

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU**

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

Bản án số: 74/2021/HC-ST

Ngày 24 - 12 - 2021

V/v “*Khiếu kiện 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 TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**

**- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Cao Xuân Long

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Trần Văn Việt

Ông Nguyễn Ngọc Cang

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Vũ Đại Dương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa:** Ông Vũ Duyên Trường - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý sơ thẩm số 125/2021/TLST-HC ngày 05 tháng 10 năm 2021 về khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 104/2021/QĐST-HC ngày 29-11-2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 64/2021/QĐST-HC ngày 09-12-2021, giữa các đương sự:

**- Người khởi kiện:** Ông Nguyễn Hồng T, sinh năm 1950 và bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1957 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số X, đường Y, phường Z, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

**Người đại diện hợp pháp của người khởi kiện:** Ông Nguyễn Vũ N, sinh năm 1981; địa chỉ: Số X, đường Y, phường Z, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; là đại diện theo ủy quyền (có mặt).

**- Người bị kiện:** Ủy ban nhân dân thành phố V và Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố V;

**Người đại diện hợp pháp của người bị kiện:** Ông Hoàng Vũ T, chức vụ: Chủ tịch UBND thành phố V; là người đại diện theo pháp luật (vắng mặt).

Địa chỉ: Số X, đường Y, phường Z, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện:* Bà Hoàng Thị Thanh N – chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố V (có mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Ngày 28/12/2020, Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố V ban hành Quyết định số 7263/QĐ-UBND về việc thu hồi 344,8m<sup>2</sup> đất của ông (bà) Nguyễn Hồng T – Nguyễn Thị T1 đang sử dụng tại phường 3 để thực hiện dự án Đường Thống Nhất (nối dài) thành phố V.

Cùng ngày 28/12/2020, UBND Thành phố V ban hành Quyết định số 7273/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho ông (bà) Nguyễn Hồng T – Nguyễn Thị T1, địa chỉ số Số X, đường Y, phường Z, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu do Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án đường Thống Nhất (nối dài), thành phố V (gọi tắt là quyết định 7273); với nội dung:

+ Tổng kinh phí bồi thường, hỗ trợ: 2.596.276.982 đồng; trong đó:

A/ Bồi thường giá trị quyền sử dụng đất: Bồi thường đất nông nghiệp diện tích 344,8 m<sup>2</sup> x 6.338.000 đồng = 2.185.342.400 đồng.

B/ Bồi thường hoa màu: 6.296.340 đồng.

C/ Bồi thường nhà, vật kiến trúc: không.

D/ Các khoản bồi thường khác: 1.800.000 đồng.

Đ/ Hỗ trợ 100% giá nhà, vật kiến trúc do xây dựng năm 1996: 402.838.242 đồng.

E/ Các khoản hỗ trợ khác: không.

G/ Tái định cư: không.

H/ Giao đất ở mới: chưa xét.

I/ Truy thu thuế: theo quy định.

+ Kinh phí bồi thường, hỗ trợ: Ngân sách nhà nước, do Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng 1 thực hiện chi trả.

Không đồng ý với nội dung Quyết định 7273, ông T, bà T1 làm đơn khiếu nại đến Chủ tịch UBND TP. Vũng Tàu.

Ngày 22-6-2021, Chủ tịch UBND thành phố V ban hành quyết định số 3696/QĐ-UBND (về việc giải quyết khiếu nại lần đầu của ông Nguyễn Hồng T, bà Nguyễn Thị T1, địa chỉ: Số X, đường Y, phường Z, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu) với nội dung:

- Bác toàn bộ nội dung khiếu nại của ông T, bà T1 đối với yêu cầu:

+ Bồi thường toàn bộ diện tích đất đã thu hồi theo giá loại đất ở;

+ Bồi thường toàn bộ diện tích đất đã thu hồi theo giá thị trường từ 35 – 40 triệu đồng/m<sup>2</sup>;

+ Bồi thường toàn bộ diện tích đất thu hồi theo vị trí 3, đường loại 1 (đường Trương Công Định);

+ Giao cho hộ ông T một lô đất tái định cư.

