

**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: **1241/2018/HC-ST**

Ngày: 07/9/2018

V/v khiếu kiện quyết định về bồi
thường, hỗ trợ tái định cư và giải
quyết khiếu nại

**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 sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Hiếu

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Thị Xuân H

2. Bà Phan Thanh Minh

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Long Tiền Nhật – 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:* Bà Huỳnh Thị Kim Tuyền - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27 tháng 7 năm 2018 và ngày 07 tháng 9 năm 2018, tại phòng
xử án của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đã xét xử sơ thẩm công khai
vụ án thụ lý số 06/HCST ngày 05 tháng 01 năm 2017 về việc: “Khiếu kiện quyết
định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và giải quyết khiếu nại”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2991/2018/QĐXXST-HC ngày 06
tháng 7 năm 2018, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 5785/2018/QĐST-HC ngày
27 tháng 7 năm 2018 và Thông báo về việc thay đổi thời gian tiến hành phiên tòa
số 6663/TB-TA ngày 24 tháng 8 năm 2018, giữa:

Người khởi kiện: **Bà Ngô Thị H (Có mặt)**

Địa chỉ: 14 đường B, Phường 6, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Bà Trần Thị Thu H, Luật sư thuộc
văn phòng luật sư Gia Lâm (Có mặt)

Địa chỉ: số 204 Đường L, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh

Người bị kiện: **Ủy ban nhân dân Quận 9**

Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 9

Địa chỉ: 2/304 Xa Lộ Hà Nội, phường Hiệp Phú, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn T (Yêu cầu vắng mặt)

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người bị kiện: Ông Nguyễn Văn Đ
– Phó ban Bồi thường Giải phóng mặt bằng Quận 9 (Có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Đức T (Có mặt)

Địa chỉ: 14 đường B, Phường 6, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn kiện ngày 02/12/2016 và ngày 19/12/2016, biên bản không tiến hành đối thoại được ngày 17/7/2018 và trình bày tại Tòa - Người khởi kiện bà Ngô Thị H trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất lúa 400m² trong tổng số 3.240m² đất thuộc thửa số 500 tờ bản đồ số 5, phường Phú Hữu, Quận 9 do bà Nguyễn Thị M sử dụng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ số 00562/QSDD/PH ngày 12/12/1998 của Ủy ban nhân dân (UBND) Quận 9. bà M chuyển nhượng cho bà Ngô Thị H 400m² có xác nhận của UBND phường Phú Hữu, Quận 9. Bà H có nộp tiền sử dụng đất hàng năm.

UBND Quận 9 ban hành Quyết định 767/QĐ-UBND ngày 25/8/2014 chi trả bồi thường hỗ trợ tái định cư: 400m² x 150.000 đồng/m² = 60.000.000 đồng.

Bà H cho rằng cần tính đơn giá 4.000.000 đồng/m²;

Chủ tịch UBND Quận 9 ban hành Quyết định số 27/QĐ-UBND ngày 26/02/2015 giải quyết không chấp nhận khiếu nại của bà H.

Chủ tịch UBND Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại tiếp theo 6537/QĐ-UBND ngày 08/12/2015, giữ nguyên Quyết định số 27/QĐ-UBND ngày 26/02/2015 của Chủ tịch UBND Quận 9.

Nay bà H khởi kiện yêu cầu hủy Quyết định số 767/QĐ-UBND ngày 25/8/2014 của UBND Quận 9 và Quyết định giải quyết khiếu nại số 27/QĐ-UBND ngày 26/02/2015 của Chủ tịch UBND Quận 9, để tính lại đơn giá đất bồi thường 4.000.000 đồng/m² hoặc hoán đổi nền đất đã san lấp nền theo phương án.

Người bị kiện - Ủy ban nhân dân Quận 9 và Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 9 có văn bản số 1650/UBND-BBT ngày 14/6/2017 và văn bản số 2208/UBND-BBT ngày 24/7/2018 trình bày:

Biên bản họp xét nguồn gốc đất giống như phần trình bày của bà Ngô Thị H tại Tòa.

