

**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: **460/2018/HC-PT**
Ngày: 10/5/2018
V/v Khiếu kiện quyết định hành
chính

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

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

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hữu Thơ

Bà Lê Hồng Phụng

- 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:** Ông Trần Anh Tuấn - Kiểm sát viên

Trong các ngày 04 và 10 tháng 5 năm 2018 tại Tòa án nhân dân Thành phố
Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 07/HCPT
22 tháng 3 năm 2018

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 01/2018/HC-ST ngày 31 tháng 01 năm
2018 của Tòa án nhân dân Quận H bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1763/2018/QĐ-PT ngày
16 tháng 4 năm 2018, giữa các đương sự:

Người khởi kiện: **Bà Nguyễn Thị Thúy M (Có mặt)**

Địa chỉ: Số 63/8 Đường số 19, phường Bình An, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bị kiện: **1. Ủy ban nhân dân Quận H**

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận H

Địa chỉ: Số 168 đường T, phường L, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Phước H (Yêu cầu xét xử vắng
mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện: Ông Trần Tuấn K
(yêu cầu vắng mặt), ông Hồ Ngọc Lâm S (yêu cầu vắng mặt) và ông Trần Quốc S
(Có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân phường Bình An, Quận H.

Địa chỉ: Số 171/1 đường L, Khu phố 3, phường B, Quận H, Thành phố Hồ
Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hồ Ngọc Hoàng P (Yêu cầu xét xử vắng mặt)

2. Công ty Xây dựng và May thuê T (nay là Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng T).

Địa chỉ: Số 336 đường A, Phường 4, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn An D (Yêu cầu xét xử vắng mặt)

3. Ông Nguyễn Ngọc L (Yêu cầu xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Số 63/8 Đường số 19, phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tóm tắt án sơ thẩm:

Tại đơn khởi kiện ngày 13/01/2016, Bản tự khai ngày 02/3/2016, Biên bản đối thoại ngày 29/12/2017 và tại phiên tòa, người khởi kiện – bà Nguyễn Thị Thúy M trình bày:

Tháng 7/2000, bà có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Cửu Trí và bà Nguyễn Cửu Quý Hỷ bằng giấy tay phần diện tích đất 110m² nay thuộc địa chỉ số 87 đường L, phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh. Cùng năm bà đã xây dựng căn nhà với mục đích để ở tọa lạc trên phần diện tích trên, kể từ khi gia đình bà xây dựng đã sử dụng ổn định cho đến nay. Trước khi nhận chuyển nhượng, bà Quý Hỷ là người kê khai theo Quyết định số 3376/QĐ-UB-QLĐT ngày 11/6/1999 của Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố với diện tích khuôn viên là 110 m². Nhà và đất do bà là chủ sử dụng nằm trong ranh quy hoạch dự án đầu tư xây dựng hạ tầng Khu nhà ở cán bộ, công nhân viên do Công ty TNHH Xây dựng – May thuê T làm chủ đầu tư. Ngày 27/9/2014, Ủy ban nhân dân Quận H ban hành Quyết định số 4079/QĐ-UBND về bồi thường, hỗ trợ thiệt hại và tái định cư (gọi tắt là Quyết định 4079/2014/QĐ-UBND) đối với căn nhà và đất nêu trên với số tiền 22.890.000 đồng.

Trường hợp không lựa chọn phương thức nhận tiền nêu trên mà chọn phương thức hoán đổi đất nền có hạ tầng kỹ thuật hoặc căn hộ chung cư thì được nhận số tiền bồi thường, hỗ trợ là: 7.630.000 đồng và được hoán đổi nền đất có hạ tầng kỹ thuật hoặc căn hộ chung cư với diện tích quy đổi là 10,301m² (khi bố trí đất nền hoặc căn hộ chung cư cụ thể theo thiết kế quy hoạch được duyệt sẽ tính bù trừ phần diện tích chênh lệch theo quy định).

