

Bản án số: 19/2022/HC-ST

Ngày 20/5/2022

*“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  
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÀO CAI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Bùi Văn Khanh

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Đặng Tiến Dũng

2. Ông Nguyễn Hữu Cương

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Vũ Thị Lan - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Lào Cai.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Phương - Kiểm sát viên.

Ngày 20/5/2022, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lào Cai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 76/2021/HCST ngày 16 tháng 11 năm 2021 về việc *“Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai”*. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 18/2022/QĐXXST-HC ngày 10 tháng 3 năm 2022; Thông báo mở lại phiên tòa số 308/2022/TB-TA ngày 06/5/2022, giữa các đương sự:

**1. Người khởi kiện:** Bà Hoàng Thị Bích H

Địa chỉ: Tổ 1, Phường S, thị xã P, tỉnh Lào Cai.

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện: Ông Ma Ngọc Mạnh L

Địa chỉ: Tổ 1, Phường S, thị xã P, tỉnh Lào Cai (Văn bản ủy quyền ngày 12/10/2021), có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

**2. Người bị kiện:** Ủy ban nhân dân thị xã P, tỉnh Lào Cai.

Địa chỉ: Số 091 phố xuân V, tổ 4 Phường S, thị xã P, tỉnh Lào Cai.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Vương Trinh Q - Chức vụ: Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Tiến D - Chức vụ: Phó Chủ tịch (Văn bản ủy quyền ngày 01/12/2021), có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, người khởi kiện và người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện trình bày như sau:

Ngày 20/8/2002 bà Hoàng Thị Bích H được bố đẻ là ông Hoàng Cao K chuyển nhượng một thửa đất diện tích khoảng 300m<sup>2</sup>, trên đất có nhà và công trình phụ trợ diện tích khoảng 100m<sup>2</sup> do ông K xây dựng khoảng năm 1981 đến năm 2002, năm 2010 có sửa chữa lại để sử dụng tại tổ 2, Phường S, thị xã P, tỉnh Lào Cai. Việc chuyển nhượng được các bên lập thành văn bản, sau khi nhận chuyển nhượng bà H sinh sống ổn định. Việc bà H sinh sống tại nhà, đất nhận chuyển nhượng có người dân sinh sống tại khu vực và tổ trưởng tổ dân phố số 2 xác nhận. Ngoài nhà, đất này bà H không còn chỗ ở nào khác.

Ngày 07/10/2020 UBND thị xã P ban hành quyết định số 726/QĐ UBND thu hồi toàn bộ diện tích đất của bà H để thực hiện dự án trung tâm hành chính mới huyện Sa Pa, sau khi đo đạc xác định diện tích đất của bà H bị thu hồi là 367,9m<sup>2</sup>. Đồng thời UBND thị xã P ban hành quyết định số 728/QĐ - UBND phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trong đó có hộ bà H. Bà H không đồng ý với hai quyết định nêu trên với lý do như sau:

Thứ nhất, quyết định thu hồi xác định diện tích đất 367,9m<sup>2</sup> của hộ bà H là đất trồng cây hàng năm là không đúng vì trên đất có 01 ngôi nhà và công trình phụ trợ có diện tích khoảng 100m<sup>2</sup>, đây là chỗ ở của bà H từ năm 2002, diện tích đất này chưa được cấp GCNQSDĐ nhưng đủ điều kiện được cấp GCNQSDĐ nên phải xác định là đất ở, phù hợp với quy định tại khoản 54 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính Phủ. Theo quy định tại khoản 2 Điều 79 Luật đất đai năm 2013 bà H đủ điều kiện để được cấp đất tái định cư nhưng UBND thị xã P không cấp tái định cư theo quy định tại khoản 1 Điều 79 Luật đất đai năm 2013; Khoản 1 Điều 6 Nghị định 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và không bồi thường đất ở cho bà H là trái quy định của pháp luật.

Thứ hai, theo trích lục bản đồ địa chính ngày 16/7/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai thị xã P thì diện tích đất của bà H bị thu hồi thuộc thửa đất số 206, tờ bản đồ số 07 (bản đồ địa chính đã được nghiệm thu năm 2018) được xác định là đất ODT (đất ở). Sau đó Văn phòng đăng ký đất đai thị xã P chỉnh lý trích lục bản đồ địa chính đối với thửa đất số 206, tờ bản đồ số 07 từ đất ODT thành đất NHK. Việc Văn phòng đăng ký đất đai thị xã P tự chỉnh lý trích lục địa chính đối với thửa đất trên là không có căn cứ pháp luật không phù hợp với

quy định tại khoản 1 Điều 17 Thông tư 25/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Như vậy, thửa đất của bà H đã được thể hiện trên bản đồ địa chính là đất ở phù hợp hiện trạng sử dụng nhà, đất trên thực tế phù hợp với quy định tại khoản 1, 3 Điều 3 Nghị định 43/2014/NĐ-CP và khoản 1 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP của Chính phủ.

Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện, bà H yêu cầu TAND tỉnh Lào Cai giải quyết:

- Hủy quyết định số 726/QĐ – UBND ngày 07/10/2020 của UBND thị xã P về việc thu hồi đất, chuyển đổi mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án: Đền bù, giải phóng mặt bằng thực hiện dự án khu trung tâm hành chính mới huyện Sa Pa.

- Hủy một phần quyết định số 728/QĐ – UBND ngày 07/10/2020 của UBND thị xã P về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để thực hiện dự án: Đền bù, giải phóng mặt bằng thực hiện dự án Khu trung tâm hành chính mới huyện Sa Pa liên quan đến hộ bà Hoàng Thị Bích H.

Người bị kiện UBND thị xã P trình bày:

Dự án khu trung tâm hành chính mới huyện Sa Pa, tỉnh Lào Cai được UBND tỉnh Lào Cai phê duyệt quy hoạch chi tiết tại quyết định số 4289/QĐ-UBND ngày 30/11/2016. Toàn bộ diện tích đất thu hồi của bà H nằm trong quy hoạch của dự án khu trung tâm hành chính mới huyện Sa Pa, tỉnh Lào Cai, ngày 08/5/2017 UBND huyện Sa Pa (nay là UBND thị xã P) ban hành thông báo số 103/TB-UBND về việc thu hồi đất của hộ bà Hoàng Thị Bích H. Ngày 02/6/2020 Trung tâm phát triển quỹ đất thị xã P đã trữ chỉ phối hợp với hộ bà H và các đơn vị liên quan tiến hành thống kê kiểm đất, tài sản, hoa màu của hộ bà H. Sau khi thực hiện thủ tục niêm yết công khai và ý kiến về dự thảo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Ngày 07/10/2020, UBND thị xã P ban hành quyết định số 726/QĐ-UBND và quyết định số 728/QĐ-UBND về việc thu hồi đất và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với hộ bà Hoàng Thị Bích H, ngày 13/10/2020 Trung tâm phát triển quỹ đất thị xã P đã mời bà H đến để nhận tiền bồi thường, hỗ trợ tuy nhiên bà H không nhất trí.

Đối với việc xác định diện tích 367,9 m<sup>2</sup> đất bị thu hồi của hộ bà Hoàng Thị Bích H theo quyết định số 726/QĐ-UBND ngày 07/10/2020 của UBND thị xã P là đất trồng cây hàng năm khác: Hộ bà H sử dụng đất nhưng không có giấy tờ về đất theo quy định tại Điều 100 Luật đất đai năm 2013. Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 và khoản 16 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ. Đối với tài sản (nhà gỗ tạm

26,66 m<sup>2</sup>, bán mái nhà tạm 28,52m<sup>2</sup>) hộ bà H xây dựng năm 2010 được xác định là nhà tạm có cột gỗ là đường kính 12cm trở xuống. Đối với tài sản là ngôi nhà gỗ tạm, UBND thị xã P đã bồi thường (theo quy định tại quyết định số 17/QĐ-UBND ngày 22/4/2015 của UBND tỉnh Lào Cai). Tài sản này hộ bà H tự ý chuyển mục đích từ đất nông nghiệp sang đất ở khi chưa được phép của cơ quan có thẩm quyền. Do đó căn cứ theo quy định tại điểm b, mục 1 khoản 1 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 quy định như sau: “ *b) Trường hợp đang sử dụng, đất do lấn, chiếm, chuyển mục đích sử dụng đất trái phép thì căn cứ vào nguồn gốc, quá trình quản lý, sử dụng đất để xác định loại đất*”. Căn cứ quy định trên UBND thị xã P xác định thửa số 206, tờ bản đồ số 07, với diện tích 367,9 m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng đất là đất trồng cây hàng năm khác (NHK).

Đối với việc không giao đất ở có thu tiền sử dụng đất cho bà Hoàng Thị Bích H: Hộ bà H không bị thu hồi đất ở hoặc thu hồi đất gắn liền với nhà ở (ngôi nhà gỗ 26,66 m<sup>2</sup> xác định là nhà tạm), không có khẩu thường trú tại Phường S nơi có đất bị thu hồi (khẩu thường trú tại tổ 1, Phường S). Do đó hộ bà H không phải di chuyển chỗ ở. Mặt khác, hộ bà H không thường xuyên sinh sống và không sử dụng ổn định vào mục đích đất ở trên diện tích thửa đất 367,9 m<sup>2</sup> bị thu hồi. Do đó, không có cơ sở để UBND thị xã P giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 4 Điều 6 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất.

