

Như vậy, Quyết định số 2934/QĐ-UBND ngày 08/3/2011 của Chủ tịch A đã được thực hiện đúng theo quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Tổng công ty Đ có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Hoàng Q1 trình bày:

Chung cư N nói chung và 02 lô L, M nói riêng là các chung cư thuộc danh mục chung cư hư hỏng nặng, có nguy cơ sụp đổ trên địa bàn Thành phố. UBND Thành phố đã ban hành văn bản số 1333/UBND-TNMT ngày 29/3/2010 chấp thuận chủ trương tháo dỡ khẩn cấp các lô L, M chung cư N, Quận A. Sau đó A đã có Quyết định số 3360/QĐ-UBND ngày 02/6/2010 về việc di dời lô L, M chung cư N, Quận A và điều chỉnh theo Quyết định số 5890/QĐ-UBND ngày 01/10/2010. Đối với việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với các hộ dân đang cư ngụ tại lô L, M chung cư N, Các công tác liên quan để thực hiện các nội dung trên đều được thực hiện theo đúng trình tự quy định pháp luật hiện hành.

Qua thực tế thực hiện, đại đa số các hộ dân đều đồng tình và ủng hộ việc thực hiện dự án cũng như các chính sách về đền bù, tái định cư (189/191 hộ dân đã ký Biên bản thỏa thuận và nhận tiền bồi thường hỗ trợ). Điều đó cho thấy tính đúng đắn, hợp tình hợp lý của các chính sách áp dụng thực hiện tại dự án, trong đó có chính sách về đền bù.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Ngọc Á, bà Nguyễn Thị P1, Công ty TNHH Đ1, Nguyễn Thị P và ông Nguyễn Hưng T1 là bà Nguyễn Thị P có ý kiến đồng ý với ý kiến trình bày của bà P, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo pháp luật.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 341/2023/HC-ST ngày 22 tháng 3 năm 2023, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

- Căn cứ Luật Tổ tụng hành chính năm 2010;
- Căn cứ Luật Tổ tụng hành chính năm 2015;
- Căn cứ Luật Đất đai năm 2003;
- Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án;
- Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;
- Căn cứ Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ “Về thi hành Luật đất đai”
- Căn cứ Nghị định 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về “Quy định về bồi thường hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất”;
- Căn cứ Nghị quyết 34/2007/NQ-CP ngày 03/7/2007 của Chính phủ về một số giải pháp để thực hiện việc cải tạo, xây dựng lại các chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp.

Tuyên xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Q về yêu cầu Tòa án hủy các Quyết định sau:

- Quyết định 7201/QĐ-UBND ngày 30/11/2010 của Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh về duyệt chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư để giải tỏa – thu hồi căn hộ số 006 lô M chung cư N, Phường G, Quận A do bà Nguyễn Thị Q là chủ sở hữu.

- Quyết định 1785/QĐ-UBND ngày 28/01/2011 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh về việc giải quyết khiếu nại của bà Nguyễn Thị Q.

- Quyết định số 2934/QĐ-UBND ngày 08/3/2011 của Chủ tịch A, Thành phố Hồ Chí Minh về cưỡng chế thi hành quyết định số 7201/QĐ-UBND ngày 08/3/2011 của Chủ tịch A.

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Kim Q2 về yêu cầu Tòa án hủy Quyết định số 7103/QĐ-UBND ngày 29/11/2010 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh về phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với các hộ dân đang cư ngụ tại lô L, M chung cư N, Phường G Quận A..

3. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Kim Q2 về yêu cầu Tòa án hủy Công văn số 3171/UBND-QLĐT ngày 27/5/2010 của A về đề nghị thẩm định phê duyệt đơn giá bồi thường đất ở đối với dự án di dời lô L, M Chung cư N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí hành chính sơ thẩm và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 27/3/2023, bà Nguyễn Thị P có đơn kháng cáo yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận diện tích đất bồi thường đúng thực tế được cấp giấy chứng nhận; tăng đơn giá bồi thường; xem xét lại chính sách tạm cư, tái định cư; phải có chính sách hỗ trợ kinh doanh, hỗ trợ người lao động.

