

**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: 134/2021/HC-PT

Ngày 23 - 03 - 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 CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Lê Thành Long

*Các Thẩm phán:* Bà Huỳnh Thanh Duyên

Ông Nguyễn Văn Tửu

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Tấn Duy Minh - 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:*** Ông Nguyễn Văn Phụng - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 03 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: 751/2020/TLPT-HC ngày 15 tháng 12 năm 2020 về việc “Khiếu kiện Quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 42/2020/HC-ST ngày 11 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - V bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 57/2021/QĐ-PT ngày 19/01/2021, giữa các đương sự:

***- Người khởi kiện:*** Ông Kim Ngọc Q, sinh năm 1958;

Địa chỉ: Số 229/2 Đường L, phường 10, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – V.

Người đại diện hợp pháp của người khởi kiện: Bà Vũ Thị Phương T, sinh năm 1982, địa chỉ: Số 50 đường P, Phường 2, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – V (giấy ủy quyền ngày 05/9/2019, có mặt).

***- Người bị kiện:***

1. Ủy ban nhân dân thành phố V.

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố V.

Cùng địa chỉ: phường 1, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – V (có đơn xin xét xử vắng mặt).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:* Bà Hoàng Thị Thanh N – Chuyên viên phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố V (có mặt).

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Nguyễn Thị U, sinh năm 1960;

Địa chỉ: Số 229/2 Đường L, phường 10, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – V (có mặt).

2. Ông Kim Đắc S, sinh năm 1979;

3. Ông Kim Trọng Y, sinh năm 1973;

4. Bà Kim Thị G, sinh năm 1982;

5. Bà Đặng Thị T, sinh năm 1948;

Cùng địa chỉ: 231 Đường L, phường 10, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – V (vắng mặt).

*- Người kháng cáo:* Người khởi kiện ông Kim Ngọc Q.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Ngày 28/12/2018, Ủy ban nhân dân thành phố V ban hành Quyết định số 9183/QĐ-UBND (Quyết định số 9183) phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho ông (bà) Kim Ngọc Q – Nguyễn Thị U (Đặng Thị T) do Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Khu tái định cư 10ha trong 58ha, Phường 10, thành phố V. Theo đó:

+ Bồi thường giá đất nông nghiệp vị trí 1, đường loại 3 – đường 3/2 với diện tích đất 207,1m<sup>2</sup>, đơn giá 3.455.000đ/m<sup>2</sup>;

+ Bồi thường hoa màu;

+ Hỗ trợ về giá nhà, vật kiến trúc;

+ Giao 01 lô đất ở mới.

Không đồng ý Quyết định số 9183, ông Q khiếu nại.

Ngày 8/7/2019, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố V ban hành Quyết định số 3142/QĐ-UBND (Quyết định số 3142) giải quyết khiếu nại lần đầu, bác toàn bộ yêu cầu khiếu nại của ông Q.

Không đồng ý với các quyết định trên, ông Q khiếu kiện tại tòa án.

*- Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, người khởi kiện, người đại diện hợp pháp của người khởi kiện cùng trình bày:*

Năm 1994 ông Kim Ngọc Q nhận chuyển nhượng của ông Kim Văn D (chết 2010) và bà Đặng Thị T diện tích đất trên. Do ông D, bà T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên chỉ viết giấy tờ tay. Ngay sau khi nhận chuyển nhượng ông Q đã xây nhà ở cho đến khi bị thu hồi đất, có xác nhận của UBND Phường 10, thành phố V năm 1996. Đến ngày 15/7/1998, gia

đình ông Q được cấp sổ đăng ký tạm trú. Năm 2002 ông D, bà T làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trên cơ sở đó hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng có sự xác nhận của UBND phường. Quá trình sử dụng đất gia đình ông Q có đóng thuế đất ở đô thị. Do đó khi thu hồi đất, UBND thành phố V chỉ đền bù với đất nông nghiệp là không đúng.

Về yêu cầu thêm 01 lô đất ở mới: Trước khi nhà nước thu hồi đất gia đình ông Q có 6 nhân khẩu gồm vợ chồng ông Q, bà Uyên và vợ chồng con trai ông Q là anh Thành, chị Dung, 02 cháu con anh Thành là cháu Long và cháu Hưng. Gia đình anh Thành đủ điều kiện để tách riêng sổ hộ khẩu và phải được thêm 01 lô đất ở mới. Quyết định số 9183 cho rằng vợ chồng anh Thành sống tại thành phố Hồ Chí Minh nên bác yêu cầu được thêm 01 lô đất ở mới.