Như vậy, việc UBND thị xã P căn cứ các quy định của Luật đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành để thu hồi, bồi thường về đất, tài sản, hoa màu của hộ bà Hoàng Thị Bích H là đúng, đầy đủ với chế độ, chính sách theo quy định pháp luật. Việc bà H yêu cầu hủy quyết định số 726/QĐ-UBND ngày 07/10/2020 và một phần quyết định số 728/QĐ-UBND ngày 07/10/2020 là không có căn cứ.

Tại phiên tòa các đương sự đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử:

Đối với Thẩm phán: Đã chấp hành đúng Luật tố tụng hành chính từ khâu thụ lý, xác minh thu thập chứng cứ, đối thoại, chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu đến trước thời điểm xét xử vụ án.

Đối với Hội đồng xét xử: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa, Hội thẩm nhân dân đã tiến hành các bước đúng quy định của Luật tố tụng hành chính.

Về việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng hành chính từ khi thụ lý vụ án đều đúng quy định.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng điểm b khoản 2 Điều 193 Luật tố tụng hành chính; Luật đất đai năm 2013; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Nghị định số 47/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện bà Hoàng Thị Bích H.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về đối tượng khởi kiện, thẩm quyền giải quyết và thời hạn khởi kiện:

Bà Hoàng Thị Bích H khởi kiện yêu cầu hủy các quyết định sau đây của UBND thị xã P, tỉnh Lào Cai: Quyết định số 726/QĐ – UBND ngày 07/10/2020 việc thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án và một phần quyết định số 728/QĐ – UBND ngày 07/10/2020 của UBND thị xã P về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư liên quan đến hộ bà Hoàng Thị Bích H. Đây là các quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai, là đối tượng khởi kiện vụ án hành chính, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân cấp tỉnh theo quy định tại Điều 30, 32 Luật tố tụng hành chính và được khởi kiện trong thời hiệu luật định.

[2] Xét tính hợp pháp của quyết định số 726/QĐ-UBND ngày 07/10/2020 của UBND thị xã P.

[2.1] Về thẩm quyền ban hành: Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 66 Luật đất đai năm 2013, UBND cấp huyện có thẩm quyền thu hồi đất đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân. Vì vậy, UBND thị xã P ban hành quyết định thu hồi đất đối với hộ bà Hoàng Thị Bích H là đúng thẩm quyền.

[2.2] Về trình tự, thủ tục ban hành:

Ngày 30/11/2016, UBND tỉnh Lào Cai ban hành quyết định số 4289/QĐ-UBND về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết khu trung tâm hành chính mới huyện Sa Pa.

Ngày 15/12/2016, tiến hành họp công bố quy hoạch chi tiết khu trung tâm hành chính mới huyện Sa Pa.

Ngày 06/01/2017, UBND tỉnh Lào Cai ban hành quyết định số 48/QĐ-UBND về việc giao danh mục công trình: Đền bù, giải phóng mặt bằng dự án Khu trung tâm hành chính mới huyện Sa Pa.

Ngày 10/02/2017, Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh Lào Cai có văn bản số 06/HĐND-TT về việc nhất trí thỏa thuận dự án: Khu trung tâm hành chính mới tại thị trấn Sa Pa, huyện Sa Pa.

Ngày 10/3/2017, UBND tỉnh Lào Cai ban hành quyết định số 774/QĐ-UBND về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và cập nhật kế hoạch sử dụng đất năm 2017 của huyện Sa Pa, trong đó có công trình khu trung tâm hành chính mới huyện Sa Pa.

Ngày 24/3/2017, UBND tỉnh Lào Cai ban hành văn bản số 1222/UBND-TNMT về việc ủy quyền cho UBND huyện Sa Pa thực hiện việc thu hồi đất để thực hiện dự án khu trung tâm hành chính mới huyện Sa Pa.

Ngày 08/5/2017, UBND huyện Sa Pa ban hành thông báo số 103/TB-UBND về việc thu hồi đất của hộ bà Hoàng Thị Bích H để thực hiện dự án khu trung tâm hành chính mới huyện Sa Pa. Ngày 24/02/2020, bàn giao thông báo thu hồi đất cho bà H.

Ngày 17/7/2017, Hội đồng nhân dân tỉnh Lào Cai ban hành Nghị quyết số 14/NQ-HĐND phê chuẩn kết quả thỏa thuận của Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh Lào Cai với UBND tỉnh trong thời gian giữa 2 kỳ họp Hội đồng nhân dân tỉnh, trong đó có dự án khu trung tâm hành chính mới huyện Sa Pa.

Ngày 06/4/2018 UBND tỉnh Lào Cai ban hành quyết định số 1018/QĐ-UBND về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2018 của huyện Sa Pa, trong đó có dự án khu trung tâm hành chính mới huyện Sa Pa.

