

**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: 471/2021/HC-PT

Ngày: 13 - 12 - 2021

V/v Khiếu kiện yêu cầu hủy các quyết
định hành chính trong lĩnh vực quản lý
đất đai.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Thủy;

Các Thẩm phán: Ông Trần Xuân Minh;
Ông Hoàng Minh Thịnh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Diệu Thúy – 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: Bà Phạm Thị Hồng Đào - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 12 năm 2021, 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: 794/2020/TLPT-HC ngày 28 tháng 12 năm 2020 về việc “Khiếu kiện yêu cầu hủy các quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 25/2020/HCST ngày 16 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2676/2021/QĐ-PT ngày 26 tháng 11 năm 2021, giữa các đương sự:

- Người khởi kiện:

1/. Ông Lưu Xuân Y, sinh năm 1953. (có mặt)

2/. Bà Trần Thị A, sinh năm 1951. (có mặt)

Địa chỉ: ấp x, xã L, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện: Luật sư Phạm Văn T - Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai. (có mặt)

- Người bị kiện: Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Quang T1 – Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Đ. (có văn bản xin xét xử vắng mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- 1/. Ông NLQ1, sinh năm 1983. (có văn bản xin xét xử vắng mặt)
- 2/. Bà NLQ2, sinh năm 1987. (có văn bản xin xét xử vắng mặt)
- 3/. Ông NLQ3, sinh năm 1988. (có văn bản xin xét xử vắng mặt)
- 4/. Ông NLQ4, sinh năm 1990. (có văn bản xin xét xử vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp x, xã L, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

5/. Công ty TNHH MTV Hoàng S

Địa chỉ: ấp 2, xã Gia Canh, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn S - Chức vụ: Giám đốc.
(vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Ông Lưu Xuân Y, bà Trần Thị A.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người khởi kiện ông Lưu Xuân Y, bà Trần Thị A trình bày:

Gia đình ông bà khai phá, sử dụng đôi với diện tích 761,7m² (300m² đất ở và 461,7m² đất trồng cây lâu năm) tại thửa số x1, tờ bản đồ số x2, xã L, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai từ tháng 12/1992. Ngày 17/9/2003, ông bà làm đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân xã L xác nhận thửa đất số x1 đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thẩm tra đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/01/2008. Phòng Tài nguyên và môi trường huyện Đ thống nhất kết quả trên và đề nghị Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 17/9/2008. Ngày 25/8/2008, Ủy ban nhân dân huyện Đ ban hành Quyết định số 1764/QĐ-UBND về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại xã L. Tại Điều 01 (có danh sách kèm theo), trong danh sách này thì gia đình ông bà có số thứ tự 647 là bà Trần Thị A, ấp x, xã L, tờ bản đồ số x2, thửa số x1, diện tích 761,7m², loại đất ONT và LNK. Ngày 30/6/2006, Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 471374 cho ông bà đôi với thửa đất số x1, tờ bản đồ số x2, diện tích 761,7m², loại đất ONT và LNK.

Ngày 01/4/2011, Ủy ban nhân dân huyện Đ ban hành Quyết định số 490/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khu đất thu hồi xây dựng chợ 102 L tại ấp x, xã L. Ngày 02/8/2011, Ủy ban nhân dân huyện Đ ban hành Quyết định số 1459/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án chi tiết về bồi thường, hỗ trợ khu đất thu hồi xây dựng chợ 102 L tại ấp x, xã L. Quá trình thu hồi, đền bù, giải tỏa đã thực hiện xong, tuy nhiên đến ngày 30/10/2018, ông bà mới nhận được hai quyết định nêu trên. Không đồng ý với phần nội dung liên quan đến gia đình ông bà tại hai quyết định nêu trên của Ủy ban nhân dân huyện Đ, ông bà yêu cầu Tòa án giải quyết hủy phần liên quan đến gia đình ông bà đôi với Quyết định số 490/QĐ-UBND ngày 01/4/2011 của Ủy ban nhân dân huyện Đ và Quyết định số 1459/QĐ-UBND ngày 02/8/2011 của Ủy ban nhân dân huyện Đ.

Ngày 31/7/2020, ông Y và bà A có đơn yêu cầu hủy Quyết định số 479/QĐ-UBND ngày 12/5/2011 của Ủy ban nhân dân huyện Đ về việc thu hồi đất của hộ bà Trần Thị A ngụ tại ấp x, xã L.

