

**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: 1064/2017/HC-ST

Ngày: 18/8/2017

V/v khiếu kiện quyết định hành chính
về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

**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: Bà Trần Thị Lệ Uyên

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Thị Ngọc Hương
2. Ông Nguyễn Ngọc Hòa

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Lệ Hà -Thư ký Tòa án 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 11 và 18 tháng 8 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số
124/2016/TLST-HC ngày 12 tháng 10 năm 2016 về việc “Khiếu kiện quyết định
hành chính về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét
xử số 1498/2017/QĐXXST-HC ngày 17 tháng 7 năm 2017 giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Bà **Trần Thị G**, sinh năm 1943.(Có mặt)

Địa chỉ: Tổ 5, ấp 2, xã H, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện: Luật sư
Nguyễn Quốc H – Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt ngày 15/8,
vắng mặt ngày 18/8/2017)

- Người bị kiện: Ủy ban nhân dân huyện B.

Địa chỉ: Đường B, ấp 1, xã X, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện hợp pháp của người bị kiện: Ông Nguyễn Văn L - Chủ
tịch Ủy ban nhân dân huyện B (Xin vắng mặt).

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

Ông Đỗ Văn L, sinh năm 1973. (Có mặt ngày 15/8, vắng mặt ngày 18/8/2017)

Ông Từ Minh H, sinh năm 1982. (Có mặt)

Ông Lê Văn H, sinh năm 1978. (Xin vắng mặt)

Ông Huỳnh Văn H, sinh năm 1978. (Có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Căn cứ theo Đơn khởi kiện ngày 19/06/2015, lời khai tại Biên bản lấy lời khai, Biên bản kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và đối thoại người khởi kiện bà Trần Thị G trình bày:

Ngày 21/04/2016, Ủy ban nhân dân huyện B ban hành Quyết định số 891/QĐ-UBND về việc bồi thường hỗ trợ tái định cư đối với bà Trần Thị G tại địa chỉ tổ 5, ấp 2, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc dự án Khu công nghiệp P giai đoạn 2. Việc Ủy ban nhân dân huyện B ban hành Quyết định số 891/QĐ-UBND ngày 21/04/2016 là không đúng quy định với các lý do sau:

Về diện tích bồi thường: Đất có nguồn gốc do vợ chồng bà khai phá hơn 5.000m² tại xã P từ năm 1976 và xây dựng nhà ở, làm nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản. Khi làm thủ tục xin cấp giấy, vợ chồng bà chỉ kê khai 1.642m² nhưng thực tế diện tích là 5.286m². Toàn bộ ranh giới thửa đất từ trước đến nay không thay đổi, không có tranh chấp với người sử dụng đất liền kề, không do lấn chiếm mà do khai hoang đã được Ủy ban nhân dân xã xác nhận. Do đó, căn cứ Điều 12 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ và Điều 14 Quyết định số 23/2015/QĐ-UBND ngày 15/05/2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về trường hợp diện tích đo đạc thực tế khác với diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất thì bồi thường theo diện tích đo đạc thực tế. Việc Ủy ban nhân dân huyện B không bồi thường diện tích chênh lệch giữa đo đạc thực tế với diện tích tại Giấy chứng nhận là 3.644m² làm ảnh hưởng quyền lợi của bà.

Về giá trị xây dựng: Quyết định bồi thường tách phần hiên nhà và chái nhà bao gồm 6 hạng mục số 3-6-7-8-16-25 = 74m² ra khỏi căn nhà để tính bồi thường theo tỷ lệ 80% giá trị xây dựng là không đúng với quy định tại Điều 25 Quyết định số 23/2015/QĐ-UBND ngày 15/5/2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố và không đúng quy định về xây dựng bởi lẽ kết cấu nhà ở bao gồm hiên nhà và chái nhà là bộ phận không thể tách rời khỏi ngôi nhà.

Về giá bồi thường: Căn cứ Điều 4 Quyết định 23/2015/QĐ-UBND ngày 15/5/2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố, việc xác định giá đất cụ thể để tính bồi thường phải dựa trên cơ sở khảo sát giá đất phổ biến trên thị trường. Tuy nhiên, việc áp giá đất tại Quyết định số 891/QĐ-UBND ngày 21/04/2016 của Ủy ban nhân dân huyện B không đúng với quy định trên.

