

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 39/2022/HC-ST

Ngày 23/6/2022

V/v Kiện quyết định hành chính  
trong lĩnh vực quản lý đất đai.

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

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trần Duy Phương

*Hội thẩm nhân dân:* Bà Bùi Thị Kim Nga, ông Lê Bá Cảnh.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Dương Công Bình - Thư ký TAND tỉnh Đắk Lắk.

**- Đại diện VKSND tỉnh Đắk Lắk:** Ông Trần Văn Bắc - Kiểm sát viên.

Ngày 23/6/2022, tại trụ sở TAND tỉnh Đắk Lắk tiến hành xét xử sơ thẩm vụ án hành chính thụ lý số 10/2022/TLST-HC ngày 27/01/2022 về việc “Kiện Quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 51/2022/QĐXXST-HC ngày 30/5/2022, giữa các đương sự:

**Người khởi kiện:** Ông Vũ Đình C; Địa chỉ: 139/4 Nguyễn D, tổ dân phố 9, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk Có mặt.

**Người bị kiện:** Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk;

Đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Văn H- Chủ tịch: Vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Đại T – Phó Chủ tịch: Vắng mặt;

Địa chỉ trụ sở: Số 01 đường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp người bị kiện: Ông Phạm Văn T – Chức vụ: Phó Giám đốc Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố B: Có mặt;

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

- Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố B. Đại diện theo pháp luật: Trương Văn C1 - Giám đốc: Vắng mặt; Đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Văn T2 – Chức vụ: Phó Giám đốc Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố B: Có mặt;

- Ông Vũ Nguyễn Minh Quân; bà Nguyễn Thị Vóc: Địa chỉ: 139/4 Nguyễn D, tổ dân phố 9, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk: Vắng mặt; Đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Đình C: Có mặt;

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

1. Trong Đơn khởi kiện, Bản tự khai, Biên bản đối thoại, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, người khởi kiện trình bày:

Nhà của gia đình chúng tôi nằm trong phạm vi thu hồi đất để thực hiện dự án hồ thủy lợi Ea Tam, phường T, thành phố B. Bản thân tôi và gia đình tôi đều nhiệt tình ủng hộ chủ trương thực hiện dự án hồ thủy lợi Ea Tam và đã bàn giao mặt bằng đúng thời hạn (tháng 3 năm 2020) để thực hiện dự án.

Tại thời điểm bàn giao mặt bằng, gia đình tôi nhận thấy việc xác minh năm xây dựng nhà của ban quản lý dự án đối với hộ gia đình mình chưa đúng với thực tế nên ngày 07/6/2020, gia đình tôi đã làm đơn khiếu nại với UBND thành phố B và các cơ quan chức năng đã xác minh lại năm xây dựng. Đến nay UBND thành phố B và các cơ quan chức năng đã xác minh lại là gia đình tôi xây nhà năm 2003 và đã phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và chi phí tổ chức thực hiện phương án hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất tại Quyết định 7549/QĐ-UBND, ngày 27/10/2021 UBND thành phố B. Trong phương án bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng nay đã điều chỉnh mức bồi thường đối với nhà và vật kiến trúc nhưng chưa điều chỉnh về loại đất đối với hộ gia đình tôi. Vì vậy, ngày 04/11/2021 tôi có làm đơn kiến nghị UBND thành phố B điều chỉnh phương án đền bù đất đối với hộ gia đình tôi.

Thửa đất hộ gia đình tôi đã mua và sử dụng ổn định từ năm 1995, không lấn, chiếm, chuyển mục đích sử dụng trái phép, hiện trạng thửa đất là đất ở đô thị, chưa được cấp sổ đỏ và theo xác minh của UBND thành phố thì gia đình tôi đã xây nhà ở từ năm 2003. Căn cứ khoản 1, Điều 3, Nghị định 01/2017/NĐ-CP; ngày 06/01/2017 về xác định loại đất thì thửa đất hộ gia đình tôi là loại đất đô thị.

Ngày 24/12/2021, UBND thành phố B đã ban hành văn bản số 5686/UBND-TTPTQĐ trả lời đơn kiến nghị của tôi rằng thửa đất của gia đình tôi hiện trạng sử dụng đất là đất trồng cây lâu năm nên không đủ điều kiện để bồi thường sang đất ở đô thị. Theo nhận thức của gia đình tôi thì nội dung trả lời trong văn bản này của UBND thành phố B là không đúng với quy định của pháp luật.

