

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ YÊN**

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

Bản án số: 10/2020/HC-ST.
Ngày: 26/6/2020
V/v “Khiếu kiện Quyết định
hành chính thu hồi, bồi
thường, hỗ trợ đất đai”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ YÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Ngọc Minh

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Bảo và ông Trần Hanh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thái – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên tham gia phiên tòa: Ông Lê Văn Đăng – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 6 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số: 04/2020/TLST-HC ngày 08 tháng 01 năm 2020; về việc “*Khiếu kiện Quyết định hành chính thu hồi, bồi thường đất đai*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 21/2020/QĐXXST-HC ngày 02 tháng 6 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 13/2020/QĐST-HC ngày 16 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên, giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện:

1.1 Vợ chồng ông Nguyễn T – sinh năm 1949, bà Trần Thị Hoa L – sinh năm 1956.

1.2 Vợ chồng anh Nguyễn Duy L1 – sinh năm 1979, chị Trần Thị Quỳnh Đ – sinh năm 1984.

Đều trú tại: 120 Phạm Văn Đồng, phường X, thị xã C.Đều có mặt.

2. Người bị kiện:

2.1 Ủy ban nhân dân thị xã C, tỉnh Phú Yên.

2.2 Chủ tịch UBND thị xã C, tỉnh Phú Yên.

Địa chỉ: Khu phố L, phường X, thị xã C. Vắng mặt, có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện: Ông Phạm Văn Cầu – Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường tỉnh Phú Yên. Có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1 Ủy ban nhân dân phường X, thị xã C;

Người đại diện theo ủy quyền của UBND phường X: Ông Trần Thanh T – Công chức địa chính – xây dựng phường X. Có mặt.

3.2 Trung tâm phát triển quỹ đất thị xã C, tỉnh Phú Yên

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hữu H – Giám đốc Trung tâm phát triển quỹ đất thị xã C. Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Người khởi kiện, người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện thống nhất trình bày:

Diện tích đất tại 120 đường P, phường X, thị xã C bị ảnh hưởng giải phóng mặt bằng, nguyên là số nhà 125 Nguyễn Huệ, thị xã C của ông Đỗ Văn C tạo lập và sử dụng trước năm 1975 được vợ chồng ông T, bà L mua lại vào năm 1987, giáp với mặt đường P có 01 ngôi nhà lợp tole diện tích 3,8m x 10m, phía sau có 01 ngôi nhà chưa hoàn thiện phần mái chỉ có 04 vách tường (về sau vợ chồng anh Nguyễn Duy L1 lợp tole và sinh sống ổn định đến nay). Thửa đất phía Đông giáp Quốc lộ 1, phía Tây giáp Sông, phía Nam giáp vách tường nhà ông Nguyễn Hữu T, phía Bắc giáp vách tường nhà bà Trương Thị K.

Ngày 22/01/2014 vợ chồng ông T, bà L được UBND thị xã C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên thuộc thửa đất số 55, tờ bản đồ số 02 – ĐC, với diện tích 180,5m² (trong đó: 150m² đất ở đô thị; 30,5m² đất trồng cây lâu năm). Trong đó đã có 22,5m² đất ở tại đô thị nằm trong hành lang đường Phạm Văn Đồng.

Căn cứ theo quy định tại khoản 5, Điều 24 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì trường hợp đất của vợ chồng ông T phải được xác định toàn bộ diện tích đang sử dụng là đất ở và không phải nộp tiền sử dụng đất.

Dự án công trình Kè bờ Nam Sông Thị Thạc giải tỏa một phần diện tích đất vợ chồng ông T, bà L. Trên diện tích 81,2m² bị ảnh hưởng Dự án có một nhà cấp 4, với diện tích gần 30m² (kết cấu móng đá, giằng bê tông cốt thép, tường xây, mái lợp tole, nền lát gạch). Phần đất và nhà này vợ chồng ông T, bà L đã cho vợ chồng anh Nguyễn Duy L1, chị Trần Thị Quỳnh Đ cùng các con của anh L1, chị Đ là cháu Nguyễn Đức T và Nguyễn Trần Đức N đang sinh sống, ổn định từ năm 2010 cho đến nay (có biên bản thống nhất trong gia đình). Do phải di chuyển chỗ ở và

không còn chỗ ở nào khác trên địa bàn thị xã C nên vợ chồng anh L1, chị Đ có nhu cầu về đất ở. Tuy nhiên trong quá trình thu hồi, bồi thường hỗ trợ dự án, công trình Kè bờ nam Sông Thị Thạc, UBND thị xã C không xác định lại diện tích đất ở của vợ chồng ông T, bà L để bồi thường đồng thời không xem xét giao đất ở có thu tiền sử dụng đất cho vợ chồng ông L1, bà Đ là không đúng quy định.