Không đồng ý với chính sách bồi thường hỗ trợ, gia đình bà M đã khiếu nại Quyết định số 4079/QĐ-UBND ngày 27/9/2014 của UBND Quận H. Ngày 25/11/2015, Chủ tịch UBND Quận H ban hành Quyết định số 4868/QĐ-UBND-TTr về giải quyết đơn khiếu nại của bà M với nội dung:

- Sửa một phần Quyết định số 4079/QĐ – UBND ngày 27/9/2014.

- Bác đơn của bà Nguyễn Thị Thúy M yêu cầu bồi thường đất nông nghiệp trồng cây lâu năm vị trí mặt tiền đường L với diện tích 95 m² và được tái định cư nền đất tại vị trí mặt tiền đường L thuộc dự án đầu tư xây dựng hạ tầng Khu nhà ở cán bộ công nhân viên Công ty T.

- Giao Hội đồng bồi thường giải phóng mặt bằng dự án đầu tư xây dựng hạ tầng khu nhà ở cán bộ công nhân viên xem xét chiết tính giá trị bồi thường, hỗ trợ cho bà Nguyễn Thị Thúy M theo đơn giá đất nông nghiệp trồng cây lâu năm vị trí mặt tiền đường L đối với toàn bộ diện tích 86,2 m² được thể hiện thuộc một phần thửa 489, tờ bản đồ thứ 1, Bộ Địa chính xã An Khánh, huyện Thủ Đức (theo tài liệu 299/TTg).

Ngày 11/01/2016, UBND Quận H ban hành Quyết định số 49/QĐ-UBND về việc điều chỉnh nội dung Điều 1 của Quyết định số 4079/QĐ-UBND ngày 27/9/2014 của UBND Quận H (gọi tắt là Quyết định 49/QĐ-UBND), với nội dung:

- Bồi thường, hỗ trợ thiệt hại và tái định cư đối với bà Nguyễn Thị Thúy M, là chủ sử dụng căn nhà (thửa đất) số 87 đường L, Tổ 34, Khu phố 3, phường B, Quận H với số tiền là: 25.860.000 đồng.

- Trường hợp không lựa chọn phương thức nhận tiền nêu trên mà chọn phương thức hoán đổi đất nền có hạ tầng kỹ thuật hoặc căn hộ chung cư thì được nhận số tiền bồi thường, hỗ trợ là: 8.620.000 đồng và được hoán đổi nền đất có hạ tầng kỹ thuật hoặc căn hộ chung cư với diện tích quy đổi là 11,637m² (khi bố trí đất nền hoặc căn hộ chung cư cụ thể theo thiết kế quy hoạch được duyệt sẽ tính bù trừ phần diện tích chênh lệch theo quy định).

Ngày 16/12/2015, Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư – Xây dựng T có Văn bản số 42/CV-Cty về giá trị hỗ trợ thêm của Chủ đầu tư đối với hộ bà Nguyễn Thị Thúy M trong dự án đầu tư xây dựng hạ tầng Khu nhà ở cán bộ, công nhân viên tại phường B, Quận H như sau:

- Trường hợp bà Nguyễn Thị Thúy M nhận bằng tiền, không hoán đổi đất: Ngoài số tiền tính theo phương án bồi thường, hỗ trợ đã được duyệt là 25.860.000 đồng, Công ty sẽ hỗ trợ thêm số tiền là 2.422.220.000 đồng.

- Trường hợp bà Nguyễn Thị Thúy M có nguyện vọng tái định cư tại dự án: Công ty sẽ bán lại cho bà 01 nền đất thuộc đường nội bộ diện tích 92,1m² với giá ưu đãi; Đồng thời bà M được nhận số tiền là 445.830.000 đồng.

Tuy nhiên, do chính sách bồi thường, hỗ trợ của UBND Quận H vẫn chưa tính đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, bà M khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân Quận H hủy một phần Quyết định số 4868/QĐ-UBND-TTr ngày 25/11/2015 của Chủ tịch UBND Quận H, một phần Quyết định số 49/QĐ-UBND ngày 11/01/2016 của UBND Quận vì lý do sau:

Theo bản đồ hiện trạng vị trí bỏ túc hồ sơ xin chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp do Công ty TNHH dịch vụ đo đạc Địa lập ngày 18/8/2000 thì diện tích thực tế sử dụng là 95 m² trong khi đó UBND Quận H chỉ bồi thường diện tích 86,2 m² và do vị trí nhà đất của bà nằm ở mặt tiền đường L nên yêu cầu được tái định cư nền đất tại vị trí mặt tiền đường L.