Nay bà khởi kiện yêu cầu hủy Quyết định số 891/QĐ-UBND ngày 21/04/2016 của Ủy ban nhân dân huyện B, yêu cầu bồi thường đủ 5.286m² đất thu hồi thực tế bao gồm 600m² đất ở bồi thường theo giá 5.000.000đồng/m², 1.042m² đất trồng cây lâu năm bồi thường theo giá 1.000.000đồng/m², 3.644m² đất trồng cây hàng năm bồi thường theo giá 400.000đồng/m². Đối với nhà ở và vật kiến trúc bồi thường 100% giá trị xây dựng, không tách phần hiên và chái nhà ra khỏi phần nhà.

* Tại Văn bản số 3061/UBND – BBT ngày 18/11/2016 và 1599/UBND-BBT ngày 14/6/2017, người bị kiện Ủy ban nhân dân huyện B trình bày:

Bà Trần Thị G là người nhận di sản thừa kế của ông Hồ Văn De theo Văn bản thỏa thuận phân chia di sản số 004224 ngày 04 và ngày 11/9/2015 của Văn phòng công chứng Toàn Cầu. Bà G có nhà, đất bị ảnh hưởng bởi dự án Khu công nghiệp N giai đoạn 2 tại xã P, huyện B với tổng diện tích là 1.642m² thuộc thửa 167 (1.367m² loại đất CLN) và thửa 168 (275m² loại đất NTS) tờ bản đồ 15 xã P theo tài liệu bản đồ 02/CT-UB. Đất đã được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H04300 ngày 28/10/2008.

Căn cứ Quyết định số 3165/QĐ-UBND ngày 30/6/2004 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về tạm giao đất cho Công ty Phát triển Công nghiệp T để chuẩn bị đầu tư Khu công nghiệp N giai đoạn 2 và Quyết định số 5500/QĐ-UBND ngày 04/11/2004 về điều chỉnh Quyết định số 3165/QĐ-UB ngày 30/6/2004;

Căn cứ Quyết định số 3992/QĐ-UBND ngày 13/9/2010 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về điều chỉnh tên đơn vị được tạm giao đất để tổ chức bồi thường, giải phóng mặt bằng, chuẩn bị đầu tư xây dựng Khu công nghiệp N giai đoạn 2 tại xã P, huyện B;

Căn cứ Phương án số 141/PABT-HĐBT ngày 25/10/2011 về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trong dự án Khu công nghiệp N giai đoạn 2 tại xã P, huyện B, được Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện B phê duyệt tại Quyết định số 483/QĐ-UBND ngày 08/12/2011,

Ngày 21/4/2016, Ủy ban nhân huyện B ban hành Quyết định số 891/QĐ-UBND về việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với bà Trần Thị G với phần đất diện tích 1.642m² thuộc thửa 167, 168 tờ bản đồ 15 xã P với tổng số tiền là 2.336.300.980 đồng, cụ thể như sau:

- Bồi thường đất ở diện tích 300m² x 3.005.000 đồng/m² = 901.500.000 đồng;
- Bồi thường đất nông nghiệp trồng cây lâu năm diện tích 1.067m² x 250.000 đồng/m² = 266.750.000 đồng;
- Bồi thường đất nông nghiệp trồng cây hàng năm diện tích 275m² x 200.000 đồng/m² = 55.000.000 đồng;
- Hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm, diện tích 1.067m² x 160.000 đồng/m² = 170.720.000 đồng;
- Hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm, diện tích 275m² x 124.800 đồng/m² = 34.320.000 đồng;
- Bồi thường nhà ở, công trình và vật kiến trúc: 812.331.780 đồng;
- Bồi thường, hỗ trợ hoa màu và cây trồng: 77.579.200 đồng;
- Hỗ trợ di chuyển, hỗ trợ ổn định đời sống: 15.600.000 đồng;
- Thương chấp hành chính sách: 2.500.000 đồng.