Không đồng ý với việc thu hồi, bồi thường nêu trên, vợ chồng ông T, bà L khiếu nại đến Chủ tịch UBND thị xã C. Ngày 05/8/2019 Chủ tịch UBND thị xã C ban hành Quyết định số 2327/QĐ-UBND “Về việc giải quyết đơn khiếu nại của ông Nguyễn T thường trú tại 120 Phạm Văn Đồng, phường X, thị xã C (lần 1)” không công nhận các hết các nội dung yêu cầu của vợ chồng ông T, bà L.

Do đó vợ chồng ông Nguyễn T, bà L và vợ chồng anh Nguyễn Duy L1, chị Trần Thị Quỳnh Đ, yêu cầu Tòa án:

- Hủy Quyết định số 3735/QĐ-UBND ngày 29/8/2018 của UBND thị xã C “V/v thu hồi đất đối với ông Nguyễn T và bà Trần Thị Hoa L để thực hiện công trình: Kè bờ Nam sông Thị Thạc, thị xã C”.

- Hủy một phần Quyết định số 3737/QĐ-UBND ngày 29/8/2018 của UBND thị xã C “V/v Phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư để thực hiện công trình: Kè bờ Nam sông Thị Thạc, thị xã C” kèm theo phương án số 387/PA-TTPTQĐ ngày 21/8/2018 của Trung tâm phát triển quỹ đất thị xã C đối với phần diện tích đất 81,2m² gia đình ông T đang khởi kiện.

- Hủy Quyết định số 2327/QĐ-UBND ngày 05/8/2019 của Chủ tịch UBND thị xã C “Về việc giải quyết đơn khiếu nại của ông Nguyễn T thường trú tại 120 Phạm Văn Đồng, phường X, thị xã C (lần 1);

- Hủy Quyết định số 3043/QĐ-UBND ngày 16/9/2019 của UBND thị xã C “V/v điều chỉnh một số nội dung trong quyết định số 3735/QĐ-UBND ngày 29/8/2018 của UBND thị xã C V/v thu hồi đất đối với ông Nguyễn T và bà Trần Thị Hoa L để thực hiện công trình: Kè bờ Nam Sông Thị Thạc, thị xã C”

- Hủy Quyết định số 3044/QĐ-UBND ngày 16/9/2019 của UBND thị xã C “V/v Phê duyệt điều chỉnh, bổ sung Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư để thực hiện công trình: Kè bờ Nam sông Thị Thạc, thị xã C”, (đính kèm theo Phương án số 383/PA-TTPTQĐ ngày 05/9/2019 của Trung tâm phát triển quỹ đất thị xã C)

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 988746, sổ vào sổ cấp GCN: CH001443 do UBND thị xã C cấp cho vợ chồng ông Nguyễn T, bà Trần Thị Hoa L ngày 22/01/2014.

- Buộc UBND thị xã C xác định diện tích đất ở của gia đình ông Nguyễn T, bà Trần Thị Hoa L đang sử dụng theo đúng quy định của Luật đất đai. Buộc UBND thị xã C giải quyết bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở hoặc giao đất ở có thu tiền sử

dụng đất cho vợ chồng ông L1, bà Đ theo đúng quy định của pháp luật khi nhà nước thu hồi đất để thực hiện công trình: Kè bờ Nam sông Thị Thạc, thị xã C.

Người bị kiện UBND thị xã C và Chủ tịch UBND thị xã C trình bày:

- Đối với yêu cầu xác định lại diện tích, loại đất bị ảnh hưởng:

Ông Nguyễn T và bà Trần Thị Hòa L đang sử dụng một thửa đất tọa lạc tại 120 Phạm Văn Đồng, phường X, thị xã C, thửa đất này đã được UBND thị xã C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 988746, cấp ngày 22/01/2014, tại thửa đất số 55, tờ bản đồ số 22-ĐC, diện tích 180,5m², trong đó có 150m² đất ở đô thị và 30,5m² đất trồng cây lâu năm. Năm 2018, khi triển khai thực hiện Dự án: kè bờ Nam Sông Thị Thạc, thị xã C, ông Nguyễn T đứng tên kê khai đất và nhà bị ảnh hưởng phải giải phóng mặt bằng để thi công dự án đối với thửa đất nêu trên. Hội đồng xét duyệt phường X tiến hành họp xét trường hợp của ông T thuộc thửa đất số 3, bản đồ dự án: Kè bờ Nam Sông Thị Thạc, tổng diện tích 200m², tăng 19,5m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nguyên nhân tăng là do sai số đo đạc trong quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích đất tăng này đủ điều kiện công nhận quyền sử dụng đất cho ông T.