Về giá đất bồi thường: Căn cứ Điều 74, 114 Luật đất đai thì việc UBND thành phố V thu hồi đất cuối năm 2018 nhưng áp giá năm 2016 là không đúng, ảnh hưởng đến quyền lợi của gia đình ông Q.

Ông Kim Ngọc Q khởi kiện yêu cầu tòa án giải quyết:

- Tuyên hủy Quyết định số 9183/QĐ-UBND ngày 28/12/2018 của Ủy ban nhân dân thành phố V;

- Tuyên hủy Quyết định số 3142/QĐ-UBND ngày 8/7/2019 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố V;

- Buộc Ủy ban nhân dân thành phố V bồi thường diện tích đất bị thu hồi (207,10 m<sup>2</sup>) theo đúng thực tế sử dụng và đúng quy định pháp luật với nội dung sau: Bồi thường đất ở theo giá thị trường tại thời điểm thu hồi đất, cấp 01 lô tái định cư và 01 lô đất ở mới.

- *Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, người bị kiện UBND thành phố V, Chủ tịch UBND thành phố V có văn bản ý kiến trình bày:*

Phần đất ông Kim Ngọc Q đang sử dụng bị Nhà nước thu hồi thuộc công trình Khu tái định cư 10ha trong 58ha, thành phố V nguồn gốc: Đất đã được UBND thành phố V cấp Giấy chứng nhận QSD đất số T 993712 ngày 07/02/2002 cho hộ ông (bà) Kim Văn D - Đặng Thị T, diện tích 1.857m<sup>2</sup> đất nông nghiệp. Sau đó, ông (bà) Kim Văn D - Đặng Thị T lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông (bà) Kim Ngọc Q - Nguyễn Thị U, diện tích 175m<sup>2</sup> đất nông nghiệp (diện tích đo đạc thực tế là 207,1m<sup>2</sup>) được UBND phường 10 xác nhận ngày 05/4/2002.

Ngày 28/12/2018 UBND thành phố V ban hành Quyết định số 9183/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường hỗ trợ, tái định cư cho ông (bà) Kim Ngọc Q - Nguyễn Thị U (Đặng Thị T), địa chỉ số 229/2, đường Đường L, phường 10, thành phố V do Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án: Khu tái định cư 10ha trong 58ha, phường 10, TP V. Theo đó thu hồi, bồi thường diện tích 207,1m<sup>2</sup> đất nông nghiệp, bồi thường, hỗ trợ nhà, VKT trên đất, giao cho hộ ông Q 01 lô đất ở mới.

- Về nội dung yêu cầu bồi thường diện tích thu hồi theo giá đất ở:

Diện tích đất ông Kim Ngọc Q khiếu nại có nguồn gốc nằm trong tổng diện tích 1.857m<sup>2</sup> đất đã được UBND thành phố V cấp Giấy chứng nhận QSD đất số T 993712 ngày 07/02/2002 cho hộ ông (bà) Kim Văn D - Đặng Thị T theo mục đích sử dụng là đất nông nghiệp. Sau khi nhận chuyển nhượng lại một phần đất nông nghiệp (diện tích 175m<sup>2</sup>) từ ông (bà) Kim Văn D - Đặng Thị T, ông Q đã tự ý chuyển mục đích sử dụng đất xây dựng trên phần đất nông nghiệp do nhận chuyển nhượng 01 căn nhà là trái quy định pháp luật về đất đai.

Căn cứ khoản 1 Điều 11 Luật đất đai 2013, quy định căn cứ để xác định loại đất:

*“1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đã được cấp trước ngày 10 tháng 12 năm 2009; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”*

Khoản 1 Điều 75 Luật đất đai 2013 quy định điều kiện được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng:

*“1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không phải là đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận)....”*

Như vậy, căn cứ quy định nêu trên thì nội dung yêu cầu UBND thành phố V bồi thường diện tích đất thu hồi thực tế 207,1m<sup>2</sup> theo giá đất ở là không có cơ sở.