Theo quy định của phương án bồi thường, bà G đủ điều kiện tái định cư với diện tích 300m² đất ở và bà G cũng có nhu cầu tái định cư theo Biên bản làm việc ngày 17/12/2015. Do bà G không nhận tiền bồi thường nên số tiền được Ban bồi thường gửi vào Ngân hàng ngày 14/6/2016.

Việc bà G yêu cầu hủy Quyết định số 891/QĐ-UBND ngày 21/4/2016 của Ủy ban nhân dân huyện B và tính bồi thường 5.286 m² đất theo Bản vẽ đo đạc ngày 28/3/2016 của Công ty Cổ phần đo đạc Xây dựng X là không có cơ sở vì bản vẽ hiện trạng bà G cung cấp chưa được cơ quan chức năng kiểm tra nội nghiệp, hơn nữa đã vẽ chồng lên những phần đất mà trước đây gia đình bà G đã bán cho công ty T và các hộ giáp ranh. Đối với phần xác nhận của Ủy ban nhân dân xã P ngày 23/6/2016 là xác nhận quá trình sử dụng đất của bà G, không xác định ranh giới và diện tích sử dụng.

Về đơn giá bồi thường, hỗ trợ là do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt, không thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân huyện B. Đối với việc bồi thường, hỗ trợ phần cấu trúc nhà và các công trình trên đất, Ủy ban nhân dân huyện B đã áp dụng đúng Biểu giá chuẩn về suất vốn đầu tư – Phần

xây dựng công trình ban hành kèm Quyết định số 12/2008/QĐ-UBND ngày 20/01/2008 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

Dự án Khu công nghiệp N giai đoạn 2 tại xã P, huyện B được thực hiện theo Quyết định số 35/2010/QĐ-UBND ngày 28/5/2010 của Ủy ban nhân dân Thành phố, Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 của Chính Phủ và Thông tư số 14/2009/TT-BTNMT ngày 01/10/2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Ủy ban nhân dân huyện B ban hành Quyết định số 891/QĐ-UBND ngày 21/4/2016 là đúng trình tự, quy định pháp luật, bồi thường đúng Phương án số 141/PABT-HĐBT ngày 25/10/2011 đã được phê duyệt theo Quyết định 483/QĐ-UBND ngày 8/12/2011 của Ủy ban nhân dân huyện B. Do đó đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị G.

Tại phiên tòa:

* Người khởi kiện bà Trần Thị G trình bày:

Ngoài diện tích 1.642m² theo Giấy chứng nhận, thực tế gia đình bà còn sử dụng 2.804m² đất. Đối với diện tích 2.020m² thuộc thửa 166 thuộc quyền sử dụng của ông Hồ Văn Thông bà không tranh chấp. Nay bà yêu cầu Tòa án hủy Quyết định số 891/QĐ-UBND ngày 21/04/2016, buộc Ủy ban nhân dân huyện B bồi thường toàn bộ diện tích giải tỏa là 4.446m² theo đơn giá: đất ở 5.000.000đồng/m²; đất trồng cây lâu năm 1.000.000đồng/m²; đất trồng cây hàng năm 400.000đồng/m²; Phần nhà ở và công trình xây dựng bồi thường 100% giá trị xây dựng, không tách phần chái và hiên ra khỏi phần nhà mà phải tính là nhà.

* Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện trình bày:

Nghị định số 47/2017/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và Quyết định số 23/2015/QĐ-UBND ngày 15/5/2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quy định nếu diện tích đo đạc thực tế nhiều hơn diện tích tại giấy chứng nhận thì được tính bồi thường theo diện tích đo đạc thực tế. Mặt khác, bà Trần Thị G có quá trình sử dụng từ trước đến nay không tranh chấp, không lấn chiếm nên không được tính bồi thường là không đúng. Về nhà và vật kiến trúc xây dựng trước năm 2006 nên được bồi thường 100% giá trị xây dựng theo Quyết định số 23/2015/QĐ-UBND ngày 15/5/2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện bà Trần Thị G, hủy Quyết định số 891/QĐ-UBND ngày 21/04/2016 của Ủy ban nhân dân huyện B.