Căn cứ kết quả họp xét của Hội đồng xét duyệt của phường X, Trung tâm phát triển quỹ đất thị xã C xây dựng phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư. Phương án được UBND thị xã C phê duyệt tại Quyết định số 3737/QĐ-UBND ngày 29/8/2018. Theo phương án, trường hợp đất bị ảnh hưởng của ông T được bồi thường 81,2m² với 03 loại đất: Đất ở đô thị 28,2m², đất vườn ao 33,5m² và đất trồng cây lâu năm 19,5m².

Không đồng tình với việc bồi thường diện tích 82,2m² bị ảnh hưởng với 03 loại đất, ông Nguyễn T đã khiếu nại.

Qua thẩm tra, xác minh và xem xét các tài liệu thu thập được cho thấy như sau: Thửa đất của ông T bị ảnh hưởng có nguồn gốc do vợ chồng ông T, bà L tạo lập và xây dựng nhà ở trên đất từ năm 1990, thửa đất này đã được UBND thị xã C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 180,5m² tại thửa đất số 55, tờ bản đồ số 22-ĐC. Khi trích đo thửa đất để triển khai thực hiện dự án thì thửa đất của ông T tăng 19,5m², Hội đồng xét duyệt của phường xác định lại diện tích tăng này không do lấn, chiếm, không có tranh chấp với các chủ sử dụng đất liền kề. Vì vậy căn cứ Điều 12, Nghị định 47/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, tại khoản 2 quy định: *“Nếu diện tích đo đạc thực tế nhiều hơn diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất do việc đo đạc trước đây thiếu chính xác hoặc do khi kê khai đăng ký trước đây người sử dụng đất không kê khai hết diện tích nhưng toàn bộ ranh giới thửa đất đã được xác định là không thay đổi, không có tranh chấp với những người sử dụng đất liền kề, không do lấn, chiếm thì bồi thường theo diện tích đo đạc thực tế”*. Diện tích tăng này đủ điều kiện công nhận quyền sử dụng đất cho ông T nhưng vì diện tích đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên Hội đồng xét duyệt của phường X xác định diện tích bị ảnh hưởng là loại đất trồng cây lâu năm. Qua

làm việc, UBND phường cũng đã xác định diện tích tăng này nằm trong cùng thửa đất gắn liền với đất ở, nhà ở của ông T và thực tế qua đối chiếu hình dạng, kích thước sơ đồ thửa đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với hồ sơ kỹ thuật thửa đất tại Bản đồ dự án cho thấy có sự sai số trong quá trình đo đạc, do đó UBND phường X thống nhất đề nghị các cơ quan chức năng xem xét điều chỉnh bồi thường diện tích $19,5m^2$ từ loại đất trồng cây lâu năm bị ảnh hưởng sang đất vườn, ao bị ảnh hưởng cho gia đình ông T.

Mặc khác, qua xem xét diện tích thửa đất và loại đất có sự chênh lệch về diện tích đất ở, vì diện tích thực tế của thửa đất được xác định tại hồ sơ kỹ thuật thửa đất bản đồ dự án là $200m^2$, trong đó có $150m^2$ đất ở đô thị và diện tích đất trồng cây lâu năm trong thửa đất còn lại là $50m^2$ nhưng hội đồng xét duyệt của phường X xác định thửa đất ông T bị ảnh hưởng $53m^2$ ($33,5m^2 + 19,5m^2$) loại đất vườn, ao + cây lâu năm dẫn đến chênh lệch giảm $3m^2$ đối với diện tích đất ở ($200m^2 - 53m^2 = 147m^2$). Vì vậy, việc ông T đề nghị điều chỉnh $3m^2$ từ loại đất vườn, ao bị ảnh hưởng sang đất ở đô thị bị ảnh hưởng là có cơ sở.

- Đối với yêu cầu xem xét bố trí đất giao tái định cư cho vợ chồng anh L1, chị Đ.