Ngày 31/10/2018, UBND tỉnh Lào Cai ban hành quyết định số 3506/QĐ-UBND về việc phê duyệt dự án: Đền bù, giải phóng mặt bằng thực hiện dự án khu trung tâm hành chính mới huyện Sa Pa.

Ngày 09/11/2018, UBND tỉnh Lào Cai ban hành quyết định số 3637/QĐ-UBND về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 của huyện Sa Pa.

Ngày 17/4/2019, UBND tỉnh Lào Cai ban hành quyết định số 980/QĐ-UBND về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2019 của huyện Sa Pa, trong đó có dự án khu trung tâm hành chính mới huyện Sa Pa.

Ngày 02/6/2020, Hội đồng bồi thường, giải phóng mặt bằng tiến hành kiểm đếm số lượng đất đai, tài sản, hoa màu trên diện tích đất bị thu hồi của hộ bà H

Ngày 10/6/2020, UBND tỉnh Lào Cai ban hành quyết định số 1704/QĐ-UBND về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2020 của thị xã P, trong đó có dự án khu trung tâm hành chính mới huyện Sa Pa.

Từ ngày 23/6/2020 đến ngày 13/7/2020, tiến hành niêm yết công khai dự thảo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của hộ bà H tại UBND Phường S và địa điểm sinh hoạt của tổ dân phố số 1, tổ dân phố số 2, Phường S, thị xã P.

Ngày 03/7/2020, Trung tâm phát triển quỹ đất thị xã P tiến hành họp lấy ý kiến trực tiếp về dự thảo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của hộ gia đình, trong đó có hộ bà H tham gia.

Ngày 18/9/2020, Hội đồng bồi thường, hỗ trợ tái định cư dự án khu trung tâm hành chính mới huyện Sa Pa đã họp xét duyệt tư cách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Ngày 07/10/2020, UBND thị xã P, tỉnh Lào Cai ban hành quyết định số 726/QĐ-UBND về việc thu hồi đất.

Như vậy, UBND thị xã P đã tiến hành thu hồi đất của hộ bà Hoàng Thị Bích H theo đúng quy định tại Điều 69 Luật đất đai năm 2013 về trình tự, thủ tục thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng.

### [2.3] Về nội dung

Quyết định thu hồi đất số 726/QĐ-UBND ngày 07/10/2020 có nội dung: Thu hồi 367,9m<sup>2</sup> đất trồng cây hàng năm khác của hộ bà Hoàng Thị Bích H, thuộc thửa đất số 206, tờ bản đồ số 07 tại tổ 2, Phường S, thị xã P, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án khu trung tâm hành chính mới huyện Sa Pa.

Việc chỉnh lý bản trích lục bản đồ địa chính xác định loại đất:

Theo bản đồ địa chính đã được nghiệm thu năm 2018 thì thửa đất số 206, tờ bản đồ số 07, diện tích 367,9m<sup>2</sup> của bà Hoàng Thị Bích H có mục đích sử dụng là ODT. Ngày 22/6/2020 Trung tâm phát triển quỹ đất thị xã P ban hành văn bản số 91/TTPTQĐ-GPMB đề nghị UBND Phường S chỉnh lý biến động diện tích 367,9m<sup>2</sup> đất của bà Hoàng Thị Bích H từ đất ODT sang đất NHK với lý do căn cứ phiếu lấy ý kiến khu dân cư ngày 10/4/2018, thời điểm bắt đầu sử dụng vào mục đích hiện tại là đất trồng cây hàng năm khác. Ngày 14/7/2020, UBND Phường S ban hành văn bản số 135/UBND-ĐC đề nghị Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã P chỉnh lý biến động diện tích 367,9m<sup>2</sup> đất của bà Hoàng Thị Bích H từ đất ODT sang loại đất NHK với lý do căn cứ phiếu lấy ý kiến khu dân cư ngày 10/4/2018, thời điểm bắt đầu sử dụng vào mục đích hiện tại là đất trồng cây hàng năm khác. Ngày 16/7/2020, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã P chỉnh

lý bản trích lục bản đồ địa chính diện tích 367,9m<sup>2</sup> đất của bà Hoàng Thị Bích H từ đất ODT sang loại đất NHK.