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

Diện tích bồi thường của bà G là 1.642m^2 là đúng với hiện trạng sử dụng tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H04300 ngày 28/10/2008. Ngoài ra, bà G còn sử dụng $2.096,5\text{m}^2$ đất rạch theo Biên bản xác minh ngày 04/7/2017 của Ủy ban nhân dân xã P nên theo văn bản đồng ý của Ủy ban nhân dân Thành phố, Ủy ban nhân dân huyện B đã có Quyết định số 2272/QĐ-UBND ngày 28/7/2017 hỗ trợ thêm 178.538.000 đồng công bồi đắp sông rạch sạt lở với diện tích tối đa không vượt quá 2.000m^2 /hộ theo đơn giá 80.000 đồng/ m^2 . Phần diện tích còn lại bị trùng ranh do đã chuyển nhượng cho người khác nên không được bồi thường. Về hiện và chái nhà thực hiện theo Quyết định số 12/2008/QĐ-UBND ngày 20/02/2008 của Ủy ban nhân dân Thành phố. Về giá trị xây dựng chiết tính 80% căn cứ vào điểm b Khoản 2 Mục I phần VI của phương án bồi thường quy định xây dựng trước năm 2002 trên đất không đủ điều kiện bồi thường đất ở không được tính 100% đơn giá.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Vụ án được Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý đúng thẩm quyền, còn thời hiệu khởi kiện, xác định đúng đối tượng khởi kiện và tư cách tham gia tố tụng của đương sự. Thành phần Hội đồng xét xử tại phiên tòa đúng với thành phần Hội đồng xét xử tại Quyết định đưa vụ án ra xét xử. Về phía đương sự đã thực hiện đầy đủ các quyền của mình do Luật Tố tụng hành chính quy định.

Về nội dung: Căn cứ Quyết định thu hồi đất số 400/QĐ-UBND ngày 26/11/2015 và Bản đồ hiện trạng vị trí, xác định diện tích bị thu hồi của bà Trần Thị G là 1.642m^2 nên ý kiến bà G cho rằng Ủy ban nhân dân huyện B thu hồi của bà 5.286m^2 đất là không có cơ sở. Đối với đơn giá đất và vật kiến trúc đã bồi thường đúng theo Quyết định số 35/2010/QĐ-UBND ngày 28/5/2010 của Ủy ban nhân dân Thành phố, Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 của Chính Phủ và phương án bồi thường nên việc bà G yêu cầu áp dụng Quyết định số 23/2015/QĐ-UBND ngày 15/5/2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là không đúng. Về việc chiết tính xây dựng đã thực hiện đúng theo Quyết định số 12/2008/QĐ-UBND ngày 20/02/2008 của Ủy ban nhân dân Thành phố. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị G.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thẩm quyền thụ lý và thời hiệu khởi kiện:

Ngày 29/7/2016, bà Trần Thị G khởi kiện yêu cầu hủy Quyết định số 891/QĐ-UBND ngày 21/04/2016 của Ủy ban nhân dân huyện B. Căn cứ Khoản 1 Điều 30, Khoản 4 Điều 32, Khoản 1, điểm a Khoản 2 Điều 116 Luật Tổ tụng hành chính, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền và còn thời hiệu.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự:

Đại diện Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện B có yêu cầu xét xử vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng; Tại phiên tòa ngày 18/8/2017, luật sư Nguyễn Quốc Hùng và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện là ông Lê Văn Hiền, ông Nguyễn Văn Linh có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 158 Luật Tổ tụng hành chính, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt người bị kiện, luật sư của người khởi kiện và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện.

[3] Về yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị G:

Ngày 26/11/2015, Ủy ban nhân dân huyện B ban hành Quyết định số 400/QĐ-UBND thu hồi 1.642m² đất của bà Trần Thị G thuộc thửa 167, 168 tờ bản đồ 15 (tài liệu bản đồ 02) xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 29/7/2016, Ủy ban nhân dân huyện B ban hành Quyết định số 891/QĐ-UBND về việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với bà Trần Thị G với phần đất diện tích 1.642m² với tổng số tiền là 2.336.300.980 đồng. Ngày 28/7/2017, Ủy ban nhân dân huyện B ban hành Quyết định số 2272/QĐ-UBND hỗ trợ giá trị 178.583.000 đồng.