Trên cơ sở nội dung yêu cầu của ông Nguyễn T, qua kiểm tra các tài liệu hiện có trong hồ sơ bồi thường cho thấy: Ông Nguyễn T là người đứng tên kê khai về đất cũng như tài sản gắn liền trên đất bị ảnh hưởng bởi dự án, căn cứ trên kết quả tự kê khai của ông T, Hội đồng xét duyệt phường X xác định trường hợp của ông T bị ảnh hưởng đất và nhà phải GPMB để thi công dự án, trên thửa đất của ông T bị ảnh hưởng có 01 ngôi nhà cấp 4 gắn liền với diện tích đất ở bị ảnh hưởng thu hồi $28,2m^2$ nhưng nhà ở chính của ông T, bà L không bị ảnh hưởng, trường hợp của ông T không phải di chuyển chỗ ở do đó không được xem xét bố trí giao đất tái định cư.

Qua kiểm tra cho thấy ngôi nhà cấp 4 bị ảnh hưởng nằm chung trong thửa đất của ông T bị ảnh hưởng phải giải phóng mặt bằng phải thi công dự án và theo trình bày của ông T cho rằng ngôi nhà này gắn với diện tích đất ở bị ảnh hưởng gia đình ông đã thống nhất cho con trai là Nguyễn Duy L1 từ năm 2010 nay ngôi nhà này bị ảnh hưởng nên các cơ quan chức năng phải xem xét bố trí giao đất cho con ông. Tuy nhiên theo quy định tại khoản 1, Điều 6, Nghị định 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, đồng thời tại khoản 5 Điều 6 Quyết định 57/2014/QĐ-UBND ngày 30/12/2014 của UBND tỉnh Phú Yên quy định “*Trường hợp trong hộ gia đình quy định tại khoản 1 Điều 6 của Nghị định 47/2014/NĐ-Cp mà trong hộ có nhiều thế hệ, nhiều cặp vợ chồng cùng chung sống trên một thửa đất ở thu hồi nếu đủ điều kiện để tách thành từng hộ gia đình riêng theo quy định về cư trú hoặc có nhiều hộ có chung quyền sử dụng đất một (một) thửa đất thu hồi thì giao đất ở, nhà ở tái định cư cho từng hộ gia đình...*”

Đối chiếu trường hợp của ông Nguyễn T theo quy định nêu trên cho thấy: Thực tế, ông Nguyễn Duy Lân (con ông T) đã có hộ khẩu riêng cùng sống chung

trên thửa đất bị ảnh hưởng của ông T nhưng anh L1 không phải là đối tượng bị ảnh hưởng và hộ ông Nguyễn T chưa thu hồi hết đất ở (còn lại 118,2m² đất ở) và hộ ông T cũng không thuộc đối tượng phải di chuyển chỗ ở do bị thu hồi hết đất ở mà không còn chỗ ở nào khác trong địa bàn phường X nơi có đất bị thu hồi nên việc ông Nguyễn T yêu cầu xem xét giao đất để con ông là Nguyễn Duy L1 ổn định chỗ ở, đời sống là không có cơ sở để được xem xét giải quyết.

Như vậy đối với trường hợp xin giao đất tái định cư của vợ chồng anh L1, chị Đ là không có cơ sở để xem xét giải quyết.

Người đại diện theo ủy quyền của UBND phường X trình bày: Ngoài chỗ ở duy nhất tại địa chỉ 120 đường P thị vợ chồng anh L1, chị Đ không còn chỗ ở nào khác trên địa bàn phường X.

Người đại diện theo ủy quyền của Trung tâm phát triển quỹ đất: Thống nhất theo quan điểm giải quyết của Chủ tịch UBND thị xã C.

Tòa án đã tiến hành tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và tiến hành đối thoại để các đương sự thống nhất với nhau về việc giải quyết vụ án, nhưng các bên đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người bị kiện vẫn giữ nguyên quyết định hành chính bị kiện. Hôm nay, Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên mở phiên tòa sơ thẩm xét xử công khai vụ án hành chính để Hội đồng xét xử xem xét, quyết định.

Tại phiên tòa:

Các đương sự giữ nguyên quan điểm đã trình bày.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của UBND thị xã C trình bày: Do diện tích thu hồi của ông T còn lại đủ điều kiện tồn tại và vợ chồng anh L1, chị Đ không phải là đối tượng thu hồi đất nên không thuộc đối tượng bố trí đất tái định cư. Nên trường hợp xin giao đất của vợ chồng anh L1, Chị Đ là không có cơ sở để xem xét giải quyết.