Xét thấy tại điểm 1.1; điểm 1.2 khoản 1 Điều 17 Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về bản đồ địa chính như sau: Điều 17. Đo đạc chỉnh lý, bổ sung, đo vẽ lại bản đồ địa chính. Khoản 1. Chỉnh lý bản đồ địa chính. Điểm 1.1. *Việc chỉnh lý bản đồ địa chính thực hiện trong các trường hợp sau: “a) Xuất hiện thửa đất và các đối tượng chiếm đất mới (trừ các đối tượng là công trình, xây dựng và tài sản trên đất); b) Thay đổi ranh giới thửa đất và các đối tượng chiếm đất (trừ các đối tượng là công trình xây dựng và tài sản trên đất); c) Thay đổi diện tích thửa đất; d) Thay đổi mục đích sử dụng đất; đ) Thay đổi thông tin về tình trạng pháp lý của thửa đất; e) Thay đổi về mốc giới và đường địa giới hành chính các cấp; g) Thay đổi về điểm tọa độ địa chính và điểm tọa độ Quốc gia; h) Thay đổi về mốc giới và hành lang an toàn công trình; i) Thay đổi về địa danh và các ghi chú trên bản đồ”.* Điểm 1.2. *Cơ sở để quyết định thực hiện chỉnh lý bản đồ địa chính: “a) Các thay đổi về ranh giới thửa đất, diện tích thửa đất, mục đích sử dụng đất được thực hiện trong các trường hợp: có quyết định giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất của cấp có thẩm quyền; quyết định của Ủy ban nhân dân các cấp, bản án của Tòa án nhân dân các cấp về việc giải quyết tranh chấp đất đai; kết quả cấp, chỉnh lý Giấy chứng nhận trong các trường hợp chuyển nhượng, chuyển đổi, thừa kế có liên quan đến thay đổi ranh giới, mục đích sử dụng đất; quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; có thay đổi ranh giới thửa đất do sạt lở, sụt đất tự nhiên; người sử dụng đất, cơ quan quản lý đất đai các cấp phát hiện có sai sót trong đo vẽ bản đồ địa chính.....”.* Hơn nữa tại giấy xác nhận thông tin có xác nhận của UBND Phường S ngày 28/4/2022 của bà Hoàng Thị Bích H có nội dung như sau: Ông Vũ Mạnh Cường, ông Nguyễn Quang Thái, ông Nguyễn Cao Sơn, bà Vũ Thị Hiền, ông Hà Quang Hưng những người đã tham gia phiếu lấy ý kiến khu dân cư ngày 10/4/2018 xác nhận nguồn gốc sử dụng đất ông Hoàng Cao K tự khai phá năm 1980 sau đó chuyển nhượng lại cho con gái là Hoàng Thị Bích H, thời điểm bắt đầu sử dụng vào mục đích hiện tại: Đất trồng cây hàng năm khác. Do bà H có 02 thửa đất ông Hoàng Cao K tặng cho, một thửa là đất nông nghiệp trồng cây hàng năm diện tích khoảng 8.000,0m<sup>2</sup>, thửa còn lại có nhà ở, công trình phụ và sân vườn diện tích khoảng 400,0m<sup>2</sup>, khi lấy ý kiến khu dân cư những người tham dự họp đã xác định thửa đất của bà H là đất trồng cây hàng năm khác diện tích 8.000,0m<sup>2</sup>, không phải là thửa đất có nhà ở, diện tích khoảng 400,0m<sup>2</sup> được ông K tặng cho ngày 20/8/2002.



Như vậy, việc chỉnh lý bản trích lục bản đồ địa chính của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã P là không có căn cứ, vi phạm các quy định của Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường như đã viện dẫn ở trên.

Theo điểm a khoản 1 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ quy định: *“Trường hợp đang sử dụng đất ổn định mà không phải do lấn, chiếm, chuyển mục đích sử dụng đất trái phép thì loại đất được xác định theo hiện trạng đang sử dụng”*.

Căn cứ theo quy định trên, thì loại đất thu hồi của hộ bà H phải được xác định theo hiện trạng sử dụng đất. Tại biên bản kiểm đếm số lượng đất đai, tài sản, hoa màu ngày 02/6/2020 đối với bà Hoàng Thị Bích H thể hiện: Đất có nhà trên diện tích 367,9m<sup>2</sup>; tài sản nhà gỗ 26,66m<sup>2</sup> kết cấu chịu lực bằng cột gỗ tròn đường kính 12cm, tường lợp ván, mái lợp tấm phi proximang, chiều cao tính đến xà ngang là 2,4m, bán mái 28,52m có kết cấu bao che, mái lợp phiproximang, vách lợp ván, chiều cao tính đến xà ngang là 2,1m, bán mái nhà gỗ không có kết cấu bao che 20,8m, mái lợp phiproximang, chiều cao 2m; bể nước ăn 13,11m<sup>3</sup>, xây gạch 110mm; bể nước tưới 9,98 m<sup>3</sup>, xây gạch 110mm; nền bê tông đá 5,5 m<sup>3</sup>; điện ba pha (đường điện sinh hoạt); bể phốt 2,25 m<sup>3</sup>; rào lưới sắt bao 20md.