Tại Văn bản số 1582/UBND-NC ngày 23/5/2019 người bị kiện Ủy ban nhân dân huyện Đ trình bày:

Dự án đầu tư xây dựng chợ 102 tại xã L, huyện Đ được Ủy ban nhân dân huyện thỏa thuận địa điểm cho Công ty trách nhiệm hữu hạn (TNHH) Hoàng S thực hiện dự án tại Văn bản số 903/UBND-TTĐĐ ngày 16/6/2009 và Thông báo thu hồi đất số x22/TB-UBND ngày 01/12/2010 với tổng diện tích đất phải thu hồi để thực hiện dự án là 9.820,5m² (trong đó diện tích đất thu hồi của 13 hộ gia đình, cá nhân với diện tích là 4.997,2m²).

Trên cơ sở Quyết định số 20/2010/QĐ-UBND ngày 05/4/2010, Quyết định số 21/2010/QĐ-UBND ngày 05/4/2010 và Quyết định số 30/2007/QĐ-UBND ngày 03/5/2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai, Ủy ban nhân dân huyện Đ tổ chức triển khai thực hiện công tác thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo đúng quy định pháp luật. Ngày 01/04/2011, Ủy ban nhân dân huyện Đ phê duyệt phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư Khu đất thu hồi xây dựng chợ 102 tại Quyết định số 490/QĐ-UBND cho 75 hộ kinh doanh, 13 hộ gia đình cá nhân có đất bị thu hồi và 01 tổ chức (Ủy ban nhân dân xã L), xác định tổng kinh phí dự kiến bồi thường, hỗ trợ là 2.616.261.000 đồng, trong đó số tiền dự kiến bồi thường, hỗ trợ cho hộ ông Y, bà A là 303.716.000 đồng.

Căn cứ quy định pháp luật về đất đai, Ủy ban nhân dân huyện Đ ký Quyết định thu hồi đất đối với từng hộ gia đình, các nhân có đất bị thu hồi bởi dự án Chợ 102 L. Trong đó, trường hợp ông Lưu Xuân Y và bà Trần Thị A bị thu hồi đất theo Quyết định số 749/QĐ-UBND ngày 12/5/2011, nội dung quyết định thể hiện diện tích thu hồi đất là 613,1m² (trong đó 151,4m² ONT và 461,7m² BHK) thuộc một phần diện tích của thửa đất số x1, tờ bản đồ số x2 tại xã L. Ngày 02/08/2011, UBND huyện Đ phê duyệt phương án chi tiết về bồi thường, hỗ trợ khu đất thu hồi xây dựng chợ 102 L tại ấp x, xã L tại Quyết định 1459/QĐ-UBND ngày 02/8/2011 với tổng giá trị bồi thường, hỗ trợ là 2.420.141.000 đồng. Trong đó, kinh phí bồi thường cho ông Y, bà A là 365.066.000 đồng. Sau đó, chủ dự án đã tiến hành chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan theo phương án đã được phê duyệt. Tất cả các hộ dân đều đồng thuận riêng ông Y và bà A đã nhận tiền bồi thường hỗ trợ nhưng chưa bàn giao đất cho chủ đầu tư vì chưa thống nhất với diện tích được bồi thường, hỗ trợ.

Việc ông Y, bà A đề nghị hủy phần liên quan đến gia đình ông bà tại Quyết định số 490/QĐ-UBND ngày 01/4/2011 và Quyết định số 1459/QĐ-UBND ngày 02/8/2011 của Ủy ban nhân dân huyện Đ là không có cơ sở vì:

- Tại Quyết định số 490/QĐ-UBND ngày 01/4/2011 và Quyết định số 1459/QĐ-UBND ngày 02/8/2011 của Ủy ban nhân dân huyện Đ đã thể hiện trị giá bồi thường, hỗ trợ mà ông Y, bà A được nhận theo phương án bồi thường

được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, đối với phần diện tích thu hồi 613,1m² (trong đó 151,4m² ONT và 461,7m² BHK) thuộc một phần diện tích của thửa đất số x1, tờ bản đồ số x2 tại xã L. Phần diện tích thu hồi này đã được Ủy ban nhân dân hỗ trợ theo phương án đã phê duyệt.