Đại diện VKSND tỉnh Phú Yên phát biểu ký kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, HĐXX, những người tham gia tố tụng là đúng quy định của pháp luật. Về nội dung: Đề nghị HĐXX căn cứ điểm b, khoản 2 Điều 193 Luật tố tụng hành chính chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của những người khởi kiện.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về thủ tục tố tụng*: Người bị kiện UBND thị xã C, Chủ tịch UBND thị xã C vắng mặt, có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ vào khoản 1 Điều 158 Bộ luật tố tụng hành chính, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] *Về đối tượng khởi kiện*: Người khởi kiện yêu cầu Tòa án:

- Hủy Quyết định số 3735/QĐ-UBND ngày 29/8/2018 của UBND thị xã C “*V/v thu hồi đất đối với ông Nguyễn T và bà Trần Thị Hoa L để thực hiện công trình: Kè bờ Nam sông Thị Thạc, thị xã C*”.

- Hủy một phần Quyết định số 3737/QĐ-UBND ngày 29/8/2018 của UBND thị xã C “*V/v Phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư để thực hiện công trình: Kè bờ Nam sông Thị Thạc, thị xã C*” kèm theo phương án số 387/PA-TTPTQĐ ngày 21/8/2018 của Trung tâm phát triển quỹ đất thị xã C đối với phần diện tích đất 81,2m² gia đình ông T đang khởi kiện.

- Hủy Quyết định số 2327/QĐ-UBND ngày 05/8/2019 của Chủ tịch UBND thị xã C “*Về việc giải quyết đơn khiếu nại của ông Nguyễn T thường trú tại 120 Phạm Văn Đồng, phường X, thị xã C (lần 1)*”;

- Hủy Quyết định số 3043/QĐ-UBND ngày 16/9/2019 của UBND thị xã C “*V/v điều chỉnh một số nội dung trong quyết định số 3735/QĐ-UBND ngày 29/8/2018 của UBND thị xã C V/v thu hồi đất đối với ông Nguyễn T và bà Trần Thị Hoa L để thực hiện công trình: Kè bờ Nam Sông Thị Thạc, thị xã C*”

- Hủy Quyết định số 3044/QĐ-UBND ngày 16/9/2019 của UBND thị xã C “*V/v Phê duyệt điều chỉnh, bổ sung Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư để thực hiện công trình: Kè bờ Nam sông Thị Thạc, thị xã C*”, (đính kèm theo Phương án số 383/PA-TTPTQĐ ngày 05/9/2019 của Trung tâm phát triển quỹ đất thị xã C)

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 988746, sổ vào sổ cấp GCN: CH001443 do UBND thị xã C cấp cho vợ chồng ông Nguyễn T, bà Trần Thị Hoa L ngày 22/01/2014.

- Buộc UBND thị xã C xác định diện tích đất ở của gia đình ông Nguyễn T, bà Trần Thị Hoa L đang sử dụng theo đúng quy định của Luật đất đai. Buộc UBND thị xã C giải quyết bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở hoặc giao đất ở có thu tiền sử dụng đất cho vợ chồng ông L1, bà Đ theo đúng quy định của pháp luật khi nhà nước thu hồi đất để thực hiện công trình: Kè bờ Nam sông Thị Thạc, thị xã C.

Ngày 16/10/2019 người khởi kiện nộp đơn khởi kiện tại TAND tỉnh Phú Yên. Nên TAND tỉnh Phú Yên tiến hành thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền và còn trong thời hiệu khởi kiện được quy định tại Điều 32 và khoản 2 Điều 116 Luật Tố tụng hành chính.

[3] *Xét Diện tích và nguồn gốc và quá trình sử dụng thửa đất gia đình ông T đang khiếu kiện*: Theo hồ sơ thu hồi, giải phóng mặt bằng thì tổng diện tích vợ chồng ông T, bà L đang sử dụng được đo đạc là 200m². Người khởi kiện, người bị

kiện và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều thống nhất diện tích đất vợ chồng ông T, bà L đang sử dụng và bị ảnh hưởng giải phóng mặt bằng thực hiện dự án công trình: Kè bờ Nam sông Thị Thạc, thị xã C có nguồn gốc do ông T, bà L nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Đỗ Văn C, bà Lê Thị Đào L vào năm 1987 theo văn tự bán nhà đã được các cấp có thẩm quyền xác nhận.