Xét yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị G, Hội đồng xét xử nhận thấy như sau:

[3.1] Về nguồn gốc pháp lý phần đất và diện tích đất:

Căn cứ Xác minh nguồn gốc đất ngày 04/11/2015 của Ủy ban nhân dân xã P: “Tổng diện tích đất sử dụng là 1.642m² thuộc thửa 167=1367m², 168=275m² tờ bản đồ số 15 xã P. Bà Trần Thị G được hưởng di sản thừa kế theo Văn bản số 004224 quyền số 1TP/CC-SCC/CK và Văn bản nhận tặng cho số 004226 quyền số 01TP/CC-SCC/CK ngày 4 và 11/9/2015 do Văn phòng công chứng Toàn Cầu thực hiện”;

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H04300 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 28/10/2008, diện tích đất là 1.642m², mục đích sử dụng đất là đất nông nghiệp thể hiện thửa 167=1.367m² (CLN), thửa 168=275m² (NTS);

Căn cứ Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty đo đạc bản đồ B được duyệt nội nghiệp có xác nhận của bà Trần Thị G thể hiện tổng diện tích thu hồi là

1.642m² gồm thửa 167=1.367m², thửa 168=275m², diện tích không thay đổi theo tài liệu 02/CT-UB đo năm 1991 và theo tài liệu đo năm 2004;

Từ những căn cứ trên, xác định phần diện tích bị thu hồi của bà Trần Thị G là đúng với diện tích tại Giấy chứng nhận là 1.642m² thuộc thửa 167, 168 tờ bản đồ 15 (theo tài liệu bản đồ 02), xã P và đã được chiết tính bồi thường đủ.

Xét ý kiến bà G và luật sư cho rằng bà G còn sử dụng thêm diện tích 2.804m² theo Bản vẽ ngày 28/3/2016 của Công ty Cổ phần đo đạc Xây dựng X. Hội đồng xét xử thấy rằng bản vẽ này đo đạc theo yêu cầu của bà G mà không có xác nhận của đơn vị có thẩm quyền hoặc được phê duyệt nội nghiệp theo quy định. Và do bản vẽ được thực hiện theo hướng dẫn của bà G nên có sự trùng ranh của thửa 169 vợ chồng bà G đã bán cho bà Phạm Thị Kim Hoa năm 1998; thửa 97, 170 đã bán cho Công ty Phát triển T; thửa 96 đã bán cho bà Nguyễn Minh Nguyên; phần diện tích bà G còn lại 1.642m² thuộc thửa 167, 168. Điều này phù hợp với Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty đo đạc bản đồ B lập được duyệt nội nghiệp có xác nhận của bà G và phù hợp với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H04300 ngày 28/10/2008 của Ủy ban nhân dân huyện B. Do đó ý kiến bà G cho rằng ngoài 2.096m² đất, bà còn 1 phần đất có diện tích 708m² là không có căn cứ, đồng thời xét yêu cầu đo vẽ, thẩm định tại chỗ là không cần thiết, Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Về ý kiến bà G yêu cầu căn cứ vào Xác nhận ngày 23/6/2016 của Ủy ban nhân dân xã P để công nhận diện tích thực tế cho bà, nhận thấy Ủy ban nhân dân xã P chỉ xác nhận tình trạng sử dụng đất và hiện trạng nhà ở và cây dừa lá lâu năm, không xác nhận diện tích cụ thể thuộc quyền sử dụng của bà G. Tại phiên tòa, bà G cũng thừa nhận Giấy chứng nhận số 00708 cấp năm 2002 diện tích 21.360m² gồm các thửa 96, 166, 169, 170, 173 đã chuyển nhượng hết. Ngoài ra bà còn Giấy chứng nhận số 00533 cấp năm 2002 diện tích 7.117m² gồm các thửa 88, 95, 97, 167, 168, 172, 174, 175 đã chuyển nhượng gần hết chỉ còn lại 1.642m² thửa 167, 168 nên được cấp lại Giấy chứng nhận số H04300 ngày 28/10/2008 diện tích 1.642m² đối với hai thửa này.