- Về diện tích đất thu hồi: Tại buổi kiểm kê đất đai, tài sản bị giải tỏa ngày 18/5/2011, ông Y bà A đã cùng ký tên, thống nhất với số liệu kiểm kê, cụ thể: Phần diện tích đất thu hồi bởi dự án Chợ 102 L là 613,1m² thuộc một phần thửa x1, tờ bản đồ 22; Phần tài sản, cây trồng bị giải tỏa gồm: Nhà sau (diện tích 28,0m²); Nhà vệ sinh (diện tích 3,0m²); Chái hông (diện tích 30,0m²); Hiên trước (diện tích 27m²); Giếng đào 1,1, ao đào (1) 80,0m³; ao đào (2) 737,1m³; mít tổ nữ loại B 03 cây, xoài loại A 4 cây, xoài loại B 5 cây, bạch đàn 5 cây. Trên cơ sở số liệu kiểm kê nêu trên các phòng ban chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân cấp huyện thực hiện xây dựng và trình Ủy ban nhân dân huyện ban hành quyết định thu hồi đất, phê duyệt phương án bồi thường theo đúng quy định pháp luật.

Qua quá trình giải quyết nội dung khiếu nại, huyện Đ đã tiến hành kiểm tra thực tế và xác định phần diện tích ao do hộ bà Trần Thị A sử dụng nằm trong ranh giới thửa đất số x1 tờ, bản đồ số x2 và đã được Nhà nước thực hiện bồi thường, hỗ trợ.

Tại Văn bản số 2953/UBND-NC ngày 03/8/2020 người bị kiện Ủy ban nhân dân huyện Đ trình bày:

Quyết định số 490/QĐ-UBND ngày 01/4/2011 của Ủy ban nhân dân huyện Đ về việc phê duyệt phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khu đất thu hồi xây dựng chợ 102 L tại ấp x, xã L và Quyết định số 1459/QĐ-UBND ngày 02/8/2011 của Ủy ban nhân dân huyện Đ về việc phê duyệt phương án chi tiết về bồi thường, hỗ trợ khu đất thu hồi xây dựng chợ 102 L tại ấp x, xã L đã được Ủy ban nhân dân xã L niêm yết, công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã, tại địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư có đất thu hồi và Ủy ban nhân dân xã L đã thông báo đến từng hộ dân biết và không có thắc mắc khiếu nại. Phần diện tích 613,1m² đất (trong đó có 151,4m² đất ở nông thôn và 461,7m² đất nông nghiệp) đã thu hồi để thực hiện dự án xây dựng chợ 102 L thuộc một phần thửa số x1, tờ bản đồ số x2, tại xã L của ông Lưu Xuân Y và bà Trần Thị A nằm trong quy hoạch đất dịch vụ thương mại theo bản đồ quy hoạch sử dụng đất chi tiết tỷ lệ 1/2000 khu đô thị công nghiệp - dịch vụ xã L, huyện Đ được sở xây dựng duyệt kèm theo Quyết định số 732/QĐ-UBND ngày 22/3/2009 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Trên cơ sở Quyết định số 20/2010/QĐ-UBND ngày 05/4/2010, Quyết định số 21/2010/QĐ-UBND ngày 05/4/2010 và Quyết định số 30/2007/QĐ-UBND ngày 03/5/2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai, Ủy ban nhân dân huyện Đ tổ chức thực hiện công tác thu hồi đất, hỗ trợ và tái định cư theo quy định của pháp luật.

Phần diện tích 613,1m² đất (trong đó có 151,4m² đất ở nông thôn và 461,7m² đất nông nghiệp) thu hồi để thực hiện dự án xây dựng chợ 102 L thuộc