[4] Văn tự mua bán nhà nêu trên là một trong những giấy tờ được quy định tại điểm d khoản 1 Điều 50 Luật đất đai năm 2003 “*Giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở gắn liền với đất ở trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, nay được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận là đã sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993;*” (nay là điểm d, khoản 1 Điều 100 Luật đất đai năm 2013). Nội dung văn tự bán nhà thì chỉ thể hiện mua bán căn nhà có diện tích 38m². Không thể hiện diện tích đất chuyển nhượng là phù hợp với quy định tại Điều 17 Luật đất đai năm 1987 “*Người được thừa kế nhà ở hoặc người chưa có chỗ ở, khi được người khác chuyển nhượng nhà để ở, sau khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sở hữu đối với nhà ở, thì được quyền sử dụng đất ở có ngôi nhà đó*”.

[5] Ngày 06/8/2013 vợ chồng ông T, bà L phát sinh hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với diện tích đất nêu trên. Tại thời điểm phát sinh hồ sơ thì Luật đất đai năm 2003 và Quyết định 315/2006/QĐ-UBND ngày 16/2/2006 của UBND tỉnh Phú Yên có hiệu lực thi hành. Khoản 2, Điều 7 Quyết định 315/2006/QĐ-UBND của UBND tỉnh Phú Yên quy định “*Trường hợp trong giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật Đất đai hoặc hồ sơ địa chính không ghi rõ diện tích đất ở thì hạn mức công nhận đất ở được quy định như sau:*

a) Đối với hộ gia đình có từ năm (05) nhân khẩu trở xuống thì hạn mức đất ở được công nhận bằng hai (02) lần mức tối đa giao đất ở theo quy định tại Điều 4 (đối với đất ở đô thị) hoặc tại Điều 5 (đối với đất ở nông thôn) của bản Quy định này.

Đối với hộ gia đình có từ sáu (06) nhân khẩu trở lên thì hạn mức đất ở được công nhận bằng ba (03) lần mức tối đa giao đất ở theo quy định tại Điều 4 (đối với đất ở đô thị) hoặc tại Điều 5 (đối với đất ở nông thôn) của bản Quy định này.

c) Trường hợp diện tích thửa đất thực tế lớn hơn hạn mức công nhận đất ở quy định tại điểm a, b khoản này thì diện tích đất ở được xác định bằng hạn mức công nhận đất ở quy định tại điểm a, b khoản này; phần diện tích đất còn lại sau khi đã xác định thửa đất ở thì được xác định theo hiện trạng sử dụng đất.

d) Trường hợp diện tích thửa đất thực tế nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở quy định tại điểm a, b khoản này thì diện tích đất ở được xác định là toàn bộ diện tích thửa đất.”.

Đối chiếu quy định tại khoản 1 Điều 4 Quyết định 315/2006/QĐ-UBND của UBND tỉnh Phú Yên thì hạn mức giao đất tại thị xã C là tối đa là 150m² “*Các*

phường thuộc thành phố Tuy Hòa và các thị trấn thuộc các huyện còn lại trong tỉnh: tối đa 150m²”.

[6] Tại thời điểm ông T khiếu nại, khiếu kiện yêu cầu xác định lại diện tích đất ở thì Luật đất đai năm 2013 và Quyết định 38/2014/QĐ-UBND ngày 14/10/2014 của UBND tỉnh có hiệu lực thi hành. Khoản 2 Điều 9 Quyết định 38/2014 của UBND tỉnh Phú Yên quy định: “*Trường hợp tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với đất ở cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trước đây mà người sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai và Điều 18 của Nghị định số [43/2014/NĐ-CP](#) nhưng diện tích đất ở chưa được xác định theo quy định tại các Khoản 2, 3 và 4 Điều 103 của Luật Đất đai, khoản 3 Điều 24 của Nghị định số [43/2014/NĐ-CP](#) và chưa được xác định lại theo quy định tại điểm b và điểm c khoản 1 Điều 45 tại Nghị định số [181/2004/NĐ-CP](#) ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai năm 2003, nay người sử dụng đất có đơn đề nghị xác định lại diện tích đất ở hoặc khi Nhà nước thu hồi đất thì diện tích đất ở được xác định lại theo quy định tại các khoản 2, 3 và 4 Điều 103 của Luật Đất đai, khoản 3 Điều 24 của Nghị định số [43/2014/NĐ-CP](#) và Điều 6, Điều 7 bản Quy định này; hộ gia đình, cá nhân không phải nộp tiền sử dụng đất, được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất đối với diện tích đã được xác định lại là đất ở.*

Như vậy yêu cầu xác định lại diện tích đất ở của những người khởi kiện là có căn cứ.