- Về nội dung yêu cầu bồi thường đất ở theo giá thị trường:

Căn cứ Khoản 2 Điều 74 - Luật Đất đai năm 2013 quy định: *“Việc bồi thường được thực hiện bằng việc giao đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi, nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền theo giá đất cụ thể của loại đất thu hồi do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định tại thời điểm quyết định thu hồi đất”.*

Giá đất để tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án: Khu tái định cư 10ha trong 58ha, phường 10, thành phố V đã được UBND tỉnh Bà Rịa - V ban hành Quyết định số 2925/QĐ-UBND ngày 26/10/2016 về việc phê duyệt giá đất để tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất đầu tư xây dựng dự án: Khu tái định cư 10ha trong 58ha, phường 10, thành phố V. Theo đó, giá đất tính bồi thường cho ông Kim Ngọc Q được áp dụng giá đất nông nghiệp thuộc vị trí 1 đường loại 3 (đường 3/2) giá đất tính bồi thường là 3.455.000đồng/m<sup>2</sup>. Vì vậy, việc ông Q yêu cầu xem xét lại giá đất đền bù là không có cơ sở.

- Về nội dung yêu cầu cấp 01 lô đất tái định cư và 01 lô đất ở mới:

Toàn bộ phần đất do ông Kim Ngọc Q sử dụng bị thu hồi là đất nông nghiệp. Trên đất thu hồi có căn nhà do ông Kim Ngọc Q tự ý chuyển mục đích sử dụng đất xây dựng trái quy định pháp luật sau tháng 04/2002 (sau thời điểm ông Q nhận chuyển nhượng).

Căn cứ theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 21 - Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 52/2014/QĐ-UBND ngày 31/10/2014 của UBND tỉnh về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh quy định trường hợp hỗ trợ đất tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất: *“Hỗ trợ tái định cư đối với trường hợp thu hồi đất ở của hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài mà phải di chuyển chỗ ở”* thì ông Q không đủ điều kiện để được hỗ trợ tái định cư vì không có đất ở bị thu hồi.

Như vậy, việc ông Kim Ngọc Q yêu cầu giao 01 lô đất tái định cư là không có cơ sở giải quyết.

*- Về giao 01 lô đất ở mới:*

Theo Quyết định số 9183/QĐ-UBND ngày 28/12/2018 của UBND thành phố V thì đã giao cho hộ ông Q 01 lô đất ở mới để ổn định đời sống do gia đình ông Q không còn nơi ở nào khác trên địa bàn phường 10.

Tại thời điểm Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án Khu tái định cư 10ha trong 58ha, phường 10, thành phố V thì con trai của ông Q là Kim Ngọc T không ở tại thửa đất thu hồi mà làm công nhân tại Thành phố Hồ Chí Minh theo xác nhận của UBND phường 10 tại Văn bản số 193/UBND-ĐC ngày 08/5/2019: *“ông Kim Ngọc T (con trai ông Kim Ngọc Q) đang làm công nhân ở thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên căn cứ sổ Hộ khẩu của hộ ông Kim Ngọc Q tại thửa đất bị thu hồi thì tại thời điểm thu hồi đất ông Kim Ngọc T vẫn có tên trong Sổ hộ khẩu này.”*

Hơn nữa diện tích đất thu hồi của hộ ông Q là 207,1m<sup>2</sup> đất nông nghiệp (diện tích thu hồi nhỏ). Vì vậy, việc UBND thành phố V đã ban hành Quyết định giao 01 lô đất ở mới cho hộ ông Q để ổn định đời sống là đúng quy định của pháp luật.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị U trình bày:*

Bà Uyên là vợ ông Kim Ngọc Q, là chủ sử dụng đất 207m<sup>2</sup> đất bị thu hồi và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ theo Quyết định số 9183/QĐ-UBND ngày 28/12/2018 của UBND thành phố V. Bà thống nhất với ý kiến trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông Q.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Kim Đắc S, ông Kim Trọng Y, bà Kim Thị G, bà Đặng Thị T cùng trình bày:*

Thửa đất số 28, 29, tờ bản đồ 21 có diện tích 1.857m<sup>2</sup> thuộc quyền sử dụng của vợ chồng bà Đặng Thị T, ông Kim Văn D (đã mất). Năm 1994, ông D, bà T chuyển nhượng cho vợ chồng ông Kim Ngọc Q, bà Nguyễn Thị U một phần đất diện tích 175m<sup>2</sup> (thực tế đo đạc hiện nay là 210,07m<sup>2</sup>). Tại thời điểm

chuyển nhượng hai bên chỉ làm giấy viết tay. Năm 2002, bà T, ông D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới làm hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng ông Q để làm thủ tục tách thửa riêng.

Bà T, ông D có 03 con chung gồm Kim Thị G, Kim Đắc S và Kim Trọng Y.