Hộ gia đình tôi được xác minh đã xây dựng nhà và ổn định từ năm 2003 đến nay nên hiện trạng sử dụng đất là đất ở đô thị là đúng sự thật, mặt khác trong thông báo thu hồi đất số 526/TB-UBND, ngày 15/5/2019 của UBND thành phố B cũng đã xác định loại đất đang sử dụng của gia đình tôi là đất ở đô thị. Căn cứ khoản 1, Điều 3, Nghị định 01/2017/NĐ-CP, ngày 06/01/2017 về xác định loại đất thì thửa đất hộ gia đình tôi là loại đất ở đô thị.

Vì vậy tôi làm đơn khởi kiện này yêu cầu được tuyên hủy văn bản số 5686/UBND-TTPTQĐ, ngày 24/12/2021 của UBND thành phố B, hủy quyết định thu hồi đất số 9700/QĐ-UBND ngày 25/12/2019 của UBND thành phố B, hủy một phần nội dung quyết định số 9679/QĐ-UBND, ngày 25/12/2019 của UBND thành phố B về phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án hồ thủy lợi Ea Tam, phường T, thành phố B (đợt 16) và xác định diện tích đất của gia đình tôi bị thu hồi là đất ở đô thị, qua đó UBND thành phố B điều chỉnh phương án đền bù, hỗ trợ giải phóng mặt bằng đối với hộ gia đình tôi.

*2. Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Vũ Đình C trình bày:*

Đồng ý và thống nhất với yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu, sửa đổi bổ sung gì thêm.

*3. Người bị kiện trình bày:*

Nguồn gốc sử dụng đất: Năm 1954 Ông Tăng Kẹo K khai hoang lô đất sử dụng vào mục đích nông nghiệp, đến năm 1990 ông Tăng Kẹo K chuyển nhượng lô đất cho hộ bà Bùi Thị T1, năm 1995 bà Bùi Thị T1 chuyển nhượng một phần lô đất cho ông Vũ đình C có xác nhận của ủy ban nhân dân phường T.

Diện tích đo đạc thực tế tại thửa đất 104 tờ bản đồ 60, diện tích là 468,2 m<sup>2</sup> diện tích đất thu hồi 208,2m<sup>2</sup> đất nông nghiệp trồng cây lâu năm chưa được cấp Giấy CNQSDĐ.

Các căn cứ để xác định loại đất bồi thường:

Trường hợp ông Vũ đình C đang sử dụng thửa đất 104, tờ bản đồ 60, phường T không có các giấy tờ về đất theo quy định tại khoản 1, khoản 2, khoản 3 Điều 11 Luật đất đai 2013. Do đó, việc xác định loại đất căn cứ theo Điều 3, Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của chính phủ và được sửa đổi bổ sung tại điểm b khoản 1, Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ quy định như sau:

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: 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.

Theo sổ mục kê và bản đồ địa chính đo đạc năm 2001 lưu trữ tại UBND phường T thì thửa đất của ông Vũ Đình C được xác định là đất trồng cà phê ông C xây dựng nhà ở là tự ý chuyển mục đích sử dụng đất mà chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép.

Từ những căn cứ trên UBND thành phố ban hành quyết định số 9679/QĐ-UBND ngày 25/12/2019 của UBND thành phố về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư công trình: Hồ thủy lợi Ea Tam, phường T ( đợt 16); Quyết định thu hồi đất số 9700/QĐ-UBND ngày 25/12/2019 của UBND thành phố B; theo đó xác định loại đất thu hồi của ông Vũ Đình C là đất trồng cây lâu năm là đúng theo quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xem xét không chấp nhận đơn khởi kiện của hộ ông Vũ Đình C

**\* Tại phiên tòa sơ thẩm:**

- Người khởi kiện đồng thời là đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan giữ nguyên các nội dung, yêu cầu khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ đã cung cấp cho Tòa án trong quá trình giải quyết vụ án, không bổ sung tài liệu, chứng cứ gì thêm. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện giữ nguyên quan điểm như đã trình bày trong quá trình tố tụng tại Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của luật tố tụng hành chính.