một phần thửa số x1, tờ bản đồ số x2, tại xã L của ông Lưu Xuân Y và bà Trần Thị A; trong đó bao gồm cả 02 ao đào khoảng 817,1m³ (thể hiện tại biên bản đo đạc, kiểm tra hiện trạng tài sản của người có tài sản gắn liền với đất ngày 18/5/2011). Đối với nội dung liên quan đến 02 ao đào, Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Đồng Nai đã có văn bản số 1010/QTTNMT-TTr ngày 20/02/2019, Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai đã có Văn bản số 2918/UBND-TCĐ ngày 19/3/2019 và Ủy ban nhân dân huyện Đ đã có văn bản số 1559/UBND-TCĐ ngày 22/5/2019 trả lời ông Lưu Xuân Y và bà Trần Thị A.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 6 Quyết định số 78/2010/QĐ-UBND ngày 21/12/2010 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành quy định về tiêu thức và việc phân vùng, phân loại, phân vị trí đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai và Quyết định số 79/2010/QĐ-UBND ngày 24/12/2010 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành quy định về giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai năm 2011 quy định: Vị trí 1 là vị trí các thửa đất mặt tiền đường giao thông chính. Thửa đất số x1, tờ bản đồ số x2 tại xã L, không tiếp giáp mặt đường Quốc lộ 20, thuộc đoạn từ Km 99 - cầu L (đoạn từ tìm chợ ra mỗi bên 200m) của Quốc lộ 20. Như vậy, diện tích đất 151,4m² đất ở nông thôn đã thu hồi được xác định là vị trí 2 với giá 220.000đ/m² và 461,7m² đất nông nghiệp đã được thu hồi được xác định là vị trí 2 với giá 25.000đ/m² là đúng quy định.

Ông Lưu Xuân Y và bà Trần Thị A đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 471374 ngày 30/6/2006 được quyền sử dụng thửa đất số x1, tờ bản đồ số x2, diện tích 761,7m² (có 300m² đất ở tại nông thôn + 461,7m² đất nông nghiệp) tại xã L. Theo Quyết định số 749/QĐ-UBND ngày 12/5/2011 của Ủy ban nhân dân huyện Đ về việc thu hồi đất của hộ bà Trần Thị A ngụ tại ấp x, xã L, trong đó thu hồi 613,1m² (trong đó có 151,4m² đất ở nông thôn và 461,7m² đất nông nghiệp) thuộc một phần thửa số x1, tờ bản đồ số x2, tại xã L để thực hiện dự án xây dựng chợ 102 L do Công ty TNHH Hoàng S làm chủ đầu tư. Diện tích còn lại của thửa số x1, tờ bản đồ số x2 sau khi đã thu hồi đất là 148,6m² đất ở tại nông thôn tại xã L. Tuy nhiên, cho đến nay ông Lưu Xuân Y và bà Trần Thị A chưa giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 471374 ngày 30/6/2006 để điều chỉnh phân diện tích đất còn lại sau khi đã được nhà nước thu hồi đất theo đúng quy định. Việc thu hồi diện tích, loại đất đối với trường hợp này được xác định theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 471374 ngày 30/6/2006 đã cấp cho ông Lưu Xuân Y và bà Trần Thị A. Các chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với trường hợp này thực hiện theo đúng Quyết định số 20/2010/QĐ-UBND ngày 05/4/2010, Quyết định số 21/2010/QĐ-UBND ngày 05/4/2010 và Quyết định số 30/2007/QĐ-UBND ngày 03/5/2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Theo quy định tại Điều 16 Quyết định số 20/2010/QĐ-UBND ngày 05/4/2010 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành quy định về các chính sách hỗ trợ và tiêu chuẩn, thủ tục xét tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, ông Lưu Xuân Y và bà Trần Thị A không thuộc diện được nhà nước hỗ trợ tái định cư.

Đơn giá nhà, vật kiến trúc đã kiểm kê khi nhà nước thu hồi đất của ông Lưu Xuân Y và bà Trần Thị A được áp dụng theo đúng quy định Quyết định số 72/2008/QĐ-UBND ngày 30/10/2008 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành đơn giá xây dựng nhà ở để bồi thường khi nhà nước thu hồi đất, để bán nhà thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê, để định giá trong các vụ án của Tòa án, thi hành án và để định giá trong các nghiệp vụ kinh tế khác trên địa bàn tỉnh Đồng Nai; Quyết định 13/2011/QĐ-UBND ngày 14/02/2011 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành Bảng quy định về đơn giá bồi thường, hỗ trợ tài sản khi nhà nước thu hồi đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Hoàng S do ông Nguyễn Hoàng S là người đại diện theo pháp luật trình bày:

Ông là giám đốc công ty TNHH MTV Hoàng S và là người đại diện theo pháp luật của công ty. Ngày 21/7/2010, ông có thỏa thuận với vợ chồng ông Y bà A về việc chuyển nhượng 626m² đất tại xã L để đầu tư xây dựng chợ L. Sau khi thỏa thuận thống nhất, ông Y bà A đồng ý chuyển nhượng cho ông với giá 358.600.200 đồng. Đồng thời, ông Y bà A tiếp tục đòi ông xóa nợ cho ông bà là 25.000.000 đồng. Ông đã đồng ý bằng biên nhận ngày 21/7/2010. Ngày 26/8/2010, ông yêu cầu ông Y bà A di dời nhà thì ông Y bà A yêu cầu ông đưa tiếp 17.000.000 đồng để mua xe Wave cho con trai thì mới chịu đi. Ông đồng ý theo biên nhận ngày 26/8/2010. Tổng số tiền mà Công ty TNHH MTV Hoàng S thanh toán cho ông Y, bà A là 400.600.200 đồng. Thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Y và bà A đã được Ủy ban nhân dân xã L chứng thực vào ngày 21/7/2010, nhưng các thủ tục được làm nhiều bước nên đến ngày 04/02/2013 mới sang tên quyền sử dụng đất cho ông.

Sau khi nhận tiền thì ông Y, bà A không chịu di dời nhà để bàn giao mặt bằng cho ông với lý do là ông Y, bà A còn 02 sổ đỏ nằm trên đất chợ và chiếm luôn phần đất đã chuyển nhượng quyền sử dụng cho ông để kinh doanh và cho thuê từ năm 2010 đến năm 2018. Sau năm 2018 thì ông đã di dời các tiểu thương ra ngoài buôn bán.

Về việc ông Y, bà A khiếu kiện Ủy ban nhân dân huyện Đ là đất ở vị trí khác và không có thật do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp nhầm cho ông Y và bà A.

Tính từ ngày 21/7/2010, ông đã thỏa thuận nhận chuyển nhượng toàn bộ đất và tài sản trên đất và được Ủy ban nhân dân xã L chứng nhận. Đến ngày 01/4/2011 Ủy ban nhân dân huyện Đ mới phê duyệt phương án bồi thường. Do vậy, quyền sử dụng đất phần ông Y và bà A thỏa thuận chuyển nhượng đã thuộc quyền sử dụng của ông trước ngày Ủy ban nhân dân huyện Đ ra quyết định bồi thường cho ông Y, bà A 01 năm.

Theo quy hoạch thì chỉ thu hồi diện tích thuộc quyền sử dụng đất của ông Y, bà A là 613m² nhưng để tránh kiện cáo về ranh giới đất nên ông và gia đình ông Y bà A thỏa thuận bán thêm cho ông 13m² nữa nên trong thỏa thuận mua bán tăng thành 626m². Toàn bộ diện tích 613m² nằm trong đất chợ L, còn diện tích ông mua thêm 13m² và phần đất còn lại là 135m² nằm ngoài ranh chợ

L. Toàn bộ 148,6m² còn lại (thực tế là chỉ còn 135m² theo thỏa thuận mua bán giữa ông và gia đình ông Y, bà A) nằm ở cuối đất cũ của ông Y bà A và nằm ngoài diện tích của chợ L. Hai bên đã xác định ranh và cắm mốc ranh giới theo biên bản làm việc ngày 28/02/2011, bà A đã đồng ý với mốc ranh giới được cắm nhưng sau đó bà A đã nhổ bỏ cọc mốc.

Nay ông Y, bà A khởi kiện thì ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Y bà A vì ông đã thỏa thuận mua quyền sử dụng đất đối với diện tích 626m² thuộc quy hoạch chợ L trước khi Ủy ban nhân dân huyện Đ thu hồi, mặc dù tại thời điểm Ủy ban huyện thu hồi thì diện tích đất trên chưa sang tên quyền sử dụng đất cho ông nhưng việc thỏa thuận đã được Ủy ban nhân dân xã L chứng thực. Nên việc thu hồi và bồi thường của Ủy ban nếu có ảnh hưởng thì ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của ông chứ không phải của ông Y, bà A. Do vậy, ông Y bà A không có quyền khởi kiện đối diện tích 626m² đã chuyển nhượng cho ông làm dự án chợ L. Hơn nữa, Ủy ban nhân dân huyện không cần thiết phải thu hồi diện tích 626m² thuộc quy hoạch chợ vì đã được chuyển nhượng cho chủ dự án. Còn việc Ủy ban có tiến hành các thủ tục thu hồi hay không thì ông không biết. Ông cũng không yêu cầu ông Y bà A tính lại giá đất đối với 626m² mà ông và gia đình ông Y, bà A thỏa thuận chuyển nhượng.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 25/2020/HC-ST ngày 16 tháng 9 năm 2020, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã quyết định:

Áp dụng Điều 38, Điều 42, Điều 44 Luật đất đai năm 2003; Điều 50, 51, 52, 53, 56 Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ; Điều 14, Điều 16, Điều 24 Điều 29, Điều 30, Điều 31 Nghị định 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 của Chính phủ; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Xuân Y và bà Trần Thị A đối với Quyết định số 479/QĐ-UBND ngày 12/5/2011 của Ủy ban nhân dân huyện Đ về việc thu hồi đất của hộ bà Trần Thị A tại ấp x, xã L.

Bác yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Xuân Y và bà Trần Thị A về việc hủy phần liên quan đến ông bà đối với các Quyết định số 490/QĐ-UBND ngày 01/4/2011 của Ủy ban nhân dân huyện Đ về việc phê duyệt phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khu đất thu hồi xây dựng chợ 102 L tại ấp x, xã L và Quyết định số 1459/QĐ-UBND ngày 02/8/2011 của Ủy ban nhân dân huyện Đ về việc phê duyệt phương án chi tiết về bồi thường, hỗ trợ khu đất thu hồi xây dựng chợ 102 L tại ấp x, xã L.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 28/9/2020, ông Lưu Xuân Y, bà Trần Thị A có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Lưu Xuân Y, bà Trần Thị A vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Y, bà A.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện trình bày: Ông Y, bà A bị thu hồi diện tích 613,1m² nhưng khi kiểm kê thì thu hồi tổng cộng 1442,6m². Các thửa đất x1, 276, 120 đều có nguồn gốc do gia đình bà A khai phá, sử dụng. Thửa 120 bà A đã được cấp giấy chứng nhận nhưng sau đó UBND huyện Đ ra quyết định thu hồi với lý do cấp trùng cho hộ bà Phần nhưng đất hộ bà Phần cách xa nhà ông Yên, bà A hơn 1km. Thửa x1 vị trí đường nhựa, đối diện chợ, cách Quốc lộ 2,4km, thuộc vị trí số 1 nhưng lại áp giá bồi thường vị trí 2 là không đúng. UBND không bồi thường diện tích đất ao cho ông Y, bà A là không đúng quy định pháp luật. Về tài sản trên đất, nhà ông Y, bà A là loại C4H1 nhưng lại áp giá bồi thường của C4H2 là không đúng; tổng giá trị cây trồng và vật nuôi trên đất của ông Y, bà A là hơn 900 triệu đồng. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Y, bà A.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về việc chấp hành pháp luật: Hội đồng xét xử phúc thẩm và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định pháp luật.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Y, bà A; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của ông Lưu Xuân Y, bà Trần Thị A làm trong hạn luật định nên được Hội đồng xét xử xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Ủy ban nhân dân huyện Đ, ông NLQ1, bà NLQ2, ông NLQ3, ông NLQ4 có đơn xin xét xử vắng mặt; Công ty TNHH MTV Hoàng S được Tòa án triệu tập hợp lệ 02 lần nhưng vắng mặt. Căn cứ Điều 225 Luật tố tụng hành chính, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Về nội dung:

Đối với yêu cầu kháng cáo liên quan đến việc hủy Quyết định số 749/QĐ-UBND ngày 12/5/2011 của UBND huyện Đ về việc thu hồi đất, Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng thời hiệu khởi kiện đối với Quyết định số 749/QĐ-UBND ngày 12/5/2011 của UBND huyện Đ đã hết nên đình chỉ yêu cầu khởi kiện là có căn cứ, đúng pháp luật. Ông Y kháng cáo, đề nghị hủy Quyết định số 749/QĐ-UBND nêu trên là không có căn cứ chấp nhận. Trong trường hợp diện tích đất bị

thu hồi của ông Y chưa đủ với thực tế thì UBND huyện Đ có thể ban hành quyết định thu hồi đất mới để bổ sung phần diện tích đất chưa có quyết định thu hồi.