Bà T, bà Giang, ông Sơn, ông Yên không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của ông Q, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

*Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 42/2020/HC-ST ngày 11/8/2020, Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - V đã quyết định:*

Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 193 Luật Tổ tụng Hành chính;

Căn cứ khoản 1 Điều 11, khoản 1 Điều 74, khoản 1 Điều 75 Luật đất đai 2013;

Căn cứ Điểm c khoản 2 Điều 21- Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 52/2014/QĐ-UBND ngày 31/10/2014 của UBND tỉnh Bà Rịa - V;

Căn cứ điểm d khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Bác yêu cầu khởi kiện của ông Kim Ngọc Q yêu cầu hủy Quyết định số 9183/QĐ-UBND ngày 28/12/2018 của Ủy ban nhân dân thành phố V; hủy Quyết định số 3142/QĐ-UBND ngày 8/7/2019 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố V; buộc Ủy ban nhân dân thành phố V bồi thường diện tích đất bị thu hồi (207,10 m<sup>2</sup>) theo đúng thực tế sử dụng và đúng quy định pháp luật với nội dung: Bồi thường 150m<sup>2</sup> đất ở theo hạn mức, diện tích còn lại bồi thường theo đất nông nghiệp theo giá thị trường tại thời điểm thu hồi đất, cấp 01 lô tái định cư và 01 lô đất ở mới.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 28/8/2020, người khởi kiện ông Kim Ngọc Q kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Q.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện trình bày:* Bản án sơ thẩm nhận định nguồn gốc diện tích đất của ông Kim Ngọc Q bị thu hồi nằm trong tổng diện tích đất bị thu hồi của gia đình hộ ông Kim ngọc Duyên có mục đích sử dụng là đất nông nghiệp nên bác yêu cầu khởi kiện của ông Q là không có căn cứ. Vì ngay sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Kim Ngọc Duyên, gia đình ông Q đã xây nhà có xác nhận của chính quyền địa phương và sống ổn định cho đến khi có quyết định thu hồi đất. Quá trình sinh sống tại thửa đất nêu trên gia đình ông Q đóng thuế đất ở hàng năm. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn kháng cáo của ông Kim Ngọc Q.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện trình bày:* Ông Kim Ngọc Q nhận chuyển nhượng 207,1m<sup>2</sup> nằm trong tổng diện tích 1.857m<sup>2</sup> của hộ ông Kim Ngọc Duyên có mục đích sử dụng là đất nông nghiệp. Ông Q cũng chỉ đóng thuế đất ở trong 02 năm 2014 và 2015. Căn nhà mà ông Q cho rằng xây dựng từ năm 1994 có vị trí kê khai lại đúng với vị trí căn nhà của hộ ông Kim Ngọc Duyên, do đó không có căn cứ để xác định ông Q xây dựng nhà với mục đích để ở từ năm 1994. Do đó UBND thành phố V áp giá bồi thường theo đất nông nghiệp là đúng quy định của pháp luật.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu:*

Các quyết định hành chính bị khiếu kiện được ban hành là có căn cứ, đúng quy định pháp luật đất đai. Yêu cầu của người khởi kiện đề nghị hủy Quyết định số 9183/QĐ-UBND ngày 28/12/2018 của Ủy ban nhân dân thành phố V, Quyết định số 3142/QĐ-UBND ngày 8/7/2019 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố V là không có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người khởi kiện.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa người bị kiện được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 157, Điều 158 Luật tố tụng hành chính, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo quy định.

[2] Về xác định đối tượng khởi kiện và thẩm quyền:

Quyết định số 9183/QĐ-UBND ngày 28/12/2018 của Ủy ban nhân dân thành phố V, Quyết định số 3142/QĐ-UBND ngày 8/7/2019 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố V là quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai bị khiếu kiện. Do đó Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – V thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 2 Điều 3, khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng hành chính.

[3] Về thời hiệu khởi kiện: Ngày 17/9/2019 ông Kim Ngọc Q khởi kiện là còn trong thời hiệu khởi kiện theo điểm a khoản 2 Điều 116 Luật tố tụng hành chính.

[4] Về tính hợp pháp và có căn cứ của các quyết định bị khiếu kiện:

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

Quyết định số 9183 của Ủy ban nhân dân thành phố V, Quyết định số 3142 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố V được ban hành là đúng trình tự, thủ tục và thẩm quyền theo quy định của Luật Đất đai năm 2013, Luật khiếu nại năm 2011.