Phần đất của bà H bị thu hồi theo dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở Cán bộ công nhân viên Đại học Quốc gia tại phường Phú Hữu, Quận 9.

Ngày 13/6/2005 UBND Quận 9 ban hành Quyết định chi trả bồi thường số 1168/QĐ-UB-BBT chi trả tiền cho bà Nguyễn Thị M, nhưng bà M không đồng ý nên UBND Quận 9 đã gửi khoản tiền này vào ngân hàng từ ngày 16/8/2005.

Ngày 14/4/2010 bà Nguyễn Thị M có giấy cam kết (có xác nhận của UBND phường Phú Hữu): bà M đã chuyển nhượng 400m² đất theo hợp đồng ngày 30/9/2002, đã nhận đủ tiền. Nay bà M xác nhận cho bà Ngô Thị H được toàn

quyền với khu đất 400m²

Do đó ngày 25/8/2014 UBND Quận 9 ban hành Quyết định số 767/QĐ-UB ngày 25/8/2014 chi trả cho bà Ngô Thị H số tiền 400m² x 150.000 đồng/m² = 60.000.000 đồng.

Ngày 13/10/2010 UBND Quận 9 có thông báo hỗ trợ thêm của chủ đầu tư đối với bà H: hỗ trợ đơn giá đất trồng cây hàng năm 805.000 đồng/m² – 150.000 đồng/m² = 655.000 đồng/m² và khoản tiền bồi thường do bà H không đồng ý nhận (60.000.000 đồng) tính theo lãi suất ngân hàng từ tháng 8/2005 đến nay.

Phần đất bị thu hồi là đất nông nghiệp nên không đủ điều kiện tái định cư.

Người bị kiện không đồng ý khởi kiện của bà H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Đức T cùng ý kiến với bà H.

Tại phiên tòa:

- Người khởi kiện – bà H giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.
- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T cùng ý kiến với bà H.
- Luật sư bảo vệ quyền lợi của bà H trình bày: dự án từ năm 2004, việc bồi thường sai chủ thể, dẫn đến năm 2014 mới xác định đúng chủ thể nhận bồi thường là chậm. Dự án không thuộc mục đích an ninh quốc gia, lợi ích công cộng, phát triển kinh tế mà chỉ phục vụ cho nhà đầu tư nên cần có sự thương lượng giữa chủ đầu tư với người dân về giá bồi thường. Đề nghị Hội đồng chấp nhận khởi kiện của bà H.

- Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người bị kiện trình bày: Dự án thu hồi đất, phê duyệt phương án theo Nghị định 22/1998/NĐ-CP của Chính phủ. Việc bồi thường chậm đã được chủ đầu tư hỗ trợ thêm và có tính khoản lãi theo lãi suất ngân hàng của số tiền bồi thường ban đầu mà bà H chưa nhận. Không đủ điều kiện tái định cư. Không còn nền đất hoán đổi theo như kết luận của Thanh tra Chính phủ. Đề nghị bác khởi kiện của bà H.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng hành chính từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án và tuyên án. Các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Luật tố tụng hành chính trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa. Về nội dung: đất của bà M có giấy chứng nhận là đất lúa, cấp năm 1998, chuyển nhượng cho bà H 400m². Ngoài việc bồi thường theo phương án, còn có hỗ trợ của chủ đầu tư, phù hợp pháp luật, không có cơ sở tính giá 4.000.000 đồng/m². không đủ điều kiện tái định cư. Theo kết luận của Thanh tra Chính phủ thì dự án không còn quỹ đất nên UBND Quận 9 không giải quyết hoán đổi nền cho bà H, ông T là đúng. Đề nghị Hội đồng xét xử bác khởi kiện của bà H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa và qua kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Theo Quyết định giải quyết khiếu nại tiếp theo 6537/QĐ-UBND ngày 08/12/2015 của Chủ tịch UBND TPHCM, ngày 02/12/2016 bà Ngô Thị H khởi kiện đối với Quyết định số 767/QĐ-UBND ngày 25/8/2014 của UBND Quận 9 và Quyết định giải quyết khiếu nại số 27/QĐ-UBND ngày 26/02/2015 của Chủ tịch UBND Quận 9, là còn thời hiệu khởi kiện theo Điều 116 Luật tố tụng hành chính năm 2015 (Luật TTHC)