[7] Xét nhu cầu đất ở của vợ chồng anh L1, chị Đ: Mặc dù theo lời trình bày của vợ chồng ông T, bà L là vào năm 2010 (theo biên bản hợp gia đình) có cho vợ chồng anh L1 đối với phần diện tích đất hiện nay bị giải phóng mặt bằng, tuy nhiên việc tặng cho này không phù hợp tại khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003 và Điều 502, 503 Bộ Luật dân sự 2015. Do đó toàn bộ diện tích tại địa chỉ 120 Phạm Văn Đồng, phường X vẫn thuộc quyền sử dụng đất của vợ chồng ông T, bà L. Căn cứ hồ sơ bồi thường, hỗ trợ dự án thì diện tích đất vợ chồng ông T, bà L bị ảnh hưởng thu hồi với diện tích 81,2m². Theo kết quả đo đạc và kết quả quy chủ nguồn gốc đất của UBND phường X thì tổng thửa đất của vợ chồng ông T, bà L là 200m² tăng hơn diện tích giấy chứng nhận QSDĐ là 19, 5m². Tuy nhiên diện tích tăng thêm này UBND phường X và UBND thị xã C xác định diện tích tăng thêm này không do lấn chiếm mà do sai số trong quá trình đo đạc nên công nhận cho vợ chồng ông T nhưng nhà nước chỉ thu hồi để thực hiện dự án với diện tích 81,2m² (diện tích còn lại 118,8m²) nên UBND thị xã C không xem xét tái định cư cho vợ chồng ông T, bà L là đúng quy định của luật đất đai năm 2013. Tuy nhiên, xét trên diện tích 81,2m² thuộc quyền sử dụng đất của vợ chồng ông T, bà L thì có 01 ngôi nhà do hộ gia đình người khác đang sử dụng để ở nên buộc phải di chuyển chỗ ở.

[8] Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ thì ngôi nhà này được xác định có đầy đủ chức năng của một ngôi nhà, có công trình phụ, nhà vệ sinh người đang trực tiếp sử dụng ngôi nhà nêu trên là hộ ông Nguyễn Duy L1 (có 4 nhân khẩu

gồm: Vợ chồng ông Nguyễn Duy L1, Chị Đ và 02 con (Nguyễn Trần Đức Trọng và Nguyễn Trần Đức Nghĩa). Xét thấy, quyền sử dụng đất tại địa chỉ 120 Phạm Văn Đồng là của vợ chồng ông T, bà L nhưng tài sản gắn liền trên diện tích 69,9m² đất là của gia đình anh L1, Chị Đ (theo biên bản họp gia đình năm 2010). Đồng thời gia đình anh L1 đã tách hộ theo quy định của hộ tịch và là người trực tiếp đang sử dụng nhà ở trên diện tích đất bị thu hồi thuộc trường hợp có nhà ở trên đất của người khác, đồng thời hộ gia đình anh L1 không có chỗ ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất thu hồi (theo công văn số 55/UBND ngày 02/6/2020 của UBND phường X). Nên theo quy định tại khoản 2 Điều 79 Luật đất đai 2013, khoản 4 Điều 6 Nghị định 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 và được UBND tỉnh Phú Yên quy định tại khoản 6 Điều 6 của Quyết định 57/QĐ-UBND ngày 30/12/2014 của UBND tỉnh Phú Yên thì trường hợp vợ chồng anh L1, chị Đ được Nhà nước bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở hoặc giao đất ở có thu tiền sử dụng đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử nhận thấy: Do Quyết định thu hồi đất đối với vợ chồng ông T, bà L không đúng nên dẫn đến các Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với vợ chồng ông T, bà L cũng không đúng. Như vậy phải hủy Quyết định thu hồi đất và hủy một phần quyết định phê duyệt phương án bồi thường nêu trên L quan đến bồi thường hỗ trợ đối với vợ chồng ông T, bà L để UBND thị xã C lập lại phương án thu hồi, bồi thường cho vợ chồng ông T, bà L và giải quyết nhu cầu đất ở đối với vợ chồng anh L1, Chị Đ theo đúng quy định của pháp luật.