Ngày 05/4/2023, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có quyết định kháng nghị số 2245/QĐ-VKS-HC đối với bản án sơ thẩm, yêu cầu xét xử phúc thẩm theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện về diện tích đất bị thu hồi.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện theo uỷ quyền của người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận A đề nghị giữ y án sơ thẩm, Ủy ban nhân dân Quận A sẽ xem xét bồi thường diện tích căn hộ của bà Q2 đúng theo diện tích được cấp giấy chứng nhận.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án: Đề nghị chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và chấp nhận một phần kháng cáo của đại diện hợp pháp của người khởi kiện về diện tích căn hộ bị thu hồi.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh luận tại phiên tòa, sau khi nghe quan điểm của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1]. Về tố tụng: Các đương sự vắng mặt đã được Tòa triệu tập hợp lệ và có đương sự có đơn xin xét xử vắng mặt; Căn cứ Điều 225 của Luật Tố tụng Hành chính, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

[2]. Theo đơn khởi kiện và đơn kháng cáo của đại diện theo uỷ quyền của người khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Quyết định 7201/QĐ-UBND ngày 30/11/2010 của Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh về duyệt chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư để giải tỏa – thu hồi căn hộ số 006 lô M chung cư N, Phường G, Quận A do bà Nguyễn Thị Q là chủ sở hữu; Quyết định 1785/QĐ-UBND ngày 28/01/2011 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh về việc giải quyết khiếu nại của bà Nguyễn Thị Q; Quyết định số 2934/QĐ-UBND ngày 08/3/2011 của Chủ tịch A, Thành phố Hồ Chí Minh về cưỡng chế thi hành quyết định số 7201/QĐ-UBND ngày 08/3/2011 của Chủ tịch A, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1]. Về diện tích căn hộ bị thu hồi: Căn hộ tại Số F Lô M chung cư N, Phường G, Quận A do bà Nguyễn Thị Q là chủ sở hữu, theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2475/SXD ngày 16/3/2004 của

Sở xây dựng Thành phố H cấp thì diện tích căn hộ trên có diện tích 44,1m²(BL 20); Biên bản kiểm tra hiện trạng sử dụng đất đai lập ngày 07/10/2010 đã xác định phần diện tích chủ hộ thực tế đang sử dụng là 47,333 m², trong đó có phần diện tích lấn chiếm gồm: diện tích ô thông gió là (2,0 m x 2,0 m = 4,0 m²) và diện tích hành lang (phía dưới ban công) chung cư là (1,3m x 3,42 m = 4,446 m²). Ngoài ra, diện tích hiên trước nhà không ghi nhận (1,25m x 3,42 m = 4,275 m²) là diện tích sử dụng do lấn chiếm lề đường Nhật Tảo.

Tại Quyết định 7201/QĐ-UBND ngày 30/11/2010 của Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh về duyệt chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư để giải tỏa – thu hồi căn hộ số 006 lô M chung cư N, Phường G, Quận A cho bà Nguyễn Thị Q thì Bảng chiết tính số 097 ngày 30/11/2010 thì diện tích nhà ở của bà Q được bồi thường là 39,75m² là chưa đúng với diện tích đất bà Q được cấp giấy chứng nhận cũng như diện tích đất thực tế gia đình bà Q đang sử dụng.

Căn cứ Điều 2, Thông tư số 01/2009/TT-BXD ngày 25/02/2009 của Bộ X quy định: *Diện tích căn hộ nhà chung cư được ghi theo diện tích sàn căn hộ, bao gồm cả diện tích ban công. Trong đó, diện tích sàn được tính theo kích thước thông thủy của căn hộ hoặc tính theo kích thước tính từ tim tường chung và tim tường bao ngoài của căn hộ (trong đó tường chung là tường ngăn chia giữa hai căn hộ, tường bao ngoài là tường ngoài giữa căn hộ và hành lang).*

Căn cứ điểm c khoản 4 Điều 24 Quyết định số 35/2010/QĐ-UBND ngày 28/05/2010 của UBND Thành phố quy định đối với nhà chung cư, nhà ở tập thể nhiều hộ, nhiều tầng: Tính hỗ trợ theo diện tích ghi trên giấy tờ; trường hợp trong giấy tờ hợp pháp, hợp lệ không ghi rõ diện tích hoặc diện tích thực tế sử dụng khác với diện tích ghi trên giấy tờ thì tính diện tích hỗ trợ theo diện tích sàn xây dựng của mỗi căn hộ đang sử dụng, không tính diện tích lấn chiếm và diện tích sử dụng chung gồm: hành lang, ban công, lối đi.