Hiện nay Ủy ban nhân dân huyện B cũng thừa nhận bà G có sử dụng diện tích 2.096m², phần còn lại là đường. Căn cứ Xác minh nguồn gốc thời điểm sử dụng đất ngày 04/7/2017 của Ủy ban nhân dân xã P: “Phần đất 2.096,5m² theo tài liệu 02/CT-UB thuộc đất rạch tờ bản đồ số 15 xã P. Nguồn gốc do gia đình bà G bồi đắp cải tạo vào mục đích trồng cây lâu năm từ năm 1994 đến nay. Theo tài liệu bản đồ địa chính phần đất rạch này đã hình thành thửa 55, 58 tờ bản đồ số 19 xã P. Đất đã sử dụng ổn định, hiện không có tranh chấp. Việc bồi đắp này

không làm ảnh hưởng đến dòng chảy và giao thông đường thủy”. Do vậy, có căn cứ xác định ngoài 1.642m² theo Giấy chứng nhận H04300 ngày 28/10/2008, bà G còn sử dụng 2.096m² đất rạch.

[3.2] Về đơn giá bồi thường, hỗ trợ về đất:

Căn cứ Xác minh nguồn gốc sử dụng đất và nhà ngày 04/11/2015 của Ủy ban nhân dân xã P, xác định vị trí đất thuộc hẻm cấp 01 rộng từ 02 đến dưới 03 m ra đường liên ấp 2-3 đất nông nghiệp thuộc vị trí 03.

Tại Bảng chiết tính bồi thường, hỗ trợ thiệt hại ngày 08/01/2016, Ủy ban nhân dân huyện B phân loại đất thành: 1. Đất tự chuyển đổi mục đích làm nhà ở năm 1976, hẻm cấp 01 rộng từ 02 đến dưới 03m ra đường liên ấp 2-3, thửa 167 với diện tích 300m²; 2. Đất trồng cây lâu năm không mặt tiền đường, thửa 167 với diện tích 1.067m²; 3. Đất nông nghiệp hàng năm, không mặt tiền đường thửa 168 với diện tích 275m².

Căn cứ điểm a Khoản 2 Mục II Phần V của Phương án số 141/PABT-HĐBT ngày 25/10/2011, Ủy ban nhân dân huyện B chiết tính diện tích 300m² đất ở, phần còn lại là đất trồng cây lâu năm không mặt tiền đường thửa 167 với diện tích 1.067m²; đất nông nghiệp hàng năm không mặt tiền đường thửa 168 với diện tích 275m² là đúng quy định.

Căn cứ điểm b Khoản 2 mục II và Khoản 2 mục I Phần V của Phương án số 141/PABT-HĐBT, đơn giá đất ở để tính bồi thường, hỗ trợ đối với mặt tiền đường liên ấp 2-3 xã P hẻm đất hoặc đá rầm cấp 1 rộng từ 2 đến nhỏ hơn 3m của đường liên ấp 2-3 là 3.005.000đồng/m²; Căn cứ điểm b Khoản 4 mục I Phần IV Phương án số 141/PABT-HĐBT, đơn giá đất nông nghiệp trồng cây lâu năm là 250.000 đồng/m², đơn giá đất nông nghiệp trồng cây hàng năm là 200.000đồng/m². Do đó, bà G yêu cầu bồi thường đất ở với giá 5.000.000đồng/m², đất trồng cây lâu năm với giá 1.000.000đồng/m², đất trồng cây hàng năm với giá 400.000đồng/m² là không có cơ sở xem xét chấp nhận.

Đối với 2.096,5m² đất rạch, Hội đồng xét xử xét thấy Ủy ban nhân dân huyện B hỗ trợ giá trị bồi đắp chống sạt lở bờ sông, rạch với đơn giá 80.000đồng/m² theo văn bản đồng ý ngày 18/8/2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố với diện tích tối đa không vượt quá 2.000m²/hộ. Và tuy hiện trạng hiện nay là đất trồng cây lâu năm nhưng căn cứ Bản đồ địa chính năm 2002 vẫn là rạch và hiện nay bà G chưa được cấp giấy đối với phần đất này nên Ủy ban nhân dân huyện B ban hành Quyết định số 2272/QĐ-UBND ngày 28/7/2017 hỗ trợ giá trị 178.583.000đồng là phù hợp quy định.