- Chấp nhận nội dung khiếu nại của ông T đối với yêu cầu:

+ Bồi thường toàn bộ diện tích đất đã thu hồi của hộ ông T theo đường Nguyễn Hữu Cầu (đã tính bồi thường theo giá đất nông nghiệp vị trí 5 đường loại 1 – đường Trương Công Định);

+ Giao cho hộ ông Nguyễn Hồng T 01 lô đất ở mới.

Không đồng ý với trả lời khiếu nại của Chủ tịch UBND thành phố V, ngày 02/7/2021, ông Nguyễn Hồng T, bà Nguyễn Thị T1 gửi đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, yêu cầu:

- Hủy Quyết định số 7273/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2020 của Ủy ban nhân dân Thành phố V về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ đối với mục: A/ Bồi thường giá trị quyền sử dụng đất: Bồi thường đất nông nghiệp diện tích 344,8 m<sup>2</sup> x 6.338.000 đồng = 2.185.342.400 đồng.

- Hủy Quyết định số 3696/QĐ-UBND ngày 22 tháng 06 năm 2021 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố V về việc giải quyết khiếu nại lần đầu về phần bác nội dung khiếu nại của ông T, bà T1 đối với yêu cầu: Bồi thường toàn bộ diện tích đất đã thu hồi theo giá loại đất ở;

- Buộc Ủy ban nhân dân thành phố V bồi thường cho ông Nguyễn Hồng T, bà Nguyễn Thị T1 theo giá đất ở đối với phần diện tích 344,8m<sup>2</sup> tại phần thửa đất số 1166, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại Phường 3 thành phố V khi thu hồi đất thực hiện dự án đường Thống Nhất (nối dài), thành phố V.

Ngày 09/11/2021, người khởi kiện có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án:

- Hủy Quyết định số 7273/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2020 của Ủy ban nhân dân Thành phố V về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ đối với mục: G/ tái định cư: không.

- Hủy Quyết định số 3696/QĐ-UBND ngày 22 tháng 06 năm 2021 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố V về việc giải quyết khiếu nại lần đầu về phần bác nội dung khiếu nại của ông T, bà T1 đối với yêu cầu: Giao cho hộ ông T lô đất tái định cư.

- Buộc UBND thành phố V giao cho hộ ông T 02 lô tái định cư để ổn định đời sống.

*Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và quá trình tố tụng tại Tòa án, người khởi kiện, người đại diện của người khởi kiện trình bày:*

Về nguồn gốc đất: do ông (bà) Nguyễn Hồng T – Nguyễn Thị T1 nhận chuyển nhượng từ ông (bà) Trương Tấn P – Nguyễn Thị L năm 1992 với diện tích 343 m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế 344,8 m<sup>2</sup>) được ghi nhận tại Đơn xin chuyển, nhượng thành quả lao động, kết quả đầu tư có gắn liền việc sử dụng đất được UBND phường 3 xác nhận ngày 08/6/1992. Tại thời điểm mua đất trên đất có căn nhà nhỏ cấp 4 tạm, sau đó đến năm 1996, ông T, bà T1 sửa chữa lại và xây dựng thêm nhà mới để ở trên đất cho đến nay. Trong quá trình sử dụng thì ông T, bà T1 đã đóng thuế nhà đất hàng năm từ năm 1993; các biên lai đóng thuế vào mục đích đất ở, không phải là đất nông nghiệp.

Như vậy, có đủ cơ sở xác định khi Nhà nước thu hồi đất của gia đình ông T thì trên đất đã có căn nhà được tạo lập từ trước ngày 15/10/1993. Ngày 28-12-2021, Ủy ban nhân dân thành phố V ban hành Quyết định số 7273/QĐ-UBND phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ cho gia đình ông T diện tích đất thu hồi 344,8 m<sup>2</sup> theo giá đất nông nghiệp, là không đúng quy định của pháp luật và làm thiệt hại đến quyền lợi hợp pháp của gia đình ông T theo điểm d khoản 1 Điều 100, khoản 4, Điều 103 Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 24 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP; khoản 4 Điều 2 Quyết định số 51/2014/QĐ-UBND ngày 29/10/2014 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; khoản 2, Điều 5 - Quy định bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Ban hành kèm theo Quyết định 52/2014/QĐ-UBND ngày 31/10/2014 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu).