[2] Tính hợp pháp của các Quyết định bị khởi kiện:

2.1. Quyết định 767/QĐ-UBND ngày 25/8/2014, kèm theo bảng chiết tính ngày 24/7/2014, của UBND Quận 9 (gọi tắt là Quyết định 767/2014/QĐ-UBND):

2.1.1. Thời gian, tiến độ bồi thường:

Dự án thực hiện theo Nghị định 22/1998/NĐCP ngày 22/4/1998 của Chính Phủ về đền bù thiệt hại để sử dụng vào mục đích an ninh quốc phòng, lợi ích công cộng. Do đó UBND là chủ thể bồi thường hỗ trợ tái định cư cho người dân.

Diện tích đất lúa 400m² trong tổng số 3.240m² đất thuộc thửa số 500 tờ bản đồ số 5, phường Phú Hữu, Quận 9 do bà Nguyễn Thị M sử dụng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ số 00562/QSĐĐ/PH ngày 12/12/1998 của Ủy ban nhân dân (UBND) Quận 9. Bà M chuyển nhượng cho bà Ngô Thị H 400m² có xác nhận của UBND phường Phú Hữu, Quận 9. Bà H có nộp tiền sử dụng đất hàng năm.

Ngày 14/4/2010 bà Nguyễn Thị M có giấy cam kết (có xác nhận của UBND phường Phú Hữu): bà M đã chuyển nhượng 400m² đất theo hợp đồng ngày 30/9/2002, đã nhận đủ tiền. Nay bà M xác nhận cho bà Ngô Thị H được toàn quyền với khu đất 400m².

Theo Quyết định số 222/QĐ-UB ngày 20/01/2004 của UBND TPHCM về thu hồi và tạm giao đất cho Công đoàn Đại học quốc gia TPHCM;

Ngày 20/10/2004 Chủ tịch UBND TPHCM ban hành Quyết định phê duyệt phương án số 24/PA-BT ngày 15/9/2004 của Hội đồng bồi thường giải phóng mặt bằng Quận 9 (gọi tắt là Phương án 24/2004/PA-BT); Căn cứ điểm 1.1, khoản 1 Phần IV của Phương án 24/2004/PA-BT, đơn giá đất lúa – trồng cây hàng năm 150.000 đồng/m².

Ngày 25/8/2014 UBND ban hành Quyết định 767/QĐ-UBND chi trả bồi thường cho bà Ngô Thị H.

Căn cứ Quyết định số 31/2003/QĐ-UB ngày 10/3/2003 của UBND TPHCM ban hành quy định tạm về trình tự thủ tục tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ quy

định thời gian thực hiện là 12 tháng kể từ ngày phương án được duyệt;

Xét tại Tòa, UBND Quận 9 không chứng minh lỗi bồi thường chậm thuộc về người dân được bồi thường. Do đó Tòa xác định UBND Quận 9 có lỗi dẫn đến việc bồi thường chậm.

2.1.2. Giải quyết hậu quả của việc bồi thường chậm:

Căn cứ Thông tư số 37/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và môi trường có hiệu lực từ ngày 13/8/2014: *Đối với dự án đầu tư đã có quyết định thu hồi đất và quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhưng đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 chưa thực hiện chi trả tiền bồi thường thì việc xử lý bồi thường chậm thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2014.*

Căn cứ Điều 8 Nghị định số 22/1998/NĐCP ngày 24/4/1998 của Chính Phủ quy định về đền bù giải phóng mặt bằng;

Điều 8. Giá đất để tính đền bù thiệt hại

Giá đất để tính đền bù thiệt hại do Chủ tịch ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định cho từng dự án theo đề nghị của Sở Tài chính - Vật giá, có sự tham gia của các ngành có liên quan.