Về nguồn gốc, quá trình kê khai sử dụng nhà đất, chính sách bồi thường, hỗ trợ thiệt hại công trình, vật kiến trúc và tài sản khác trên đất bà M không có khiếu kiện đối với hai quyết định nêu trên. Đối với Quyết định số 2722/QĐ-UBND ngày 02/8/2016 về việc cưỡng chế thu hồi đất, bà có khởi kiện bổ sung nhưng do đã bàn giao mặt bằng nhà đất nên bà rút yêu cầu khởi kiện đối với Quyết định trên. Ngoài ra, bà M không có yêu cầu khởi kiện quyết định nào khác.

Người bị kiện - Ủy ban nhân dân Quận H và Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận H xin vắng mặt nhưng có ý kiến thống nhất trình bày

Nhà đất số tọa lạc tại vị trí số 87 đường L, Tổ 34, Khu phố 3, phường Bình An, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh do bà Nguyễn Thị Thúy M sử dụng nằm trong dự án đầu tư xây dựng hạ tầng Khu nhà ở cán bộ, công nhân viên Công ty Xây dựng – May thuê Trường Thịnh theo Quyết định giao đất số 1101/QĐ-TTg ngày 09/12/1998 của Thủ tướng Chính phủ.

Ngày 19/8/2011, UBND phường Bình An, Quận H có Giấy xác nhận tình trạng pháp lý nhà, đất số 468/UBND-XN đối với nhà đất do bà Nguyễn Thị Thúy M đứng tên. Ngày 27/9/2014, UBND Quận H ban hành Quyết định số 4079/QĐ-UBND về bồi thường, hỗ trợ thiệt hại và tái định cư đối với căn nhà và đất nêu trên. Không đồng ý, bà M gửi đơn khiếu nại đến UBND Quận H.

Ngày 25/11/2015, Chủ tịch UBND Quận H ban hành Quyết định số 4868/QĐ-UBND -TTr về giải quyết đơn khiếu nại của bà M và ngày 11/01/2016 UBND Quận H ban hành Quyết định số 49/QĐ-UBND điều chỉnh nội dung Điều 1 của Quyết định số 4079/QĐ-UBND. Bà M khiếu nại yêu cầu hủy một phần Quyết định số 4868/QĐ-UBND-TTr ngày 25/11/2015, một phần Quyết định số 49/QĐ-UBND ngày 11/01/2016 liên quan đến điều chỉnh bổ sung bồi thường phần diện tích đất tiếp giáp mặt tiền 9,9 m². xét Chủ tịch UBND Quận H và UBND Quận H đã ban hành đúng trình tự thủ tục và phù hợp theo quy định của pháp luật nên Chủ tịch UBND Quận H và UBND Quận H vẫn giữ nguyên quyết định hành chính đã ban hành.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - Ủy ban nhân dân phường Bình An, Quận H do ông Hồ Ngọc Hoàng Phi đại diện theo ủy quyền xin vắng mặt nhưng đã có ý kiến trình bày:

UBND phường Bình An, Quận H khẳng định Giấy xác nhận hồ sơ pháp lý nhà đất số 468/UBND-XN, ngày 19/8/2011 đối với phần diện tích nhà và đất bị

giải tỏa do bà Nguyễn Thị Thúy M đứng tên trong hồ sơ bồi thường là có căn cứ và chính xác.