#### [4.2] Về nội dung:

Phần đất ông Kim Ngọc Q đang sử dụng bị Nhà nước thu hồi thuộc công trình Khu tái định cư 10ha trong 58ha, thành phố V nguồn gốc: Đất đã được UBND thành phố V cấp Giấy chứng nhận QSD đất số T 993712 ngày 07/02/2002 cho hộ ông (bà) Kim Văn D - Đặng Thị T, diện tích 1.857m<sup>2</sup> đất nông nghiệp. Sau đó, ông (bà) Kim Văn D - Đặng Thị T lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông (bà) Kim Ngọc Q - Nguyễn Thị U, diện tích 175m<sup>2</sup> đất nông nghiệp (diện tích đo đạc thực tế là 207,1m<sup>2</sup>) được UBND phường 10 xác nhận ngày 05/4/2002.

#### [5] Về yêu cầu kháng cáo của người khởi kiện.

##### [5.1] Về nội dung yêu cầu bồi thường diện tích thu hồi theo giá đất ở:

Năm 1994 ông Kim Ngọc Q nhận chuyển nhượng của ông Kim Văn D diện tích 175m<sup>2</sup> đất nông nghiệp (đo đạc thực tế 207,1m<sup>2</sup>). Do ông D, bà T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên chỉ viết giấy tờ tay. Ngay sau khi nhận chuyển nhượng ông Q đã xây nhà ở cho đến khi bị thu hồi đất, có xác nhận của UBND Phường 10, thành phố V năm 1996. Đến ngày 15/7/1998, gia đình ông Q được cấp sổ đăng ký tạm trú. Năm 2002 ông D, bà T làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trên cơ sở đó hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng có sự xác nhận của UBND phường. Quá trình sử dụng đất gia đình ông Q có đóng thuế đất ở đô thị.

Như vậy diện tích đất mà gia đình ông Kim Ngọc Q nhận chuyển nhượng mặc dù chưa có giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất nhưng đã sử dụng ổn định, lâu dài với mục đích để ở trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 đến trước thời điểm thu hồi đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch nên đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà theo quy định tại khoản 2 Điều 101 Luật đất đai năm 2013; Điều 21 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ.

#### Khoản 2 Điều 101 Luật đất đai năm 2013 quy định:

*“ 2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật này nhưng đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và không vi phạm pháp luật về đất đai, nay được ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước phê duyệt đối với nơi đã có quy hoạch thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với quyền sử dụng đất”*

#### Khoản 1 Điều 11 Luật đất đai 2013, quy định căn cứ để xác định loại đất:

*“1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đã được cấp trước ngày 10 tháng 12 năm 2009; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”*



Khoản 1 Điều 75 Luật đất đai năm 2013 quy định điều kiện được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng:

*“1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không phải là đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận)....”*

Điều 3 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai, quy định:

*“ Điều 2. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 43/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 quy định chi tiết thi hành Luật đất đai.*

*1. Sửa đổi, bổ sung Điều 3 như sau:*

*“ Điều 3. Xác định loại đất.*

*1. Trường hợp đang sử dụng đất không có giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 11 của Luật đất đai thì loại đất được xác định như sau:*

*a. Trường hợp đang sử dụng đất ổn định mà không phải do lấn chiếm, chuyển mục đích sử dụng trái phép thì loại đất được xác định theo hiện trạng đang sử dụng.”*

Hiện trạng trên diện tích đất mà hộ ông Kim Ngọc Q có địa chỉ số 229/2, đường Đường L, phường 10, thành phố V có xây dựng nhà ở để phục vụ cho đời sống nên được coi là đất ở. Do vậy, UBND thành phố V bồi thường diện tích đất thu hồi thực tế 207,1m<sup>2</sup> theo giá đất nông nghiệp là không đúng quy định.

[5.2] Về nội dung yêu cầu bồi thường đất ở theo giá thị trường:

Khoản 2 Điều 74 Luật Đất đai năm 2013 quy định: *“Việc bồi thường được thực hiện bằng việc giao đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi, nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền theo giá đất cụ thể của loại đất thu hồi do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định tại thời điểm quyết định thu hồi đất”.*

Ngày 26/10/2016, UBND tỉnh Bà Rịa - V ban hành Quyết định số 2925/QĐ-UBND về việc phê duyệt giá đất để tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất đầu tư xây dựng dự án: Khu tái định cư 10ha trong 58ha, phường 10, thành phố V, theo đó phê duyệt giá đất nông nghiệp thuộc vị trí 1 đường loại 3 có đơn giá 3.455.000đồng/m<sup>2</sup> là không đúng quy định tại khoản 2 Điều 74 Luật đất đai năm 2013.