*Người bị kiện UBND thành phố V, Chủ tịch UBND thành phố V có văn bản ý kiến và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người bị kiện trình bày:*

Diện tích 344,8m<sup>2</sup> đất của hộ ông (bà) Nguyễn Hồng T – Nguyễn Thị T1 được UBND thành phố V thu hồi để thực hiện dự án đường Thống Nhất (nối dài) có nguồn gốc do hộ ông T nhận chuyển nhượng từ ông (bà) Trương Tấn P – Nguyễn Thị L với diện tích 343,0m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế là 344,8 m<sup>2</sup>) là đất đang sử dụng canh tác nông nghiệp (mục đích sử dụng đất nông nghiệp) được UBND phường 3 xác nhận ngày 08/6/1992 tại Đơn xin chuyển, nhượng thành quả lao động, kết quả đầu tư có gắn liền việc sử dụng đất.

Qua rà soát Sổ đăng ký đất phường 3 năm 1995, thành phố V, ghi nhận: phần diện tích đất trên thuộc một phần thửa đất số 1166, tờ bản đồ cũ số 02 có diện tích 1.040,0m<sup>2</sup>, loại đất “1L”, không có người đứng tên kê khai, đăng ký.

Tại Biên bản phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư ngày 17/9/2020, UBND phường 3 xác nhận nhà ở, vật kiến trúc được xây dựng vào khoảng năm 1996 (ghi nhận thời điểm theo ý kiến của bà Nguyễn Thị T1) (có kèm theo Biên bản xác minh về việc xác định năm xây dựng nhà của UBND phường 3, có ông Nguyễn Hồng T ký tên xác nhận). Việc hộ ông T tự ý chuyển mục đích sử dụng một phần diện tích đất trên từ đất nông nghiệp sang đất ở (xây dựng nhà ở trên đất nông nghiệp), ông T không được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép và không thực hiện nghĩa vụ tài chính khi chuyển mục đích sử dụng đất - là

hành vi vi phạm pháp luật về đất đai.

Căn cứ quy định tại Khoản 3, Điều 22 – Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ, Điều 100, Điều 103 – Luật Đất đai 2013 thì phần diện tích 344,8m<sup>2</sup> đất trên của hộ ông T không đủ điều kiện công nhận đất ở.

Do đó, nội dung khởi kiện của ông (bà) Nguyễn Hồng T – Nguyễn Thị T1 buộc UBND thành phố V bồi thường toàn bộ diện tích đất đã thu hồi theo giá đất ở và giao đất tái định cư là không có cơ sở.

*Tại phiên tòa:*

- Người đại diện hợp pháp của người khởi kiện giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

- *Đại diện VKSND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu phát biểu quan điểm về vụ án:*

Về trình tự thủ tục tố tụng: trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện đúng theo quy định của Luật tố tụng hành chính. Tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định về trình tự thủ tục tố tụng, các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định.

Về nội dung: Căn cứ vào chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu nhận thấy:

Tại đơn xin chuyển nhượng thành quả lao động, kết quả đầu tư có gắn liền việc sử dụng đất ngày 07/6/1992 thể hiện: Vợ chồng ông Trương Tấn P và bà Nguyễn Kim L chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hồng T, bà Nguyễn Thị T1 diện tích đất có chiều ngang 9,8 m, chiều dài 35 m để sử dụng vào mục đích: nhà ở và sinh sống; được UBND phường 3 xác nhận ngày 08/6/1992. Ông T, bà T1 cho rằng: khi chuyển nhượng đã có căn nhà cấp 4; đến năm 1996 thì tiến hành sửa chữa lại và xây dựng thêm căn nhà mới; lời khai này hoàn toàn phù hợp với lời khai của tổ trưởng tổ dân phố và khu phố trưởng (những người sống lâu năm tại khu đất). Quá trình sử dụng ông T, bà T1 đã đóng thuế sử dụng đất vào mục đích đất ở từ năm 1993 đến nay. Do đó, căn cứ vào Điều 100 Luật đất đai năm 2013, có đủ cơ sở xác định diện tích đất 344,8 m<sup>2</sup> của hộ gia đình ông T, bà T1 sử dụng được xác định là đất ở. Ủy ban nhân dân thành phố V phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ đối với diện tích đất 344,8 m<sup>2</sup> của hộ ông T là đất nông nghiệp là không xác. Do đó, có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bà T1.