Về xác nhận pháp lý UBND phường Bình An, Quận H đã thực hiện đúng trình tự thủ tục quy định. Riêng phần khiếu kiện của bà M đối với bồi thường hỗ trợ thiệt hại hại và tái định cư thuộc thẩm quyền của Chủ tịch UBND Quận H và UBND Quận H nên UBND phường đề nghị Tòa giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan – Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Trường Thịnh do ông Nguyễn An Duy đại diện theo ủy quyền trình bày:

- Căn cứ Giấy xác nhận tình trạng pháp lý nhà đất số 468/UBND-XN ngày 19/08/2011 của UBND phường Bình An, Quận H để phục vụ công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, như sau:

+ Bà M là chủ sử dụng căn nhà số 87 đường L, Tổ 34, Khu phố 3, Phường Bình An, Quận H (theo bản vẽ hiện trạng vị trí phục vụ cho công tác bồi thường giải phóng mặt bằng do Trung tâm Đo đạc bản đồ lập ngày 15/11/2010 đã được Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận H kiểm tra nội nghiệp ngày 25/05/2011). Toàn bộ nhà đất nằm trong dự án do Công ty làm chủ đầu tư.

+ Nhà đất có nguồn gốc do ông Trần Văn Huệ - bà Huỳnh Thị Yển sử dụng (đất ao), ngày 20/12/1990 ông Huệ lập giấy tay chuyển nhượng phần ao nói trên cho bà Nguyễn Thị Ngọc, sau đó bà Ngọc san lấp toàn bộ phần đất trên và sử dụng. Đến ngày 06/01/1991, bà Ngọc lập giấy tay chuyển nhượng cho ông Nguyễn Cửu Trí sử dụng. Đến ngày 25/03/1995, ông Trí lập giấy tay chuyển nhượng cho em là Nguyễn Cửu Quý Hỷ sử dụng.

+ Ngày 09/12/1998 Thủ tướng đã ban hành Quyết định giao đất cho Công ty ông Nguyễn Cửu Trí và bà Nguyễn Cửu Quý Hỷ lập giấy tay chuyển nhượng phần đất nói trên cho bà Nguyễn Thị Thúy M sử dụng cho đến nay. Tổng diện tích đất là 86,2 m² (trong đó diện tích thuộc đường theo tài liệu 2002 là 9,9 m²).

- Căn cứ Bảng chiết tính số 67/BA-ĐC ngày 08/12/2015 về áp giá chiết tính đối với trường hợp bà Nguyễn Thị Thúy M.

- Căn cứ Quyết định số 4868/QĐ-UBND-TTr ngày 25/11/2015 của Chủ tịch UBND Quận H về việc giải quyết đơn khiếu nại của bà Nguyễn Thị Thúy M.

- Căn cứ Quyết định số 49/QĐ-UBND ngày 11/01/2016 của UBND Quận H về điều chỉnh nội dung Điều 1 của Quyết định số 4079/QĐ-UBND ngày 27/09/2014 của Ủy ban nhân dân Quận H.

Ngày 16/12/2015, Công ty Trường Thịnh đã có Văn bản số 212/CV-Cty gửi Hội đồng bồi thường dự án, Ban Bồi thường và Giải phóng mặt bằng Quận H, UBND phường Bình An về giá trị bồi thường và hỗ trợ thêm của chủ đầu tư như sau:

+ Phương án nhận bằng tiền: là 2.448.080.000 đồng. Toàn bộ số tiền này, Công ty đã chuyển vào tài khoản Ban BT-GPMB Quận H để mở sổ tiết kiệm.

+ Phương án hoán đổi đất: Không đủ điều kiện hoán đổi đất. Nhưng nếu gia đình có nguyện vọng định cư tại dự án, Công ty sẽ bán cho 01 nền tại dự án (phần mở rộng 1.875,7 m²), có diện tích 92,1m², với giá ưu đãi là 22.500.000 đồng/m².