Xét thấy, theo đơn đề nghị xác nhận nguồn gốc, quá trình sử dụng đất của bà H, những người làm chứng ông Phạm Quang Vinh tổ trưởng tổ dân phố số 6 giai đoạn năm 2005-2009, ông Trần Văn Nhẫn tổ trưởng tổ dân phố số 6 giai đoạn năm 2015-2020, ông Hà Quang Hưng tổ trưởng tổ dân phố số 02 Phường S đều xác nhận sau khi nhận chuyển nhượng bà H sử dụng ổn định, thường xuyên sinh sống trên diện tích đất ông K cho tặng từ năm 2002 và thực hiện đầy đủ các khoản đóng góp của tổ dân phố, đến năm 2017, khi đơn vị thi công đến san gạt mặt bằng thì bà H đã chuyển đi chỗ khác vì chỗ ở cũ không đảm bảo an toàn.

Ngoài ra, Trong biên bản kiểm đếm số lượng đất đai, tài sản, hoa màu ngày 02/6/2020 đối với bà Hoàng Thị Bích H đã thể hiện, trên diện tích đất 367,9m<sup>2</sup> có đường điện ba pha (đường điện sinh hoạt) phù hợp với hợp đồng mua bán điện phục vụ sinh hoạt số 10/001109 ngày 10/10/2010 của Chi nhánh Điện lực Sa Pa. Thời điểm UBND Phường S đi xác minh là tháng 5/2020, thời điểm này bà H đã chuyển ra ở nhờ nhà bố mẹ tại chợ mới thị xã P nên khi kiểm tra không có người ở tại căn nhà trên đất bị thu hồi.

Từ những phân tích trên đủ căn cứ để khẳng định, hộ bà H đã sử dụng căn nhà vào mục đích để ở, không bị chính quyền địa phương xử phạt về hành vi sử dụng đất trái mục đích. Do đó căn cứ vào hiện trạng đang sử dụng đất của hộ bà H thì phần diện tích đất có nhà phải được xác định là đất ở, phần diện tích đất

còn lại được xác định là đất trồng cây hàng năm khác theo phiếu lấy ý kiến khu dân cư ngày 10/4/2018.

Như vậy, quyết định thu hồi đất số 726/QĐ-UBND ngày 07/10/2020 của UBND thị xã P ban hành đúng thẩm quyền, đúng trình tự nhưng về nội dung xác định toàn bộ diện tích 367,9m<sup>2</sup> đất bị thu hồi của bà H là loại đất trồng cây hàng năm khác là không đúng hiện trạng sử dụng đất, bản đồ địa chính được nghiệm thu năm 2018. Do đó, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận yêu cầu của người khởi kiện về việc hủy quyết định số 726/QĐ-UBND ngày 07/10/2020.

[3] Xét tính hợp pháp của quyết định số 728/QĐ – UBND ngày 07/10/2020 của UBND thị xã P.

[3.1] Về thẩm quyền và trình tự thủ tục ban hành

Khoản 3 Điều 69 Luật đất đai năm 2013 quy định: “*Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quy định tại Điều 66 của Luật này quyết định thu hồi đất, quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trong cùng một ngày*”

Ngày 07/10/2020, UBND thị xã P ban hành quyết định số 726/QĐ-UBND thu hồi đất của hộ bà Hoàng Thị Bích H. Cùng ngày, UBND thị xã P ban hành quyết định 728/QĐ-UBND phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với hộ bà H là đúng thẩm quyền, trình tự thủ tục theo quy định.

[3.2] Về nội dung: Quyết định số 728/QĐ-UBND ngày 07/10/2020 phê duyệt phương án bồi thường hỗ trợ cho hộ bà Hoàng Thị Bích H tổng số tiền là 170,207,370 đồng, trong đó: Tiền bồi thường về đất: 18,395,000 đồng. Tiền bồi thường về tài sản trên đất: 59,837,370 đồng. Tiền bồi thường hoa màu: Không. Hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất: Không. Hỗ trợ đào tạo chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm: 55,185,000 đồng. Hỗ trợ khác (theo văn bản số 2801/UBND-TNMT ngày 23/6/2020 của UBND tỉnh Lào Cai: 36,790,000 đồng.

Đối với tiền bồi thường về đất: Theo giấy xin chuyển quyền sử dụng đất ngày 20/8/2002 giữa ông Hoàng Cao K với bà Hoàng Thị Bích H, theo lời khai của người khởi kiện, bà H nhận chuyển nhượng từ năm 2002, đến năm 2010 đã sửa chữa ngôi nhà phù hợp với báo cáo số 110/BC-UBND ngày 14/5/2020 của UBND lâm thời Phường S xác định nhà trên đất của bà H được xây dựng năm 2010. Căn cứ theo quy định tại Điều 20 Nghị định số 43/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì hộ bà H không đủ điều kiện được cấp GCNQSDĐ ở nên không được bồi thường về đất ở mà áp dụng theo đơn giá bồi thường đối với đất trồng cây hàng năm khác do UBND tỉnh Lào Cai quy định.