Riêng đối với yêu cầu hỗ trợ tái định cư, đây là yêu cầu chính đáng của hộ ông T, bà T1 do bị thu hồi toàn bộ đất ở theo quy định tại 86 Luật Đất đai năm 2013. Tuy nhiên, tại quyết định số 7273 của UBND thành phố V chưa giải quyết bố trí tái định cư cho hộ ông T, bà T1 nên cần thiết phải buộc UBND thành phố V phải cấp đất tái định cư cho hộ ông T, bà T1 là có căn cứ. Số lượng suất hỗ trợ tái định cư được thực hiện theo quy định của pháp luật và chính sách của tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 193 Luật Tố tụng Hành chính, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của hộ ông T, bà T1,

hủy một phần quyết định 7273 và Quyết định 3696 để buộc UBND thành phố V bồi thường đất ở, cấp đất tái định cư cho gia đình ông T, bà T1 theo quy định pháp luật.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả việc tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa, người bị kiện đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do vậy, Tòa án xét xử vắng mặt đương sự theo quy định tại Điều 157, 158 Luật Tố tụng hành chính.

[2] Về đối tượng khởi kiện, thẩm quyền giải quyết:

Quyết định số 7273/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2020 của Ủy ban nhân dân thành phố V về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ (sau đây gọi là Quyết định 7273), Quyết định số 3696/QĐ-UBND ngày 22 tháng 06 năm 2021 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố V về việc giải quyết khiếu nại lần đầu (sau đây gọi là Quyết định số 3696) là các quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai bị khiếu kiện, là đối tượng khởi kiện và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo quy định tại khoản 2 Điều 3, khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng hành chính.

[3] Về thời hiệu khởi kiện: Ngày 02/7/2021, ông Nguyễn Hồng T, bà Nguyễn Thị T1 khởi kiện các quyết định hành chính nêu trên là trong thời hạn theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 116 luật Tố tụng hành chính.

[4] Xét tính hợp pháp, có căn cứ của Quyết định số 7273:

[4.1] Về trình tự, thủ tục và thẩm quyền:

Quyết định số 7273 được ban hành đúng trình tự, thủ tục và thẩm quyền theo quy định của Luật đất đai năm 2013.

Quyết định số 3696 ban hành đúng quy định của Luật khiếu nại năm 2011.

[4.2] Về nội dung phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ đối với mục: A/ Bồi thường giá trị quyền sử dụng đất: Bồi thường đất nông nghiệp diện tích 344,8 m<sup>2</sup> x 6.338.000 đồng = 2.185.342.400 đồng thì thấy:

[4.2.1] Xét các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án do hộ ông T, bà T1 cung cấp thì thấy:

- Xét chứng cứ là “*Đơn xin chuyển nhượng thành quả lao động, kết quả đầu tư có gắn liền việc sử dụng đất*” ngày 07/6/1992, được UBND phường 3 xác nhận ngày 08/6/1992 thể hiện: Vợ chồng ông Trương Tấn P – bà Nguyễn Thị L có một miếng đất có tứ cận rõ ràng, có chiều dài 35m, chiều rộng 9,8m, sử dụng từ năm

1977, nay nhượng lại cho ông Nguyễn Hồng T, bà Nguyễn Thị T1, sử dụng vào mục đích “*nhà ở và sinh sống*”. Như vậy, căn cứ vào nội dung của Đơn này có cơ sở để xác định: tại thời điểm chuyển nhượng năm 1992, hồ sơ chuyển nhượng đã xác định rõ là nhà ở, mục đích sử dụng đất là để ở và sinh sống.

- Xét chứng cứ là Biên lai đóng thuế ngày 27/3/1996 thể hiện ông T, bà T1 có đóng thuế nhà đất truy thu từ năm 1993 đến năm 1996 và các biên lai thuế từ năm 1997 đến nay thể hiện rõ nội dung nộp thuế nhà đất, không phải nộp thuế sử dụng đất nông nghiệp. Do đó, có cơ sở để xác định việc sử dụng đất của hộ ông T đã được nhà nước thu thuế với mục đích là đất ở.