Giá đất để tính đền bù thiệt hại được xác định trên cơ sở giá đất của địa phương ban hành theo quy định của Chính phủ nhân với hệ số K để đảm bảo giá đất tính đền bù phù hợp với khả năng sinh lợi và giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở địa phương.

Quyết định 767/2014/QĐ-UBND của UBND Quận 9 giải quyết bồi thường 400m² theo đơn giá 150.000 đồng/m², là đúng với điểm 1.1. khoản 1 phần IV của Phương án 24/2004/PA-BT.

Đối với khoản bồi thường 60.000.000 đồng, do bà H không nhận, nên UBND Quận 9 xác nhận (tại văn bản số 2208/UBND-BBT ngày 24/7/2018) trường hợp bà H được tính lãi theo mức lãi tiền gửi tiết kiệm ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn, kể từ ngày 16/8/2005 (sau thời điểm có Quyết định Phê duyệt phương án, công bố niêm yết phương án, đến thời điểm thực nhận), là phù hợp.

Ngoài ra, ngày 14/9/2009 UBND TPHCM ban hành Văn bản số 4720/UBND-ĐTMT về giải quyết vướng mắc trên địa bàn TPHCM: đối với những dự án đầu tư sử dụng vốn ngoài ngân sách, thì giao UBND quận – huyện tổ chức trao đổi thống nhất với chủ đầu tư để có mức hỗ trợ thêm cho phù hợp.

Ngày 02/3/2010, Chủ đầu tư dự án có Văn bản số 39/QLDA gửi UBND Quận 9 thông báo mức bồi thường thêm 500.000 đồng/m² cho loại đất trồng cây hàng năm và hỗ trợ 305.000 đồng/m² để bù đắp khoản lãi tiền gửi ngân hàng đối với số tiền chưa nhận từ tháng 01/2005 đến tháng 02/2010 (từ năm 2005, 2006, 2007 lãi suất 8,4% năm; năm 2008 lãi suất 17,22% năm; năm 2009 lãi suất 7,8% năm). Tính lãi bình quân của 5 năm là 10,044% năm. Không giải quyết hỗ trợ cho thêm

đối với trường hợp không chịu giao đất.

Xét chủ đầu tư ban hành bảng chiết tính hỗ trợ thêm và lãi suất ngày 08/9/2014 giải quyết cho bà Ngô Thị H tiền lãi của số tiền hỗ trợ thêm $805.000 \text{ đồng/m}^2 \times 400 \text{m}^2 = 322.000.000 \text{ đồng}$ – (số tiền đã bồi thường) $60.000.000 \text{ đồng} = 262.000.000 \text{ đồng}$, lãi suất áp dụng kể từ ngày (tiếp nhận văn bản của chủ đầu tư về hỗ trợ thêm cho hộ dân và UBND Quận 9 phát hành thông báo số 22/TB-VP ngày 10/3/2010 thống nhất mức hỗ trợ của chủ đầu tư) 10/3/2010 đến thời điểm ban hành Quyết định 767/2014/QĐ-UBND, là phù hợp.

Xét có cơ sở chấp nhận ý kiến của UBND Quận 9 tại văn bản số 2208/UBND-BBT ngày 24/7/2018, tính cho bà Ngô Thị H được nhận;

1. Tổng giá trị bồi thường và lãi suất của hộ bà Ngô Thị H gửi Ngân hàng (tạm tính đến ngày gửi kỳ hạn ngày 15/7/2015 theo sổ tiết kiệm số AB 750781 tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn): 118.469.330 đồng. Như vậy hộ bà Ngô Thị H đồng ý nhận tiền bồi thường thì sẽ được tính tổng số tiền bồi thường từ ngày 16/8/2015 + lãi suất đến thời điểm nhận tiền.