Đối với tiền bồi thường về tài sản: Theo biên bản kiểm đếm số lượng đất đai, tài sản, hoa màu ngày 02/6/2020, tài sản trên đất bị thu hồi của bà H gồm

có: Nhà gỗ 26,66m<sup>2</sup> kết cấu chịu lực bằng cột gỗ tròn đường kính 12cm, tường lịa ván, mái lợp tấm phi proximang, chiều cao tính đến xà ngang là 2,4m, bán mái 28,52m có kết cấu bao che, mái lợp phiproximang, vách lịa ván, chiều cao tính đến xà ngang là 2,1m, bán mái nhà gỗ không có kết cấu bao che 20,8m, mái lợp phiproximang, chiều cao 2m; bể nước ăn 13,11m<sup>3</sup>, xây gạch 110mm; bể nước tưới 9,98 m<sup>3</sup>, xây gạch 110mm; nền bê tông đá 5,5 m<sup>3</sup>; điện ba pha (đường điện sinh hoạt); bể phốt 2,25 m<sup>3</sup>; rào lưới sắt bao 20md.

Tại biên bản họp Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư ngày 18/9/2020. Hội đồng bồi thường xác định tài sản (nhà gỗ, bán mái nhà gỗ, bể nước ăn, bể phốt) của bà H được xây dựng năm 2010 do hộ gia đình tự chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở khi chưa được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Do tài sản tạo lập trái quy định pháp luật, không bồi thường theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Luật đất đai. Tuy nhiên, căn cứ quyết định số 17/QĐ-UBND ngày 22/4/2015 của UBND tỉnh Lào Cai và văn bản số 405/HD-STNMT ngày 13/3/2019 của Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Lào Cai. Hội đồng bồi thường đã bồi thường cho bà H theo quyết định số 17/QĐ-UBND ngày 22/4/2015 của UBND tỉnh Lào Cai ban hành quy định áp dụng đơn giá bồi thường thiệt hại về nhà, công trình gắn liền với đất khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Lào Cai là đúng theo quy định tại Điều 89 Luật đất đai.

#### Về chính sách hỗ trợ

Căn cứ theo Báo cáo số 148/BC-UBND ngày 19/6/2020 và Báo cáo số 137/BC-UBND ngày 24/6/2020 của UBND lâm thời Phường S. Biên bản họp hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án: Khu trung tâm hành chính mới huyện Sa Pa ngày 18/9/2020, hộ bà H bị thu hồi 100% đất nông nghiệp và có 03 nhân khẩu trực tiếp sản xuất nông nghiệp.

UBND thị xã P đã phê duyệt hỗ trợ cho hộ bà H các khoản tiền hỗ trợ gồm: Tiền hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất: Không. Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm là 55,185,000 đồng.

Đối với chính sách hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất: Hội đồng bồi thường không áp dụng chính sách hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất đối với bà H do bà H đã được hỗ trợ 12 tháng tại quyết định số 1974/QĐ-UBND ngày 28/12/2019 của UBND huyện Sa Pa. Theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 19 Nghị định số 47/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ “*Đối với trường hợp thu hồi trên 70% diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng thì được hỗ trợ trong thời gian 12 tháng nếu không phải di chuyển chỗ ở và trong thời gian 24 tháng nếu phải di chuyển chỗ ở*”. Như đã phân tích ở mục [2.3] hộ bà bà Hoàng Thị Bích H đã sử dụng căn nhà trên đất bị thu hồi để ở, khi Nhà nước thu hồi đất hộ

bà H phải di chuyển chỗ ở. Vì vậy, phải được hỗ trợ ổn định đời sống trong thời gian 24 tháng. UBND thị xã P chỉ hỗ trợ ổn định đời sống cho hộ bà H trong thời gian 12 tháng tại quyết định số 1974/QĐ-UBND ngày 28/12/2019 là thiếu.

Đối với chính sách hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm: Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 20 Nghị định số 47/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, mức hỗ trợ được tính như sau: *“Hỗ trợ bằng tiền không quá 05 lần giá đất nông nghiệp cùng loại trong bảng giá đất của địa phương đối với toàn bộ diện tích đất nông nghiệp thu hồi; diện tích được hỗ trợ không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp tại địa phương”*. UBND thị xã P đã hỗ trợ cho hộ bà H bằng 03 lần giá đất nông nghiệp đối với toàn bộ diện tích đất nông nghiệp bị thu hồi là đúng.