- Xét chứng cứ là lời khai:

Lời khai của ông T, bà T1 thì: “*Tại thời điểm nhận chuyển nhượng, trên đất đã có căn nhà và ông T, bà T1 đã ở trong căn nhà này từ năm 1992, đến năm 1996 thì sửa chữa lại và xây dựng thêm nhà để ở*”.

Lời khai của bà Nguyễn Thị T2 – tổ trưởng tổ 11, khu phố 3, phường 3, thành phố V – tổ dân cư nơi hộ ông T, bà T1 sinh sống xác nhận: “*Hộ ông T, bà T1 sử dụng đất từ năm 1992, tại thời điểm đó đã có căn nhà của chủ cũ xây trên đất, ... hàng năm luôn đóng góp đầy đủ các loại quỹ cho địa phương*”.

Lời khai của ông Nguyễn Quang T3 – khu phố trưởng khu phố 3, phường 3, thành phố V – khu phố nơi hộ ông T bà T1 sinh sống xác nhận: “*Ông T3 không biết căn nhà cũ có trên đất thu hồi của ông T, bà T1 được xây từ khi nào, nhưng năm 1992 thì trên đất đã xây nhà ở*”.

Như vậy, xét các lời khai trên thì thấy: lời khai của ông T, bà T1 hoàn toàn phù hợp với lời khai của tổ trưởng, của khu phố trưởng nơi ông T, bà T1 sinh sống; nên có căn cứ để xác định trên đất thu hồi đã có nhà từ trước năm 1992; tức trước khi Luật đất đai năm 1993 có hiệu lực pháp luật.

Căn cứ vào các chứng cứ ở trên, đối chiếu vào quy định tại Điều 11 và Điều 100 Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 21 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính Phủ có đủ cơ sở để xác định diện tích đất 344,8 m<sup>2</sup> của hộ ông T, bà T1 sử dụng là đất ở, không phải là đất nông nghiệp.

[4.2.2] Xét căn cứ để UBND thành phố V ban hành Quyết định số 7273 đã xác định loại đất là nông nghiệp thì thấy:

Thứ nhất, Ủy ban nhân dân thành phố V căn cứ vào nội dung đơn chuyển, nhượng được UBND phường 3 xác nhận ngày 08/6/1992 thể hiện nội dung: “*Từ năm 1977, ông Phước, bà Loan canh tác trên mảnh đất có diện tích nêu trên*” để làm cơ sở xác định đất nông nghiệp là không chính xác. Bởi lẽ, Ủy ban nhân dân thành phố V không xác minh làm rõ trên đất đã có căn nhà hình thành trước năm 1992, chỉ căn cứ hai chữ “*canh tác*” để khẳng định là đất nông nghiệp. Trong khi đó, tại đơn chuyển nhượng xác định rõ để sử dụng vào mục đích “*nhà ở và sinh sống*”.

Thứ hai, Ủy ban nhân dân thành phố V căn cứ vào sổ đăng ký đất phường 3 năm 1995 ghi nhận “phần diện tích đất trên thuộc 01 phần thửa đất số 1166, tờ bản đồ cũ số 02, có diện tích 1.040 m<sup>2</sup>, loại đất “1L”, không có người đứng tên kê khai, đăng ký để xác định diện tích đất của hộ ông T, bà T1 sử dụng vào mục đích nông nghiệp là hoàn toàn không có căn cứ.

Thứ ba, Ủy ban nhân dân thành phố V căn cứ vào Biên bản phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư ngày 17-9-2020, UBND phường 3 xác nhận nhà ở, vật kiên trúc được xây vào khoảng năm 1996 để cho rằng hộ ông T tự ý chuyển mục đích sử dụng đất trên từ đất nông nghiệp sang đất ở (xây dựng nhà ở trên đất nông nghiệp), ông T không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép và không thực hiện nghĩa vụ tài chính (chuyển đổi đất nông nghiệp sang đất ở) là vi phạm pháp luật đất đai là không có cơ sở. Bởi lẽ, theo xác nhận của ông T, bà T1, năm 1996, ông T, bà T1 có tiến hành xây dựng thêm căn nhà và sửa chữa căn nhà năm 1992, quá trình sửa chữa, xây dựng mới không có bất kỳ quyết định xử phạt vi phạm hành chính của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Các biên lai thuê đất mà Nhà nước thu đều thể hiện đóng thuế nhà đất. Do vậy, Ủy ban nhân dân thành phố V xác định hộ ông T, bà T1 tự ý chuyển mục đích sử dụng đất là ý chí áp đặt chủ quan, không phù hợp với thực tế sử dụng.

Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của UBND thành phố V cho rằng: hộ gia đình ông T không đăng ký kê khai sử dụng đất, không tiến hành các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đất ở là vi phạm nghĩa vụ của người sử dụng đất. Nhận thấy, ông T, bà T1 nhận chuyển nhượng diện tích đất và căn nhà đã được UBND phường 3 xác nhận ngày 08-6-1992, đã đóng thuế nhà đất, việc hộ gia đình ông T chưa có tên trong sổ đăng ký đất đai là một phần trách nhiệm của cơ quan quản lý đất đai, không thể đổ lỗi cho người dân, và không thể phủ nhận quyền và lợi ích hợp pháp của người dân được pháp luật bảo vệ. Đáng lẽ ra, Ủy ban nhân dân thành phố V cần phải lấy ý kiến dân cư nơi ông T, bà T1 cư trú để xác định thời điểm có căn nhà trên đất. Nay, qua quá trình xác minh tổ trưởng tổ dân phố, khu phố trưởng đều xác định trên đất đã hình thành căn nhà trước năm 1992; đây là tình tiết mới phát sinh nên cần được xem xét để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người dân (hộ ông T, bà T1).

Do đó, việc Ủy ban nhân dân thành phố V xác định diện tích đất 344,8 m<sup>2</sup> thu hồi của hộ gia đình ông T, bà T1 là đất nông nghiệp là không có căn cứ.

[4.2.3] Về xác định diện tích đất được bồi thường là đất ở:

Căn cứ vào Biên lai thuê nhà đất mà gia đình ông T, bà T1 nộp thể hiện đóng thuế nhà đất toàn bộ diện tích đất 343 m<sup>2</sup>, không có giấy tờ nào chứng minh là có đất vườn ao, gia đình bà T1 có nhà trên đất trước ngày 15-10-1993, nên căn cứ vào khoản 2 Điều 11, điểm d khoản 1 Điều 100 Luật đất đai năm 2013 thì có cơ sở để xác định toàn bộ diện tích đất 344,8 m<sup>2</sup> của gia đình ông T, bà T1 bị thu hồi là đất ở.

Từ những phân tích trên, có đủ cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của



ông T, bà T1, hủy Quyết định số 7273/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2020 của Ủy ban nhân dân Thành phố V về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ đổi với mục: A/ Bồi thường giá trị quyền sử dụng đất: Bồi thường đất nông nghiệp diện tích  $344,8 \text{ m}^2 \times 6.338.000 \text{ đồng} = 2.185.342.400 \text{ đồng}$ . Buộc Ủy ban nhân dân thành phố V bồi thường cho ông Nguyễn Hồng T, bà Nguyễn Thị T1 theo giá đất ở đối với phần diện tích  $344,8 \text{ m}^2$  tại phần thửa đất số 1166, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại Phường 3 thành phố V khi thu hồi đất thực hiện dự án đường Thống Nhất (nối dài), thành phố V theo đúng quy định của pháp luật.

[4.3] Về nội dung phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ đổi với mục: G/ tái định cư: không, thì thấy:

Như đã phân tích ở trên, gia đình ông T, bà T1 bị thu hồi toàn bộ diện tích  $344,8 \text{ m}^2$  đất ở, do đó, khi phê duyệt kinh phí, bồi thường, hỗ trợ tái định cư cần thiết phải căn cứ vào Điều 86 Luật đất đai để bố trí tái định cư cho người có đất ở thu hồi mà phải di chuyển chỗ ở. Tuy nhiên, tại Quyết định số 7273 phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ đổi với mục: G/ tái định cư: không, là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông T, bà T1. Vì vậy, cần thiết phải hủy quyết định số 7273 ở nội dung tại mục: G/ tái định cư: không. Để buộc UBND thành phố V phải có nghĩa vụ xem xét đất tái định cư cho ông T, bà T1 đúng theo quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, UBND thành phố V chưa xem xét giải quyết cấp đất tái định cư cho gia đình ông T, bà T1 nên không có cơ sở để xem xét buộc UBND thành phố V phải cấp 02 lô đất tái định cư theo yêu cầu của ông T, bà T1.