[5.3] Về nội dung yêu cầu cấp 01 lô đất tái định cư và 01 lô đất ở mới:

Theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 21 - Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 52/2014/QĐ-UBND ngày 31/10/2014 của UBND tỉnh về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh quy định

trường hợp hỗ trợ đất tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất quy định: “Hỗ trợ tái định cư đối với trường hợp thu hồi đất ở của hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài mà phải di chuyển chỗ ở”.

Do có căn cứ xác định phần đất do ông Kim Ngọc Q sử dụng bị thu hồi là đất ở. Như vậy hộ ông Q đủ điều kiện để được hỗ trợ tái định cư. Lễ ra hộ ông Q phải được cấp tái định cư, tuy nhiên UBND thành phố V đã giao cho hộ ông Q 01 lô đất ở mới để ổn định đời sống Theo Quyết định số 9183/QĐ-UBND ngày 28/12/2018 do gia đình ông Q không còn nơi ở nào khác trên địa bàn phường 10 là cũng đảm bảo quyền lợi.

Theo xác nhận của UBND phường 10 tại Văn bản số 193/UBND-ĐC ngày 08/5/2019: “ông Kim Ngọc T (con trai ông Kim Ngọc Q) đang làm công nhân ở thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên căn cứ sổ Hộ khẩu của hộ ông Kim Ngọc Q tại thửa đất bị thu hồi thì tại thời điểm thu hồi đất ông Kim Ngọc T vẫn có tên trong Sổ hộ khẩu này.”

Việc giao đất ở là chính sách hỗ trợ của từng địa phương, căn cứ vào tình hình quỹ đất và nhu cầu xin giao đất để cơ quan có thẩm quyền quyết định. UBND thành phố V đã ban hành Quyết định giao 01 lô đất ở mới cho hộ ông Q để ổn định đời sống là đúng quy định của pháp luật.

[5] Từ những phân tích nhận định trên, Hội đồng xét xử có căn cứ xác định Quyết định số 9183/QĐ-UBND ngày 28/12/2018 của Ủy ban nhân dân thành phố V, Quyết định số 3142/QĐ-UBND ngày 8/7/2019 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố V được ban hành không phù hợp pháp luật.

Do đó Hội đồng xét xử chấp nhận đơn kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận một phần yêu cầu của người khởi kiện.

Quan điểm của kiểm sát viên tại phiên tòa đề nghị không chấp nhận kháng cáo của người khởi kiện Kim Ngọc Q, không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Về án phí:

[6.1] Án phí hành chính sơ thẩm: Do yêu đơn kháng cáo được chấp nhận nên cần sửa lại án phí sơ thẩm cho phù hợp, theo đó ông Kim Ngọc Q không phải chịu, Ủy ban nhân dân thành phố V phải chịu án phí hành chính sơ thẩm.

[2.6] Án phí hành chính phúc thẩm: Ủy ban nhân dân thành phố V phải chịu án phí hành chính phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 241; Điểm b Khoản 2 Điều 193 Luật Tổ tụng hành chính; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Kim Ngọc Q.

2. Sửa Bản án hành chính sơ thẩm 42/2020/HC-ST ngày 11 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - V.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Kim Ngọc Q.

4. Hủy Quyết định số 9183/QĐ-UBND ngày 28/12/2018 của Ủy ban nhân dân thành phố V, Quyết định số 3142/QĐ-UBND ngày 8/7/2019 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố V về phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho ông (bà) Kim Ngọc Q – Nguyễn Thị U (Đặng Thị T). Buộc Ủy ban nhân dân thành phố V phải thực hiện nhiệm vụ công vụ trong việc ban hành quyết định về việc phê duyệt tiền bồi thường, hỗ trợ cho ông Kim Ngọc Q đối với diện tích đất đã bị thu hồi theo luật định.

6. Về án phí:

6.1 Án phí hành chính sơ thẩm: Ủy ban nhân dân thành phố V phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng.

6.2 Án phí hành chính phúc thẩm: Ông Kim Ngọc Q không phải chịu.

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

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao; (1)
- VKSNDCC tại TP Hồ Chí Minh; (1)
- TAND tỉnh Bà Rịa – V; (1)
- VKSND tỉnh Bà Rịa – V; (1)
- Cục THADS tỉnh Bà Rịa – V; (1)
- Đương sự; (8)
- Lưu VT (6), HS (2) T.21 (BA 36).

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

**Lê Thành Long**