Qua nhiều lần tiếp xúc hiệp thương với bà Nguyễn Thị Thúy M, ngày 05/04/2017 bà Nguyễn Thị Thúy M và chồng là Ông Nguyễn Ngọc Lâm đã đồng ý ký Bản thỏa thuận bồi thường với Công ty, cụ thể: Ông Lâm, bà M đồng ý mua 01 nền với diện tích 92,1 m², với đơn giá 22.500.000 đồng/m². Đồng thời gia đình bà M còn được nhận thêm số tiền là 445.830.000 đồng. Bà M và ông Lâm đã tự nguyện bàn giao mặt bằng cho Công ty Trường Thịnh vào ngày 14/6/2017 và đã nhận đủ số tiền 445.830.000 đồng. Vì vậy, đề nghị Tòa án nhân dân Quận H giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Ngọc Lâm có đơn xin vắng mặt nhưng có bản tự khai: Ông thống nhất với yêu cầu của người khởi kiện bà M – vợ ông, ngoài ra ông không còn có yêu cầu nào khác.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho người bị kiện gồm ông Trần Tuấn Khanh, Hồ Ngọc Lâm Sinh, Trần Quốc Sắt đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu của người khởi kiện giữ nguyên quyết định của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận H và Ủy ban nhân dân Quận H.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 01/2018/HC-ST ngày 31 tháng 01 năm 2018 của Tòa án nhân dân Quận H đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của Nguyễn Thị Thúy M về việc hủy một phần Quyết định 4868/QĐ-UBND-TTr ngày 25/11/2015 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận H, một phần Quyết định số 49/QĐ-UBND ngày 11/01/2016 của Ủy ban nhân dân Quận H.

- Đình chỉ xét xử đối với Quyết định số 2722/QĐ-UBND ngày 02/8/2016 về việc cưỡng chế thu hồi đất của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận H. Các quyết định hành chính khác của Ủy ban nhân dân Quận H, Nguyễn Thị Thúy M không khiếu kiện, Hội đồng xét xử không xem xét.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 07/12/2018, bà Trần Thị Thúy M kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người kháng cáo trình bày: Hủy Quyết định số 49/2016/QĐ-UBND liên quan đến bổ sung Quyết định 4079/2014/QĐ-UBND về phần diện tích tính bồi thường, cụ thể bổ sung thêm giá trị bồi thường của diện tích đất 9,9 m², vị trí tiếp giáp với mặt tiền đường và hủy Quyết định 4868/2015/QĐ-UBND-TTr về giải quyết khiếu nại theo hướng phải bồi thường bổ sung, với các lý do: bổ sung thêm

bồi thường 9,9 m² bằng 86, 2 m² là chưa đủ, chính xác phải là 95 m². Phần tái định cư cần giải quyết tại vị trí mặt tiền đường.

- Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người bị kiện: UBND Quận H đã ban hành Quyết định 4079/2014/QĐ-UBND bồi thường diện tích đất bị thu hồi của bà M là 76,3 m², sau đó Quyết định giải quyết khiếu nại theo hướng bổ sung bồi thường thêm 9,9 m² và được thực hiện bằng Quyết định bổ sung chi trả số 49/2016/QĐ-UBND, là đúng. Đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm.

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

Thẩm phán và Hội đồng xét xử 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. Đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng hành chính tại phiên tòa. Về nội dung: Bản vẽ ngày 15/11/2010 có kiểm tra nội nghiệp thể hiện diện tích đất nhà của bà M 86,3 m², so với bản vẽ bà M tự cung cấp không có kiểm tra nội diện tích 95 m² là không có cơ sở. Do đó bà M cho rằng diện tích 86,2 m² còn thiếu phần phía trước tiếp giáp mặt tiền đường là không có cơ sở. Việc giải quyết bồi thường của Ủy ban nhân dân Quận H đối với bà M là đúng. Bà M không đủ điều kiện lựa chọn vị trí khi nhận nền (hoán đổi 1 phần và mua 1 phần) vì bàn giao mặt bằng chậm. Án sơ thẩm xử bác yêu cầu khởi kiện của bà M là đúng. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN :

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

- **Về hình thức:** đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thúy M làm trong hạn luật định, hợp lệ nên chấp nhận.