Như vậy, phần diện tích căn hộ bà Q được bồi thường ít hơn diện tích được công nhận là 44,1m² - 39,75m² = 4,35m² (gồm diện tích ô thông gió và 0,35m² chênh lệch) và phần diện tích này cho đến nay vẫn chưa được bồi thường là có diễn ra trên thực tế.

[2.2]. Về chính sách hỗ trợ kinh doanh và hỗ trợ lao động bị mất việc: Tại căn hộ số 006 Lô M là nơi kinh doanh bán lẻ của Công ty TNHH Đ1 theo Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh số 4112021172- đăng ký lần đầu, ngày 01 tháng 03 năm 2003 của Phòng Đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và đầu tư Thành phố H nên việc bà Q yêu cầu được hưởng Chính sách hỗ trợ kinh doanh và hỗ trợ lao động bị mất việc là có căn cứ.

Ủy ban nhân dân Quận A cho rằng: Bà Q cũng như công ty Đ1 chưa kê khai thu nhập sau thuế nên không có cơ sở để tính hỗ trợ cho gia đình bà Q. A đã đề nghị bà Q cung cấp chứng từ kê khai thu nhập sau thuế làm cơ sở để A xem xét tính hỗ trợ cho gia đình bà theo đúng quy định của Phương án bồi

thường số 23/PA-HĐBT nhưng bà Q không cung cấp hồ sơ cho A nên việc bồi thường chưa được thực hiện là lỗi của bà Q. A chưa thực hiện giải quyết nội dung bồi thường này (không phải là không bồi thường) chính là bảo vệ quyền lợi cho bà Q.

Hội đồng xét xử thấy rằng: Tại Phần III của Phương án số 23/PA-HĐBT ngày 19/11/2010 có quy định về hỗ trợ thiệt hại do ngừng sản xuất kinh doanh, A cho rằng đã đề nghị bà Q cung cấp chứng từ kê khai thu nhập sau thuế làm cơ sở để A xem xét tính hỗ trợ cho gia đình bà theo đúng quy định nhưng bà Q không cung cấp hồ sơ cho A nên việc bồi thường chưa được thực hiện là lỗi của bà Q và A chưa thực hiện giải quyết nội dung bồi thường này (không phải là không bồi thường) chính là bảo vệ quyền lợi cho bà Q là chưa phù hợp, chưa giải quyết toàn diện việc thu hồi nhà đất của bà Q, việc bà Q cũng như Công ty TNHH Đ1 không cung cấp chứng cứ chứng minh doanh thu cụ thể để hưởng số tiền quy định tại điểm 4, Khoản A, tiểu mục I.2 Mục I Phần III Chính sách bồi thường hỗ trợ, tái định cư của Phương án số 23/PA-HĐBT ngày 19/11/2010 quy định về hỗ trợ thiệt hại do ngừng sản xuất kinh doanh thì A có thể áp dụng mức thấp nhất đã quy định, nếu bà Q không đồng ý có thể cung cấp chứng cứ để nâng số tiền được hưởng trợ cấp.

Từ phân tích tại đoạn [2.1] và [2.2] nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà Q về việc huỷ một phần Quyết định 7201/QĐ-UBND ngày 30/11/2010 của Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh và một phần Quyết định 1785/QĐ-UBND ngày 28/01/2011 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh về việc giải quyết khiếu nại của bà Nguyễn Thị Q về diện tích đền bù và chính sách hỗ trợ thiệt hại do ngừng sản xuất kinh doanh khi thu hồi căn hộ S Lô M chung cư N, Phường G, Quận A do bà Nguyễn Thị Q là chủ sở hữu.