Về nội dung: Sau khi phân tích lập luận, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 193 Luật tố tụng hành chính chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Đình C. Hủy một phần Quyết định số 9679/QĐ-UBND ngày 25/12/2019 của UBND thành phố về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư công trình: Hồ thủy lợi Ea Tam, phường T (đợt 16); Quyết định thu hồi đất số 9700/QĐ-UBND ngày 25/12/2019 của UBND thành phố B và văn bản trả lời đơn số 5686/UBND-TTPTQĐ ngày 24/12/2021 để ban hành lại Quyết định theo đúng quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở đánh giá đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên, của các đương sự; Hội đồng xét xử nhận thấy:

#### **1. Về tố tụng:**

Ngày 25/12/2019 UBND thành phố B ban hành Quyết định số 9679/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư công trình: Hồ thủy lợi Ea Tam, phường T (đợt 16) và Quyết định số 9700/QĐ-UBND về việc thu hồi đất. Đến ngày 24/12/2021, UBND thành phố B ban hành văn bản trả lời đơn số: 5686/UBND-TTPTQĐ. Đây là quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Vũ Đình C nên yêu cầu khởi kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Luật tố tụng hành chính.

Ngày 04/01/2022, ông Vũ Đình C khởi kiện vụ án hành chính. Như vậy, thời hiệu khởi kiện đối với các Quyết định nêu trên vẫn còn theo quy định tại khoản 3 Điều 32, điểm a khoản 2 Điều 116 Luật tố tụng hành chính.

#### **2. Về các yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện:**

*- Về nguồn gốc, quá trình và hiện trạng sử dụng đất đối với thửa đất của ông Vũ Đình C, nhận thấy:*

Năm 1954 Ông Tăng Kẹo K khai hoang lô đất sử dụng vào mục đích nông nghiệp, đến năm 1990, ông Tăng Kẹo K chuyển nhượng lô đất cho hộ bà Bùi Thị T1, năm 1995 bà Bùi Thị T1 chuyển nhượng một phần lô đất cho ông Vũ Đình C có xác nhận của UBND phường T. Diện tích đo đạc thực tế tại thửa đất 104 tờ bản đồ 60 có diện tích là 468,2 m<sup>2</sup>.

Năm 2003 ông Vũ Đình C xây dựng nhà ở tại thửa đất, có đăng ký thường trú tại tổ dân phố 9, phường T, thành phố B; Tại phiếu lấy ý kiến ngày 10/5/2021 của khu dân cư về nguồn gốc và thời điểm bắt đầu sử dụng đất, thể hiện nội dung thời điểm bắt đầu sử dụng đất, mục đích là đất ở năm 2003, trình trạng tranh chấp đất đai: Ranh

giới sử dụng ổn định, không tranh chấp, không lấn chiếm, có xác nhận của cán bộ địa chính tại địa phương, Tổ trưởng tổ dân phố 09 nơi thửa đất tọa lạc và của Ủy ban nhân dân phường T.

Ông C sinh sống ổn định tại thửa đất, không có tranh chấp trong quá trình sử dụng đất đến thời điểm bị thu hồi đất và hiện trạng sử dụng đất là đất ở nên nguồn gốc, quá trình, hiện trạng sử dụng đất phù hợp với Điều 20; Điều 21 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai. Do đó, ông C đủ điều kiện được cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 104 tờ bản đồ 60 nói trên, kể cả phần diện tích đất còn lại sau thu hồi. Thửa đất nêu trên của ông C cũng có đủ điều kiện áp dụng Điều 11 Luật đất đai 2013; khoản 1 Điều 2; khoản 54 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 quy định sửa đổi bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai; Điều 3, Điều 82 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai để công nhận quyền sử dụng đất và xác định loại đất ở tại đô thị theo diện tích phù hợp với hạn mức công nhận đất ở quy định tại Điều 103 Luật đất đai 2013. Mặt khác, các hộ sử dụng đất xung quanh diện tích đất của ông C sử dụng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đều có diện tích đất ở đô thị.

Việc UBND thành phố B căn cứ biên bản xác minh nguồn gốc đất ngày 21/11/2019 tại UBND phường T, xác định diện tích thu hồi 208,2m<sup>2</sup> tại thửa đất 104 tờ bản đồ 60, căn cứ sổ mục kê và bản đồ địa chính đo đạc năm 2001 của gia đình ông C để xác định loại đất thu hồi là đất "nông nghiệp trồng cây lâu năm" là không phù hợp với quá trình sử dụng, hiện trạng sử dụng đất, dẫn đến việc ban hành các Quyết định số 9679/QĐ-UBND ngày 25/12/2019, Quyết định số 9700/QĐ-UBND ngày 25/12/2019 là không phù hợp với hiện trạng sử dụng đất của ông C và không phù hợp với quy định của pháp luật, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình hộ ông C. Việc yêu cầu huỷ một phần các quyết định này liên quan đến hộ gia đình ông C là có căn cứ.