- **Về nội dung:**

Ngày 13/01/2016, bà Nguyễn Thị Thúy M nộp đơn khởi kiện yêu cầu hủy một phần Quyết định 4868/QĐ-UBND-TTTr ngày 25/11/2015 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận H, một phần Quyết định số 49/QĐ-UBND ngày 11/01/2016 của Ủy ban nhân dân Quận H, là còn thời hiệu khởi kiện theo điểm a khoản 2 Điều 116 Luật tố tụng hành chính;

Quyết định số 49/2016/QĐ-UBND bổ sung Quyết định 4079/2014/QĐ-UBND về chi trả bồi thường hỗ trợ tái định cư, nên cần xem xét cả Quyết định 4079/2014/QĐ-UBND.

Phần đất của bà M bị thu hồi theo Quyết định số 1101/QĐ-TTg ngày 09/12/1998 của Thủ tướng Chính phủ về việc giao đất cho Công ty Xây dựng – May thuê Trường Thịnh để xây dựng hạ tầng Khu nhà ở cán bộ, công nhân viên chức tại phường Bình An, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh, do đó áp dụng Nghị định số 22/1998/NĐ-CP về đền bù thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất để sử dụng

vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng để giải quyết.

Ngày 24/3/1998, Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 1554/QĐ-UB-KT về việc đầu tư xây dựng hạ tầng Khu nhà ở cán bộ, công nhân viên chức tại phường Bình An, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh của Công ty Xây dựng – May thuê Trường Thịnh (Thuộc Liên đoàn Lao động thành phố);

Ngày 10/12/2002, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định 5141/QĐ-UB về việc điều chỉnh, di chuyển các hộ dân cư cơ quan, đơn vị, vật kiến trúc khác và bồi thường, hỗ trợ thiệt hại, tái định cư trong dự án đầu tư xây dựng hạ tầng Khu nhà ở cán bộ, công nhân viên chức tại phường Bình An, Quận H;

Ngày 01/4/2004, Hội đồng bồi thường, hỗ trợ thiệt hại và tái định cư ban hành Phương án số 34/PA-HĐBT trong dự án đầu tư xây dựng hạ tầng Khu nhà ở cán bộ, công nhân viên do Công ty Xây dựng - May thuê Trường Thịnh làm chủ đầu tư tại phường Bình An, Quận H (gọi tắt là Phương án số 34/2004/PA-HĐBT); được duyệt ngày 08/6/2004 bởi UBNDTPHCM.

Xét kháng cáo của bà M yêu cầu hủy Quyết định số 49/2016/QĐ-UBND liên quan đến bổ sung Quyết định 4079/2014/QĐ-UBND về phân diện tích tính bồi thường, cụ thể bổ sung thêm giá trị bồi thường của diện tích đất 9,9m², vị trí tiếp giáp với mặt tiền đường và hủy Quyết định 4868/2015/QĐ-UBND-TTr về giải quyết khiếu nại theo hướng phải bồi thường bổ sung, với các lý do sau:

- Bổ sung thêm bồi thường 9,9 m² bằng 86, 2 m² là chưa đủ, chính xác phải là 95 m².

- Phần tái định cư cần giải quyết tại vị trí mặt tiền đường.

[1] Xét diện tích đất bị thu hồi:

Theo Bản vẽ hiện trạng vị trí nhà đất do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 15/11/2010 đối với phần đất của bà Nguyễn Thị Thúy M sử dụng có diện tích 86,2 m² thuộc một phần thửa số 489, tờ bản đồ thứ 1, Bộ địa chính xã An Khánh, huyện Thủ Đức (Theo tài liệu 299/TTg), nay thuộc một phần thửa số 49 diện tích 76,30 m² và đường diện tích 9,90 m² tờ bản đồ số 26, phường Bình An, Quận H (theo Tài liệu năm 2002);

Biên bản xác minh hiện trạng vị trí khu đất lập ngày 12/6/2015 đã thể hiện ranh giới khu đất do bà M sử dụng trùng với Bản vẽ hiện trạng vị trí do Trung Tâm đo đạc Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 15/11/2010 đã được cơ quan có thẩm là Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận H kiểm tra nội nghiệp ngày 25/5/2011;