[5] Xét tính hợp pháp của Quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu số 3696/QĐ-UBND ngày 22-6-2021 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố V thì thấy:

Quyết định 3696 có nội dung: Bác toàn bộ nội dung khiếu nại của ông T, bà T1 đối với yêu cầu: Bồi thường toàn bộ diện tích đất đã thu hồi theo giá loại đất ở; Giao cho hộ ông T một lô đất tái định cư, giữ nguyên các nội dung này theo Quyết định 7273. Tuy nhiên, Quyết định 7273 đã bị hủy bỏ cả hai nội dung này, do đó cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bà T1: Hủy Quyết định số 3696/QĐ-UBND ngày 22 tháng 06 năm 2021 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố V về việc giải quyết khiếu nại lần đầu về phần bác nội dung khiếu nại của ông T, bà T1 đối với yêu cầu: Bồi thường toàn bộ diện tích đất đã thu hồi theo giá loại đất ở và yêu cầu: Giao cho hộ ông T lô đất tái định cư.

[6] Quan điểm của Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông T bà T1, hủy một phần quyết định 7273 và Quyết định 3696 để buộc UBND thành phố V bồi thường đất ở, cấp đất tái định cư cho gia đình ông T, bà T1 theo quy định pháp luật là có cơ sở như phân tích và nhận định nêu trên, nên Hội đồng xét xử chấp nhận quan điểm của Viện kiểm sát.

[7] Về án phí:

Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên người bị kiện phải chịu án phí hành chính sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 193 Luật tổ tụng hành chính;

Áp dụng: Khoản 2 Điều 11, điểm d khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 32, điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 6 Điều 15 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hồng T, bà Nguyễn Thị T1;

- Hủy một phần Quyết định số 7273/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2020 của Ủy ban nhân dân Thành phố V về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ đối với mục: A/ Bồi thường giá trị quyền sử dụng đất: Bồi thường đất nông nghiệp diện tích  $344,8 \text{ m}^2 \times 6.338.000 \text{ đồng} = 2.185.342.400 \text{ đồng}$ .

- Hủy một phần Quyết định số 7273/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2020 của Ủy ban nhân dân Thành phố V về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ đối với mục: G/ tái định cư: không.

- Hủy một phần Quyết định số 3696/QĐ-UBND ngày 22 tháng 06 năm 2021 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố V về việc giải quyết khiếu nại lần đầu về phần bác nội dung khiếu nại của ông T, bà T1 đối với yêu cầu: Bồi thường toàn bộ diện tích đất đã thu hồi theo giá loại đất ở;

- Hủy một phần Quyết định số 3696/QĐ-UBND ngày 22 tháng 06 năm 2021 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố V về việc giải quyết khiếu nại lần đầu về phần bác nội dung khiếu nại của ông T, bà T1 đối với yêu cầu: Giao cho hộ ông T lô đất tái định cư.

- Buộc Ủy ban nhân dân thành phố V bồi thường cho ông Nguyễn Hồng T, bà Nguyễn Thị T1 theo giá đất ở đối với phần diện tích  $344,8 \text{ m}^2$  tại phần thửa đất số 1166, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại Phường 3 thành phố V khi thu hồi đất thực hiện dự án đường Thống Nhất (nối dài), thành phố V theo đúng quy định của pháp luật.

- Buộc Ủy ban nhân dân thành phố V phải xem xét bố trí tái định cư cho gia đình ông T, bà T1 để ổn định đời sống theo đúng quy định của pháp luật.

2. Án phí hành chính sơ thẩm:

UBND thành phố V phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng).

Chủ tịch UBND thành phố V phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng).

3. Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đối với đương sự vắng mặt thì thời hạn tính từ

ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết để yêu cầu Tòa án nhân dân Cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh giải quyết lại theo thủ tục phúc thẩm.

***Nơi nhận:***

- Đương sự;
- VKSND tỉnh;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

**Cao Xuân Long**