Đối với yêu cầu kháng cáo liên quan đến Quyết định số 490/QĐ-UBND ngày 01/4/2011 và Quyết định số 1459/QĐ-UBND ngày 02/8/2011 của Ủy ban nhân dân huyện Đ: Việc xem xét, đánh giá yêu cầu kháng cáo của ông Y liên quan đến việc xác định diện tích đất bị thu hồi có đúng, đủ so với thực tế quản lý, sử dụng của gia đình ông Y hay không.

Theo phía người khởi kiện trình bày, ngoài phần diện tích bị thu hồi là 613,1m² đất (trong đó có 151,4m² đất ở nông thôn và 461,7m² đất nông nghiệp) đã bị thu hồi để thực hiện dự án xây dựng Chợ 102 L thuộc một phần thửa số x1, tờ bản đồ số x2, tại xã L 02, ông Y, bà A còn 02 chiếc ao đào, thuộc loại đất nuôi trồng thủy sản, (thể hiện tại Biên bản đo đạc, kiểm tra hiện trạng tài sản của người có tài sản gắn liền với đất ngày 18/5/2011) đã bị thu hồi để xây dựng chợ nhưng chưa được nhận bồi thường.

Phía người bị kiện – UBND huyện Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Công ty TNHH MTV Hoàng S cho rằng, thực tế ông Y chỉ bị thu hồi 613,1m² đất, đã được bồi thường đầy đủ. Đối với diện tích đất ao, phía người bị kiện cho rằng diện tích đất ao này thuộc phần đất bị thu hồi nên đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Y về vấn đề này.

Tuy nhiên, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông Y, bà A đối với phần đất bị thu hồi theo Quyết định số 749/QĐ-UBND thể hiện, toàn bộ diện tích mà gia đình ông Y bà A được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đất vườn và đất thổ, không có đất ao, đất nuôi trồng thủy sản.

Trong khi đó, theo Biên bản kiểm kê hiện trạng tài sản gắn liền với đất bị thu hồi thể hiện ngoài phần đất vườn, đất thổ bị kiểm kê, gia đình ông Y, bà A còn có 02 chiếc ao đào. Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 13/5/2021 của Tòa án và Biên bản xác minh ngày 13/5/2021 của Tòa án với đại diện UBND xã Ngọc Định, UBND huyện Đ cũng thể hiện, khi kiểm kê đất, gia đình ông Y, bà A thực tế đang quản lý, sử dụng đất ở, đất vườn và 02 ao đào. Những người dân sinh sống lâu năm ở địa phương cũng xác nhận thực tế quản lý, sử dụng đất ao của gia đình ông Y, bà A từ trước năm 1990.

Ông Y, bà A trình bày, năm 2003, ông bà đã kê khai quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất đang sử dụng trong đó có cả phần đất ao và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất này (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 471 375 ngày 30/6/2006 đối với diện tích 434.6m² là đất nuôi trồng thủy sản). Sau đó, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của phần đất ao bị thu hồi vì lý do đánh nhầm số thửa và chưa được cấp lại.

Phía Ủy ban nhân dân huyện Đ cho rằng phần diện tích đất nuôi trồng thủy sản cấp cho bà A, ông Y là cấp nhầm, thực tế phần diện tích đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là của bà Phạm Ngọc Phấn thuộc thửa 120. Tuy nhiên, đối chiếu với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Phấn (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 136848 ngày 09/02/2010) thể hiện,

phần diện tích đất bà Phấn được cấp vào năm 2010, vị trí đất của bà Phấn và ông Y cách xa nhau khoảng 1km, nên việc UBND huyện Đ cho rằng phần diện tích đất của ông Y sử dụng là của bà Phấn là không đúng thực tế sử dụng đất của ông Y và bà Phấn. Phần đất ao của hai người sử dụng là hoàn toàn riêng rẽ, độc lập, có hình thể, kích thước hoàn toàn khác biệt. Hai bên sử dụng đều không có tranh chấp, liên quan với nhau.