[3.3] Về bồi thường nhà ở, công trình và vật kiến trúc:

Theo Xác minh nguồn gốc sử dụng đất và nhà ngày 04/11/2015 của Ủy ban nhân dân xã P: “ Nhà xây dựng năm 1976 trên thửa 167 gồm các cấu trúc 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 21, 22, 23, 24, 25 theo Bản vẽ 0011/NK.KCNHP ngày 02/3/2011; Nhà xây dựng năm 2011 trên thửa 167 gồm các cấu trúc 1, 2, 5, 6, 14, 16, 18, 19, 20 theo theo Bản vẽ 0011/NK.KCNHP ngày 02/3/2011; Nhà xây dựng trước ngày 01/7/2004 trên thửa 167 gồm các cấu trúc 3, 4, 17 theo Bản vẽ 0011/NK.KCNHP ngày 02/3/2011”.

Tại Khoản 1 Mục I Phần VI Phương án số 141/PABT-HĐBT, đối với nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân có giấy tờ hợp lệ được tính bằng 100% giá trị công trình theo đơn giá xây dựng mới của nhà, công trình tại Quyết định số 12/2008/QĐ-UBND ngày 20/02/2008 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về biểu giá chuẩn về suất vốn đầu tư xây dựng công trình trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh và Quyết định số 64/2008/QĐ-UBND ngày 31/7/2008 về điều chỉnh, bổ sung một số nội dung tại Quyết định số 12/2008/QĐ-UBND ngày 20/02/2008.

Và tại điểm b Khoản 2 Mục I Phần VI Phương án số 141/PABT-HĐBT thì đối với nhà ở, công trình sinh hoạt xây dựng trên đất không đủ điều kiện được bồi thường về đất ở nhưng tại thời điểm xây dựng chưa có quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cấp có thẩm quyền công bố hoặc xây dựng phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, không vi phạm hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật và các trường hợp này phải có thời điểm xây dựng trước ngày 22/4/2002 được hỗ trợ bằng 80% giá trị công trình xây dựng mới quy định tại Khoản 1 này, nếu xây dựng từ ngày 22/4/2002 trở về sau thì không được hỗ trợ. Như vậy, đối với các hạng mục không thuộc phần đất ở thì tính hỗ trợ 80% giá trị công trình xây dựng mới tại Quyết định số 12/2008/QĐ-UBND ngày 20/02/2008 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Quyết định số 64/2008/QĐ-UBND ngày 31/7/2008 về điều chỉnh, bổ sung một số nội dung tại Quyết định số 12/2008/QĐ-UBND ngày 20/02/2008. Căn cứ quy định trên, việc bà G yêu cầu bồi thường nhà ở và công trình xây dựng với 100% đơn giá là không có cơ sở chấp nhận. Tại phiên tòa, bà G cũng thừa nhận có phần nhà xây dựng năm 2004.

Về ý kiến bà G và Luật sư yêu cầu Ủy ban nhân dân huyện B không tách phần hiên nhà và chái nhà với diện tích là 74,2m² (bao gồm 6 hạng mục mang số 3-6-7-8-16-25) ra khỏi phần nhà mà phải tính là nhà. Hội đồng xét xử xét thấy theo Bản vẽ 0011/NK.KCNHP ngày 02/3/2011, cấu trúc phần hiên gồm mái tôn,

cột gạch, nền gạch men; cấu trúc phần mái gồm mái tôn, cột cây, nền gạch men khác so với cấu trúc phần nhà gồm mái tôn, tường gạch + ván, cột gỗ/cột gạch, nền gạch men. Do đó, không thể đồng nhất phần hiên nhà, mái nhà thành nhà.