[2.3]. Bà Q còn kháng cáo yêu cầu xem xét về đơn giá bồi thường; hỗ trợ tạm cư, tái định cư. Hội đồng xét xử thấy rằng: A xác định vị trí căn hộ của bà Q nằm ở tầng trệt, mặt tiền đường N. Ngày 27/5/2010, A ban hành Văn bản số 3171/UBND-QLĐT về đề nghị thẩm định, phê duyệt đơn giá bồi thường đất ở đối với dự án di dời lô L, M chung cư N, Phường G, Quận A. Đồng thời, Hội đồng thẩm định bồi thường Thành phố sau khi xem xét thẩm định theo đúng trình tự thủ tục đã có văn bản 8147A/STC-HĐTĐBT-BVG ngày 05/8/2010 về việc thẩm định đơn giá đất bồi thường hỗ trợ tại dự án di dời lô L, M chung cư Nguyễn K và được UBND Thành phố chấp thuận đơn giá bồi thường tại văn bản số 4049/UBND-ĐTMT ngày 19/08/2010 về phê duyệt đơn giá đất ở để tính bồi thường, hỗ trợ trong dự án di dời lô L, M chung cư N, Phường G Quận A. Tại Bảng chiết tính số 097/BCT-LoLM ngày 30/11/2010 (căn cứ Phương án số 23/PA-HĐBT ngày 19/11/2010) xác định đơn giá bồi thường là 32.375.500 đồng/m² để bồi thường cho hộ bà Nguyễn Thị Q là đúng qui định; Về yêu cầu tái định cư: Theo quy định tại khoản C.2, tiểu mục C, tiểu mục I.2, Mục I Phần

III của Phương án số 23/PA-HĐBT ngày 19/11/2010 quy định: “Trường hợp hộ gia đình, cá nhân không nhận phương thức bồi thường, hỗ trợ bằng tiền thì được điều chỉnh, bố trí lại 01 căn hộ tái định cư tại khu B Quận A của dự án sau khi xây dựng xong...” vì yêu cầu được bố trí 02 suất tái định cư của bà Q không được quy định trong Phương án số 23/PA-HĐBT ngày 19/11/2010 nên không có cơ sở xem xét. Về yêu cầu hỗ trợ tạm cư: Căn cứ quy định tại Phần III, Mục C.2, khoản 2, điểm a, Phương án số 023/PA-HĐBT ngày 19/11/2010 của Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án lô L, M chung cư N về đối tượng được hưởng hỗ trợ chi phí thuê nhà tạm cư, “*Chủ sở hữu, chủ sử dụng hợp pháp, hợp lệ tài sản và thân nhân (bao gồm cha, mẹ, vợ, chồng, con, cháu nội, cháu ngoại của chủ sở hữu, chủ sử dụng tài sản) có tên trong hộ khẩu thường trú hoặc có thời gian tạm trú tại căn nhà phải di chuyển đến nơi khác trước ngày có văn bản thông báo chủ trương di dời khẩn cấp của Ủy ban nhân dân Quận A từ 12 tháng trở lên*”, do đó A chỉ giải quyết hỗ trợ tạm cư đối với 02 nhân khẩu có tên trong hộ khẩu tại căn hộ số 006 lô M là đúng quy định (gồm Nguyễn Thị Q, Nguyễn Hoàng Thúy V2) là đúng quy định nên không chấp nhận kháng cáo của bà Q.

[3]. Lời đề của kiểm sát viên tại phiên toà hôm nay là phù hợp nên được chấp nhận

[4]. Về án phí hành chính phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Q kháng cáo được chấp nhận một phần nên không chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 241 của Luật tổ tụng Hành chính; Áp dụng khoản 1 Điều 34 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, lệ phí Tòa án;

Chấp nhận một phần kháng cáo của người khởi kiện bà Nguyễn Thị Q và chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Sửa Bản án hành chính sơ thẩm số 341/2023/HC-ST ngày 22 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện bà Nguyễn Thị Q,

Hủy một phần Quyết định 7201/QĐ-UBND ngày 30/11/2010 của Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh về duyệt chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư để giải tỏa – thu hồi căn hộ số 006 lô M chung cư N, Phường G, Quận A do bà Nguyễn Thị Q là chủ sở hữu; Hủy một phần Quyết định 1785/QĐ-UBND ngày 28/01/2011 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận A,

Thành phố Hồ Chí Minh về việc giải quyết khiếu nại của bà Nguyễn Thị Q về diện tích đất căn hộ bị thu hồi và phải hỗ trợ thiệt hại do ngừng sản xuất kinh doanh khi thu hồi căn hộ của bà Q.

2. Về án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Q không chịu nên được hoàn lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo lai thu số 0004528 ngày 12/4/2023 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật, kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại Tp.HCM;
- TAND Tp.HCM;
- VKSND Tp.HCM;
- Cục THADS Tp.HCM;
- Dương sự;
- Lưu: HS, VP, An-TLQ.

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

Cao Văn Tám