Lưu ý trong bản vẽ này có cập nhật lộ giới đường do Sở tài nguyên và môi trường duyệt ngày 28/4/2010, thể hiện diện tích đất của bà M bị thu hồi chỉ có 76,3 m² còn lại 9,9 m² là (a) đường. Tuy nhiên thời điểm sử dụng đất do bà M nhận

chuyển nhượng từ chủ cũ, đã sử dụng đất từ năm 1990, do đó UBND Quận H ban hành Quyết định 4079/2014/QĐ-UBND chiết tính bồi thường, không tính 9,9 m², cho rằng (a) đường, để không bồi thường cho bà M là chưa chính xác. Mặt khác tại bản đồ theo tài liệu 299/TTg thể hiện diện tích đất của bà M là 86,2m².

Bà M cho rằng diện tích thực tế sử dụng của bà là 95 m², UBND bồi thường 86,2 m² còn thiếu phần diện tích đất phía trước tiếp giáp với mặt tiền đường;

So sánh bản đồ hiện trạng vị trí bỏ túc hồ sơ xin chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp do Công ty TNHH Dịch vụ Đo đạc Địa lập ngày 18/8/2000 xác định phần đất thực tế do bà sử dụng có diện tích 95 m² đo vẽ theo yêu cầu của bà M tự hướng dẫn ranh đất, không cập nhật lộ giới và không được cơ quan có thẩm quyền nào kiểm tra nội, diện tích 95 m² là không có cơ sở.

UBND Quận H ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại 4868/2015/QĐ-UBND-TTr theo hướng bổ sung bồi thường 9,9 m² là đúng. Quyết định 49/2016/QĐ-UBND giải quyết bồi thường bổ sung thêm giá trị 9,9 m² là đúng.

[2] Xét lý do tái định cư vị trí mặt tiền đường:

Theo giấy xác nhận tình trạng pháp lý nhà, đất số 468/UBND-XN ngày 19/8/2011 của Ủy ban nhân dân phường Bình An, Quận H đối với bà Nguyễn Thị Thúy M: Nhà do bà M tự xây dựng năm 2000 sử dụng cho thuê để ở, đến năm 2003 bà M xây dựng thêm phần phía sau và làm thêm phần gác gỗ phía sau sử dụng cho thuê để ở đến nay. Bà M có trình bày thêm tại phiên tòa phúc thẩm – khi bà nhận chuyển nhượng từ chủ trước là đất trống.

Theo quy định tại điểm *Tiểu tiết b.2.2.4, Tiết b.2.2, Điểm b, Khoản 2 Phần IV và Điểm a, Khoản 2, Phần IX của* Phương án số 34/2004/PA-HĐBT

“b.2.2) Đối với đất ở không có giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất:

b.2.2.4) Đất ở tự chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp từ ngày 09/12/1998 trở về sau thì tính hỗ trợ theo giá bồi thường của đất trồng cây lâu năm.

Do đó UBND Quận H chiết tính bồi thường theo giá loại đất nông nghiệp trồng cây lâu năm là đúng.

Hoặc áp dụng phương thức hóa đổi đất ở bằng 13,5% tỉ lệ diện tích đất bị thu hồi bằng 11,637m² (*điểm a, khoản 2, Phần V Phương án số 34/2014/PA-HĐBT*):

Về điều kiện tái định cư, hỗ trợ tự lo nơi ở mới:

Bà M được hoán đổi nền đất ở hạ tầng kỹ thuật hoặc căn hộ chung cư với diện tích tiêu chuẩn là 11,637m².

Ngoài Phương án bồi thường, căn cứ vào Công văn số 4720/UBND – ĐTMT ngày 14/9/2009 về giải quyết vướng mắc trong việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi trên địa bàn thành phố, ngày 16/12/2015, Chủ đầu tư dự án – Công ty Trường Thịnh đã có Văn bản số 212/CV-Cty gửi Hội đồng bồi thường

dự án, Ban Bồi thường và Giải phóng mặt bằng Quận H, UBND phường Bình An về giá trị bồi thường và hỗ trợ thêm của chủ đầu tư như sau:

+ Phương án nhận bằng tiền: là 2.448.080.000 đồng, toàn bộ số tiền này, Công ty đã chuyển vào tài khoản Ban Bồi thường và Giải phóng mặt bằng Quận H để mở sổ tiết kiệm.