*- Xét yêu cầu hỗ trợ tái định cư và các hỗ trợ khác, nhận thấy:*

Tại văn bản trả lời đơn số 5686/UBND-TTPTQĐ ngày 24/12/2021 của UBND thành phố B xác định ông Vũ Đình C có đất ở tại Thửa đất số 42A2, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại xã Cư Êbur với diện tích 296m<sup>2</sup> (80m<sup>2</sup> đất ở nông thôn, 216m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm), thửa đất đã được UBND thành phố B cấp giấy CNQSDĐ số BE012748 ngày 15/5/2011 nên hộ ông C không đủ điều kiện để xem xét giao đất ở có thu tiền sử dụng đất và không được hỗ trợ tiền thuê nhà trong thời gian chờ tạo lập chỗ ở mới, hỗ trợ di chuyển.

Tuy nhiên, tại Giấy CNQSDĐ số BE012748 ngày 15/5/2011 đối với thửa đất số 42A2, tờ bản đồ số 32 thể hiện: Thửa đất tọa lạc tại xã Cư Êbur, tại phần đăng ký biến động thể hiện ông C đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị L vào năm 2015, sau đó bà L đã chuyển nhượng cho ông Phan Văn K. Do đó, tại thời điểm thông báo thu hồi đất, ông C không có nhà ở, đất ở nào khác trong địa bàn phường T (nơi có đất ở thu hồi) nên ông C đủ điều kiện để giao đất ở làm nhà ở và có thu tiền sử

dụng đất theo quy định tại Điều 5 Quyết định số 14/2022/QĐ-UBND ngày 15/3/2022 của UBND tỉnh Đắk Lắk. Mặt khác hiện tại, sau khi bị phá dỡ nhà ở sau khi thu đất, cả gia đình ông C phải đi thuê nhà để ở (Giấy xác nhận ngày 15/6/2021 của UBND phường Tân Thành). Vì vậy, xét yêu cầu hỗ trợ tái định cư và các hỗ trợ khác của ông C là có căn cứ, cần chấp nhận, cần thiết phải hủy văn bản số 5686/UBND-TTPTQĐ ngày 24/12/2021 của UBND thành phố B về việc giải quyết kiến nghị của ông C.

Từ những nhận định phân tích nêu trên, do yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Đình C là có căn cứ nên cần chấp nhận.

Về án phí: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên ông C không phải chịu án phí, UBND thành phố B phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính sơ thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ: Điều 30, Điều 32, Điều 115, Điều 116, điểm b khoản 2 Điều 193 và Điều 206 của Luật Tổ tụng hành chính;

Căn cứ Điều 11, Điều 74, Điều 75; Điều 103 Luật đất đai 2013; Điều 3, Điều 82; Điều 20; Điều 21 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai; khoản 1 Điều 2; khoản 54 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 quy định sửa đổi bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai; Điều 5 Quyết định số 14/2022/QĐ-UBND ngày 15/3/2022 của UBND tỉnh Đắk Lắk;

Căn cứ khoản 2 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

#### ***Tuyên xử:***

**1.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Đình C.

- Hủy toàn bộ văn bản số 5686/UBND-TTPTQĐ ngày 24/12/2021 của UBND thành phố B về việc trả lời đơn của ông Vũ Đình C.

- Hủy một phần Quyết định số 9679/QĐ-UBND ngày 25/12/2019 của UBND thành phố B về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư công trình: Hồ thủy lợi Ea Tam, phường T (đợt 16) đối với hộ gia đình ông Vũ Đình C;

- Hủy một phần Quyết định thu hồi đất số 9700/QĐ-UBND ngày 25/12/2019 của UBND thành phố B đối với hộ gia đình ông Vũ Đình C;

- Buộc UBND thành phố B phải ban hành lại Quyết định hành chính để xác định lại loại đất, điều chỉnh, bổ sung việc bồi thường, hỗ trợ tái định cư và hỗ trợ khác... cho hộ gia đình ông Vũ Đình C theo diện thu hồi đất có diện tích đất ở tại đô thị theo đúng quy định hiện hành của pháp luật.

**2.** Về án phí: Ủy ban nhân dân thành phố B phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí hành chính sơ thẩm.

Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo Bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc Bản án được

niêm yết theo quy định của pháp luật.

***Nơi nhận:***

- TANDCC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- Cục THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

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

**(Đã ký)**

**Trần Duy Phương**