Điều 25 Nghị định số 47/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định: ngoài các khoản hỗ trợ nêu trên, căn cứ vào tình hình thực tế tại địa phương. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định biện pháp hỗ trợ khác để đảm bảo có chỗ ở, ổn định đời sống, sản xuất và công bằng đối với người có đất thu hồi. Đối với dự án Khu trung tâm hành chính mới huyện Sa Pa, UBND thị Sa Pa đã có tờ trình số 1066/UBND-TNMT ngày 21/5/2020 đề nghị UBND tỉnh Lào Cai hỗ trợ khác theo quy định tại Điều 25 Nghị định số 47/NĐ-CP cho các hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất để thực hiện dự án, trong đó có hộ bà Hoàng Thị Bích H. UBND tỉnh Lào Cai đã có văn bản số 2801/UBND-TNMT ngày 23/6/2020 chấp thuận áp dụng hỗ trợ khác cho một số hộ dân bị thu hồi đất đảm bảo ổn định đời sống, sản xuất.

Đối với việc hỗ trợ tái định cư: Như đã phân tích ở trên, diện tích đất của hộ bà H không đủ điều kiện để bồi thường về đất ở, vì vậy hộ bà H không đủ điều kiện được hỗ trợ tái định cư theo quy định tại khoản 1 Điều 79 và điểm c khoản 2 Điều 83 Luật đất đai.

Tuy nhiên, theo khoản 2 Điều 79 Luật đất đai và khoản 4 Điều 6 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định: *“Đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất gắn liền với nhà ở thuộc trường hợp phải di chuyển chỗ ở nhưng không đủ điều kiện được bồi thường về đất ở, nếu không có chỗ ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất ở thu hồi thì được Nhà nước bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở hoặc giao đất ở có thu tiền sử dụng đất. Giá bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở; giá đất ở tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định”*. Hộ bà H sử dụng đất có nhà ở, khi Nhà nước thu hồi đất phải di chuyển chỗ ở nhưng không đủ điều kiện được bồi thường về đất ở. Hiện nay hộ bà H đang ở nhờ nhà bố mẹ tại chợ mới thị xã P theo lời khai của ông Phạm Quang Vinh, ông Trần Văn Nhẫn, ông Hà Quang Hưng. Ngoài ra hộ bà H chưa

được cấp đất ở, nhà ở và không có chỗ ở nào khác trên địa bàn thị xã P theo Văn bản số 159/VPĐK-ĐKĐ ngày 09/5/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai thị xã P. Vì vậy, hộ bà H đủ điều kiện được nhà nước bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở hoặc giao đất ở có thu tiền sử dụng đất. UBND thị xã P không áp dụng chính sách hỗ trợ này đối với hộ bà H là thiếu.

Từ những phân tích trên, xét thấy quyết định số 728/QĐ-UBND ngày 07/10/2020 phê duyệt bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được ban hành đúng thẩm quyền, trình tự, thủ tục nhưng không đúng về nội dung nên yêu cầu hủy quyết định số 728/QĐ-UBND của người khởi kiện là có căn cứ chấp nhận.

[3] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện được Tòa án chấp nhận nên người khởi kiện bà Hoàng Thị Bích H không phải chịu tiền án phí hành chính sơ thẩm và được hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã nộp. Người bị kiện UBND thị xã P phải chịu án phí hành chính sơ thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào Điều 66, 69 Luật đất đai năm 2013; Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ; điểm b khoản 2 Điều 193 Luật tổ tụng hành chính năm 2015; Điều 32 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, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị Bích H

- Hủy quyết định số 726/QĐ - UBND ngày 07/10/2020 của UBND thị xã P về việc thu hồi đất, chuyển đổi mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án: Đền bù, giải phóng mặt bằng thực hiện dự án khu trung tâm hành chính mới huyện Sa Pa.

- Hủy một phần quyết định số 728/QĐ - UBND ngày 07/10/2020 của UBND thị xã P về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để thực hiện dự án: Đền bù, giải phóng mặt bằng thực hiện dự án khu trung tâm hành chính mới huyện Sa Pa liên quan đến hộ bà Hoàng Thị Bích H.

- Buộc UBND thị xã P, tỉnh Lào Cai thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí hành chính sơ thẩm:

Người khởi kiện bà Hoàng Thị Bích H không phải chịu tiền án phí hành chính sơ thẩm. Hoàn lại cho bà Hoàng Thị Bích H 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn*

*đồng*) tiền tạm ứng án phí hành chính sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000097 ngày 12 tháng 11 năm 2021 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Lào Cai.

Người bị kiện UBND thị xã P phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí hành chính sơ thẩm.

Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án hành chính trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án.

*“Trường hợp bản án quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật Thi hành án dân sự”.*

**Nơi nhận:**

- TAND cấp cao;
- VKSND tỉnh Lào Cai (2);
- Cục THADS tỉnh Lào Cai;
- UBND tỉnh Lào Cai;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Bùi Văn Khanh**