+ hoặc Phương án hoán đổi đất: Không đủ điều kiện hoán đổi đất nhưng nếu gia đình có nguyện vọng định cư tại dự án, Công ty sẽ bán cho 01 nền tại dự án (phần mở rộng 1.875,7 m²), có diện tích 92,1 m², với giá ưu đãi là 22.500.000 đồng/m².

Qua nhiều lần tiếp xúc hiệp thương với bà Nguyễn Thị Thuý M, ngày 05/04/2017 bà Nguyễn Thị Thuý M và chồng là ông Nguyễn Ngọc Lâm đã đồng ý ký Bản thỏa thuận bồi thường với Công ty, cụ thể: Ông Lâm, bà M đồng ý mua 01 nền với diện tích 92,1 m², với đơn giá 22.500.000 đ/m². Đồng thời vợ chồng bà M còn được nhận thêm số tiền là 445.830.000 đồng. Bà M và ông Lâm đã tự nguyện bàn giao mặt bằng cho Công ty Trường Thịnh vào ngày 14/6/2017 và đã nhận đủ số tiền 445.830.000 đồng.

Mặt khác, theo mục 5 Phần IX Phương án số 34/2004/PA-HĐBT, việc xét tái định cư được quy định theo tiêu chuẩn ưu tiên như:

Hộ chấp hành di dời đúng thời hạn do Hội đồng bồi thường và giải phóng mặt bằng quy định;

Di dời đúng thời hạn và đăng ký nhận nền nhà hoặc căn nhà sớm;

Trường hợp không thể xét chọn theo các tiêu chuẩn trên thì tổ chức bốc thăm ngẫu nhiên.

Xét bà M đã không tự nguyện giao mặt bằng sớm, ngày 02/8/2016, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận H ban hành Quyết định số 2722/QĐ-UBND cưỡng chế thu hồi đất của bà M, đến ngày 14/6/2017, bà M mới bàn giao mặt bằng nên Ủy ban nhân dân Quận H và chủ đầu tư dự án không bố trí cho bà M tại vị trí mặt tiền đường L là có cơ sở.

Án sơ thẩm xử đúng nên giữ nguyên

Án phí hành chính phúc thẩm bà M phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 241 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015;

Áp dụng khoản 1 Điều 34, Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, giảm, thu nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Xử: Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thúy M; giữ nguyên án sơ thẩm:

1. Bác khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thúy M yêu cầu hủy việc hủy một phần Quyết định 4868/QĐ-UBND-TTr ngày 25/11/2015 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận H, một phần Quyết định số 49/QĐ-UBND ngày 11/01/2016 của Ủy ban nhân dân Quận H.

- Đình chỉ xét xử đối với Quyết định số 2722/QĐ-UBND ngày 02/8/2016 về việc cưỡng chế thu hồi đất của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận H. Các quyết định hành chính khác của Ủy ban nhân dân Quận H, Nguyễn Thị Thúy M không khiếu kiện, Hội đồng xét xử không xem xét.

2. Án phí hành chính sơ thẩm 200.000đ (hai trăm nghìn đồng), Nguyễn Thị Thúy M phải chịu, được trừ vào tiền tạm ứng án phí 200.000đ (hai trăm nghìn đồng) theo Biên lai số 04108, ngày 20/01/2016 của Chi cục thi hành án dân sự Quận H.

Án phí hành chính phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Thúy M phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng, được trừ hết vào số tiền tạm ứng án phí mà bà M đã nộp theo biên lai thu số AE/2014/0008921 ngày 07/02/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận H.

Án xử phúc thẩm, có hiệu lực pháp luật thi hành.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- TAND cấp cao tại TPHCM;
- VKSND cấp cao tại TPHCM;
- VKSND TPHCM ;
- Chi cục THADS Quận H;
- TAND Quận H ;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Minh Hiếu