Đối chiếu với các tài liệu kê khai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Y, bà A thể hiện: Thực tế, ngoài phần đất nhà ở, đất vườn, ông Y, bà A có phần đất ao. Ông Y, bà A đã kê khai cùng lúc diện tích đất thổ vườn, đất ao vào ngày 17/7/2003, đã được UBND xã L xác nhận ngày 17/11/2004 và đều được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng thời gian vào ngày 30/6/2006. Nhiều người dân sinh sống lâu năm tại địa phương và cán bộ địa chính của UBND xã L đều xác nhận hiện trạng sử dụng đất phù hợp với lời trình bày của ông Y, bà A thể hiện, ngoài phần diện tích đất ở và đất vườn bị thu hồi để xây dựng Chợ L, ông Y, bà A còn 02 chiếc ao đào cũng bị thu hồi để xây dựng chợ L. Diện tích đất sau khi bị thu hồi hiện nay còn lại là một phần đất ở, trên có nhà ở.

Như vậy, lời trình bày của ông Y, bà A về việc còn diện tích đất nuôi trồng thủy sản (gồm 02 chiếc ao đào) bị thu hồi để xây dựng chợ L mà chưa được bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng là có cơ sở chấp nhận. Lời trình bày của UBND huyện Đ cho rằng diện tích đất ao nằm trong phần đất bị thu hồi đã được đền bù không phù hợp với các chứng cứ về quá trình tạo lập, sử dụng và đăng ký quyền sử dụng đất của ông Y, bà A, không đảm bảo quyền lợi hợp pháp của người dân có đất bị thu hồi. Do vậy, cần chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người khởi kiện, sửa một phần bản án sơ thẩm, hủy một phần Quyết định số 490/QĐ-UBND ngày 01/4/2011 của UBND huyện Đ về việc phê duyệt phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư do thu hồi đất để xây dựng Chợ 102 tại Ấp 1, xã L, huyện Đ và hủy một phần Quyết định số 1459/QĐ-UBND ngày 02/8/2011 của UBND huyện Đ về việc phê duyệt phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư do thu hồi đất để xây dựng Chợ 102 L tại Ấp 1, xã L, huyện Đ liên quan đến gia đình ông Lưu Xuân Y và bà Trần Thị A để UBND huyện Đ xem xét lại việc bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng cho hộ ông Lưu Xuân Y và bà Trần Thị A theo đúng thực tế quản lý, sử dụng đất của gia đình trước khi xây dựng Chợ 102 L.

[3] Ông Lưu Xuân Y, bà Trần Thị A không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm. UBND huyện Đ phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính sơ thẩm.

[4] Do kháng cáo được chấp nhận nên ông Lưu Xuân Y, bà Trần Thị A không phải chịu án phí hành chính phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào Điều 241, Điều 242 Luật tổ tụng hành chính; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy

định về mức thu, miễn, giảm, thu, giữ quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Lưu Xuân Y. Sửa Bản án hành chính sơ thẩm số 25/2020/HC-ST ngày 16/9/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Tuyên xử:

1/. Đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Xuân Y và bà Trần Thị A đối với Quyết định số 749/QĐ-UBND ngày 12 tháng 5 năm 2011 của Ủy ban nhân dân huyện Đ về việc thu hồi đất của hộ bà Trần Thị A tại ấp x, xã L.

2/. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Xuân Y và bà Trần Thị A về việc hủy phần liên quan đến ông bà đối với các Quyết định số 490/QĐ-UBND ngày 01 tháng 4 năm 2011 của Ủy ban nhân dân huyện Đ về việc phê duyệt phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khu đất thu hồi xây dựng chợ 102 L tại ấp x, xã L và Quyết định số 1459/QĐ-UBND ngày 02 tháng 8 năm 2011 của Ủy ban nhân dân huyện Đ về việc phê duyệt phương án chi tiết về bồi thường, hỗ trợ khu đất thu hồi xây dựng chợ 102 L tại ấp x, xã L.

3/. Ông Lưu Xuân Y, bà Trần Thị A không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm. UBND huyện Đ phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính sơ thẩm.

4/. Ông Lưu Xuân Y, bà Trần Thị A không phải chịu án phí hành chính phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- Cục THADS tỉnh Đồng Nai;
- ĐS (8);
- Lưu VP(3), HS(2). 18b.HDT.

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

Trần Thị Thu Thủy