2. Tổng giá trị hỗ trợ thêm và lãi suất của hộ bà Ngô Thị H là 414.669.000 đồng.

Mặt khác, nếu tham khảo so sánh giá đất nông nghiệp trồng cây hàng năm, tại thời điểm ban hành Quyết định 767/2014/QĐ-UBND; Căn cứ Quyết định 60/2013/QĐ-UBND ngày 26/12/2013 của UBND TPHCM công bố giá đất các loại trên địa bàn TPHCM (có hiệu lực về giá trong vòng 5 năm), đất nông nghiệp trồng cây hàng năm không mặt tiền đường Nguyễn Duy Trinh, Quận 9, thuộc khu vực 1, vị trí 1 có giá 162.000 đồng/m^2 thì vẫn thấp hơn giá trị bồi thường thường của UBND Quận 9 tại Quyết định 767/2014/QĐ-UBND (kèm bảng chiết tính ngày 24/7/2014) và bảng chiết tính hỗ trợ của chủ đầu tư ngày 08/9/2014.

Về điều kiện tái định cư: do đất của bà H bị thu hồi là đất nông nghiệp nên không đủ điều kiện tái định cư.

Về trường hợp nhận bồi thường hoán đổi bằng nền đất đã san nền: căn cứ phương án số 24/2004/PA-BT, phần IV quy định: *Người sử dụng đất nông nghiệp hợp pháp, hợp lệ được chọn một trong ba phương thức bồi thường hỗ trợ thiệt hại, trong đó có phương thức 2: bồi thường hoán đổi bằng nền đất đã san nền. mức diện tích đất nền để tính bồi thường được tính bằng tỷ lệ % trên mức diện tích đất nông nghiệp bị thu hồi. Mức tỷ lệ hoán đổi: Đất bị thu hồi là đất trồng cây hàng năm: Tỷ lệ hoán đổi là 10% (100m^2 đất ruộng ao, được bồi thường lại 10m^2 đất ở).* Căn cứ Công văn 39/QLDA ngày 02/3/2010 của Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở cán bộ giáo viên đại học quốc gia hỗ trợ thêm tỷ lệ hoán đổi nền đất 5% so với phương án. Do đó chính sách hoán đổi nền đất tổng tỷ lệ là 15% trên diện tích đất nông nghiệp bị thu hồi. Như vậy tương ứng diện tích đất nền được hoán đổi của bà Ngô Thị H sẽ là $15\% \times 400 \text{m}^2 = 60 \text{m}^2$. Xét ý kiến của UBND Quận 9 căn cứ kết luận số 2284/KL-TTCTP ngày 27/10/2008 của Thanh Tra Chính Phủ đất nền của dự án không còn nên không thể phân bổ. Trước đó ngày 20/8/2018 bà H cũng tự đối thoại với chủ đầu tư nhưng không đạt kết quả.

2.2. Quyết quyết khiếu nại số 27/QĐ-UBND ngày 26/12/2015:

Quyết định giải quyết khiếu nại theo hướng giữ nguyên Quyết định 767/2014/QĐ-UBND là đúng.

[3] Án phí hành chính sơ thẩm: Bà Ngô Thị H, phải chịu 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Điều 116, điểm a khoản 2 Điều 193, Điều 194, 206 Luật Tổ tụng Hành chính năm 2015;

- Điều 8 Nghị định 22/1998/NĐ-CP ngày 24/4/1998 của Chính Phủ về bồi thường hỗ trợ tái định cư;

- Thông tư số 37/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và môi trường quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ tái định cư;

- Khoản 1 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn giảm, nộp lệ phí, án phí;

Xử:

1. Không chấp nhận khởi kiện của bà Ngô Thị H yêu cầu hủy Quyết định số 767/QĐ-UBND ngày 25/8/2014 của Ủy ban nhân dân Quận 9 và Quyết định giải quyết khiếu nại số 27/QĐ-UBND ngày 26/02/2015 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 9.

2. Án phí hành chính sơ thẩm: Bà Ngô Thị H phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được cản trừ hết theo phiếu thu số AA/2016/0031787 ngày 29/12/2016 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Án xử sơ thẩm công khai, các đương sự có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; riêng Ủy ban nhân dân Quận 9, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 9 có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hợp lệ bản án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- TAND cấp cao tại TP HCM;
- VKSND cấp cao tại TP HCM;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Cục thi hành án dân sự TP HCM;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Minh Hiếu