Về án phí và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên người khởi kiện không phải chịu án phí và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Người bị kiện phải chịu án phí hành chính sơ thẩm và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng các Điều 30, Điều 32; điểm b khoản 2 Điều 193, Điều 194, Điều 348, 358 Luật tổ tụng hành chính; Điều 50 Luật đất đai 2003; Khoản 2 Điều 79 Luật đất đai 2013; Khoản 4 Điều 6 Nghị định 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ; Quyết định 38/2014/QĐ-UBND ngày 14/10/2014 của UBND tỉnh Phú Yên; khoản 6 Điều 6 của Quyết định 57/QĐ-UBND ngày 30/12/2014 của UBND tỉnh Phú Yên; Khoản 2, Điều 32 Nghị quyết 326/NQ-UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của những người khởi kiện về việc:

- Hủy Quyết định số 3735/QĐ-UBND ngày 29/8/2018 của UBND thị xã C “V/v thu hồi đất đối với ông Nguyễn T và bà Trần Thị Hoa L để thực hiện công trình: Kè bờ Nam sông Thị Thạc, thị xã C”.

- Hủy một phần Quyết định số 3737/QĐ-UBND ngày 29/8/2018 của UBND thị xã C “V/v Phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư để thực hiện công trình: Kè bờ Nam sông Thị Thạc, thị xã C” kèm theo phương án số 387/PA-TTPTQĐ ngày 21/8/2018 của Trung tâm phát triển quỹ đất thị xã C đối với phần diện tích đất 81,2m² gia đình ông T đang khởi kiện.

- Hủy Quyết định số 2327/QĐ-UBND ngày 05/8/2019 của Chủ tịch UBND thị xã C “Về việc giải quyết đơn khiếu nại của ông Nguyễn T thường trú tại 120 Phạm Văn Đồng, phường X, thị xã C (lần 1);

- Hủy Quyết định số 3043/QĐ-UBND ngày 16/9/2019 của UBND thị xã C “V/v điều chỉnh một số nội dung trong quyết định số 3735/QĐ-UBND ngày 29/8/2018 của UBND thị xã C V/v thu hồi đất đối với ông Nguyễn T và bà Trần Thị Hoa L để thực hiện công trình: Kè bờ Nam Sông Thị Thạc, thị xã C”

- Hủy Quyết định số 3044/QĐ-UBND ngày 16/9/2019 của UBND thị xã C “V/v Phê duyệt điều chỉnh, bổ sung Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư để thực hiện công trình: Kè bờ Nam sông Thị Thạc, thị xã C”, (đính kèm theo Phương án số 383/PA-TTPTQĐ ngày 05/9/2019 của Trung tâm phát triển quỹ đất thị xã C)

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 988746, sổ vào sổ cấp GCN: CH001443 do UBND thị xã C cấp cho vợ chồng ông Nguyễn T, bà Trần Thị Hoa L ngày 22/01/2014.

- Buộc UBND thị xã C xác định lại diện tích đất ở của vợ chồng ông Nguyễn T, bà Trần Thị Hoa L đang sử dụng để tiến hành các thủ tục thu hồi, bồi thường và hỗ trợ cho vợ chồng ông Nguyễn T, bà Trần Thị Hoa L; Đồng thời xem xét giải quyết bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở hoặc giao đất ở có thu tiền sử dụng đất cho vợ chồng anh Nguyễn Duy L1, chị Trần Thị Quỳnh Đ theo đúng quy định của pháp luật khi nhà nước thu hồi đất để thực hiện công trình: Kè bờ Nam sông Thị Thạc, thị xã C.

Về án phí: Ủy ban nhân dân thị xã C và Chủ tịch UBND thị xã C phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho những người khởi kiện 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí hành chính sơ thẩm, đã nộp biên lai số AA/2019/0000307 ngày 08/01/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Phú Yên (do anh Nguyễn Duy Lân nộp thay).

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.200.000 đồng. Ủy ban nhân dân thị xã C và Chủ tịch UBND thị xã C phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.200.000 đồng. Những người khởi kiện đã tạm ứng 3.200.000 đồng, nên Ủy ban

nhân dân thị xã C và Chủ tịch UBND thị xã C phải hoàn trả cho những người khởi kiện 3.200.000 đồng.

Thời hạn, trình tự thủ tục thi hành và xử lý trách nhiệm với người không thi hành bản án, quyết định của Tòa án được thực hiện theo Nghị định 71/2016/NĐ-CP ngày 01/07/2016 của Chính phủ.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Đà Nẵng (1);
- VKSND tỉnh Phú Yên (2);
- Cục THADS tỉnh Phú Yên (1);
- Các đương sự;
- Phòng KTNV và THA; AV;
- Lưu HSVA.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Lê Ngọc Minh