Về ý kiến Luật sư cho rằng Quyết định số 891/QĐ-UBND ngày 21/04/2016 áp dụng Phương án số 141/PABT-HĐBT để bồi thường mà không áp dụng Quyết định số 23/2015/QĐ-UBND ngày 15/5/2015 là không đúng với Khoản 2 Điều 2 Quyết định số 23/2015/QĐ-UBND ngày 15/5/2015 dẫn đến không bồi thường theo Điều 12 Nghị định số 47/2017/NĐ-CP ngày 15/5/2014, Điều 3, 14, 25 Quyết định số 23/2015/QĐ-UBND ngày 15/5/2015 vì thời điểm thu hồi phần đất của bà G là năm 2014, bồi thường, hỗ trợ năm 2016. Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ Khoản 6 Điều 210 Luật Đất đai 2013 quy định: Đối với những dự án hạng mục đã chi trả xong bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì không áp dụng theo quy định của Luật này. Trường hợp những dự án, hạng mục đã phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư hoặc đang thực hiện chi trả bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án đã được phê duyệt trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì thực hiện theo phương án đã phê duyệt, không áp dụng theo quy định của Luật này.

Căn cứ Khoản 2 Điều 2 Quyết định số 23/2015/QĐ-UBND ngày 15/5/2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quy định đối với những dự án đã có quyết định thu hồi đất và phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được phê duyệt trước ngày 01/7/2014 thì tiếp tục thực hiện theo phương án đã được phê duyệt.

Căn cứ Quyết định số 3165/QĐ-UB ngày 30/6/2004 và Quyết định số 5500/QĐ-UB ngày 04/11/2004 của Ủy ban nhân dân Thành phố về tạm giao đất cho Công ty Phát triển T để chuẩn bị đầu tư xây dựng Khu công nghiệp N giai đoạn 2 tại xã P, huyện B; Quyết định số 4763/QĐ-UBND ngày 04/11/2008 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc thành lập Khu công nghiệp N giai đoạn 2 tại xã P, huyện B, Ủy ban nhân dân huyện B ban hành Quyết định số 483/QĐ-UB ngày 08/12/2011 phê duyệt Phương án số 14/PABT-HĐBT ngày 25/10/2011 là trước 01/7/2014. Do đó, Ủy ban nhân dân huyện B áp dụng Phương án số 14/PABT-HĐBT ngày 25/10/2011 bồi thường, hỗ trợ, tái định cư là đúng quy định pháp luật, ý kiến của luật sư về vấn đề này là không có cơ sở chấp nhận.

Như vậy, việc Ủy ban nhân dân huyện B ban hành Quyết định số 891/QĐ-UBND ngày 21/4/2016 về việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với bà Trần

Thị G với phần đất diện tích 1.642m² thuộc một thửa 167, 168 tờ bản đồ 15, xã P với tổng số tiền là 2.336.300.980 đồng là đúng quy định.

Từ những nhận định trên, nhận thấy khởi kiện của bà Trần Thị G là không có căn cứ chấp nhận, nghĩ nên bác yêu cầu.

[4] Về án phí:

Vụ án được thụ lý trước ngày 01/01/2017 nên áp dụng Pháp lệnh án phí, lệ phí tòa án năm 2009 để tính án phí.

Do bị bác yêu cầu khởi kiện nên bà Trần Thị G phải chịu 200.000 đồng án phí sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1 Điều 30, Khoản 3 Điều 32, Khoản 1, điểm a Khoản 2 Điều 116, Điều 158, Điều 193, Điều 206 Luật Tổ tụng hành chính;

Căn cứ Khoản 2 Điều 34 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

1. Bác khởi kiện của bà Trần Thị G yêu cầu hủy Quyết định số 891/QĐ-UBND ngày 21/4/2016 của Ủy ban nhân dân huyện B.

2. Về án phí hành chính sơ thẩm:

Bà Trần Thị G phải chịu 200.000 (hai trăm ngàn) đồng, được trừ vào 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0031293 ngày 05/10/2016 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Trần Thị G đã nộp đủ án phí sơ thẩm.

3. Quyền kháng cáo:

Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP HCM;
- Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại TP HCM;
- Viện Kiểm sát nhân dân TP HCM;
- Cục Thi hành án dân sự TP HCM;
- Các đương sự;
- Lưu VP, HS.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN**

Trần Thị Lệ Uyên

