TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 82/2025/HC-ST
Ngày: 26 – 6 – 2025
V/v: Kiện hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Duy Thuấn.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phạm Hữu Dụng, bà Phạm Thị Thêm.

- Thư ký phiên toà: Ông Dương Công Bình – Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Dương Thị Hạnh - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số: 04/2025/TLST-HC, ngày 20 tháng 01 năm 2025, về việc "Kiện hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai". Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 97/2025/QĐXXST-HC, ngày 20/5/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 92/2025/ QĐST-HC, ngày 16/6/2025 giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Bà Lê Thị Hồng V, sinh năm 1963;

Địa chỉ: Số 382/10 đường Y M, xã CÊ, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện: Ông Phạm Công H, sinh năm 1986. Địa chỉ: Số 17, đường LAX, phường TC, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

- Người bị kiện: Ủy ban nhân dân thành phố B;

Địa chỉ: Số 01 Lý Nam Đế, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Văn H1 – Chức vụ: Chủ tịch UBND thành phố B;

Đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Đại Th – Chức vụ: Phó chủ tịch UBND thành phố B. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện: Ông Trương Văn Ch – Chức vụ: Giám đốc trung tâm phát triển quỹ đất thành phố B. Có mặt.

Ông Võ Quang Th1 – Chức vụ: Phó Giám đốc trung tâm phát triển quỹ đất thành phố B. Vắng mặt.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

+ Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Địa chỉ: Số 327 HHT, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện theo pháp luật: Ông Trương Văn Ch - Chức vụ: Giám đốc Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố B. Có mặt.

+ Trường Trung học cơ sở PHT;

Địa chỉ: Số 22 Nguyễn Văn Trỗi, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện vắng mặt.

+ Ông Lê Quang Trung, sinh năm 1962 và ông Lê Anh Đ, sinh năm 1991;

Cùng địa chỉ: Số 382/10 đường Y M, xã CÊ, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện: Ông Phạm Công H, sinh năm 1986. Địa chỉ: Số 17, đường LAX, phường TC, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người khởi kiện, người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện trình bày:

Năm 1986, tôi (Lê Thị Hồng V) là giáo viên của trường cấp 1, 2 LTHG (nay là trường THCS PHT). Năm 1988, tôi được nhà trường bố trí ở tại căn phòng giáp với trường. Năm 1992, UBND phường TL và Ban giám hiệu Trường đồng ý để gia đình tôi đã dọn phần đất trống liền kề nằm giữa phòng tập thể và đường phía sau để xây dựng lại thành nhà ở và sử dụng đến năm 2016. Từ năm 2016 đến khi UBND thành phố B thu hồi (năm 2023) con trai tôi tên là Lê Anh Đ (cùng thành viên hộ gia đình) sử dụng. Hiện nay, là thửa đất số 10, mảnh trích đo số TĐ 01/2021, diện tích 53,9m^2 (trước đây là thửa đất số 13, tờ bản đồ số 10), tại địa chỉ: Số 254, đường LTK, phường TL, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Gia đình tôi đã sử dụng ổn định không tranh chấp, đã nộp các khoản thuế nhà đất, thuế phi nông nghiệp từ năm 1993 đến 2021.

Ngày 28/12/2023, UBND thành phố B ban hành Quyết định số 7405/QĐ-UBND về việc thu hồi đất của hộ bà Lê Thị Hồng V để thực hiện Dự án: Trường THCS PHT; Hạng mục Bồi thường giải phóng mặt bằng, xây dựng sân và tường rào phần mở rộng. Cùng ngày 28/12/2023, UBND thành phố B ban hành Quyết định số 7398/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án: Trường THCS PHT; Hạng mục Bồi thường giải phóng mặt bằng, xây dựng sân và tường rào phần mở rộng.

UBND thành phố B cho rằng thửa đất của gia đình tôi có nguồn gốc là mượn của trường LTHG và tại thời điểm thông báo thu hồi đất gia đình tôi không trực tiếp sử dụng nên không bồi thường về đất, không hỗ trợ khi thu hồi đất ở là không đúng bởi lẽ:

Thứ nhất: thửa đất của tôi được Trường LTHG bố trí cho giáo viên ở từ năm 1988. UBND thành phố B cho rằng tôi mượn đất của trường học nhưng không có

giấy tờ nào thể hiện việc mượn. Ngay cả Trường PHT, Phòng giáo dục thành phố B cũng không có giấy tờ nào về việc mượn này.

Việc nhà trường bố trí cho tôi ở trên thửa đất này là phù hợp với hoàn cảnh lúc bấy giờ. Tôi là giáo viên của trường cấp 1, 2 LTHG không có chỗ ở, để ổn định cuộc sống yên tâm công tác nên nhà trường đã bố trí cho gia đình tôi được ở trên thửa đất này. Ông Phạm Hồng Khánh nguyên là hiệu trưởng của Trường xác nhận năm 2007. Đối chiếu với quy định tại Điều 20 và Điều 23 Nghị định số 43/2014/NĐ- CP, ngày 15/5/2014 thấy rằng:

Điều 23 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, ngày 15/5/2014 quy định:

"1. Đất giao không đúng thẩm quyền cho hộ gia đình, cá nhân quy định tại Điều này bao gồm các trường hợp người đứng đầu điểm dân cư giao đất hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã giao đất không đúng thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai qua các thời kỳ; tổ chức được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để sử dụng nhưng đã tự phân phối, bố trí cho cán bộ, công nhân viên, xã viên để sử dụng làm nhà ở và các mục đích khác.

2. Trường hợp đất được giao không đúng thẩm quyền đã được sử dụng ổn định trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch thì người đang sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích đất đã được giao theo quy định tại Khoản 1 Điều 20 của Nghị định này.

Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, ngày 15/5/2014 quy định:

"Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (công nhận quyền sử dụng đất) cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai. Điều 18 của Nghị định này và không thuộc trường hợp quy định tại Khoản 1 Điều 101 của Luật Đất đai, Điều 23 của Nghị định này được thực hiện theo quy định như sau:

1. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có nhà ở, công trình xây dựng khác từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993; nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp sử dụng đất; việc sử dụng đất tại thời điểm nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn hoặc quy hoạch xây dựng nông thôn mới đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (sau đây gọi chung là quy hoạch) hoặc không phù hợp với quy hoạch nhưng đã sử dụng đất từ trước thời điểm phê duyệt quy hoạch hoặc sử dụng đất tại nơi chưa có quy hoạch thì được công nhận quyền sử dụng đất như sau:

a) Đối với thửa đất có nhà ở mà diện tích thửa đất nhỏ hơn hoặc bằng hạn mức công nhận đất ở quy định tại Khoản 4 Điều 103 của Luật Đất đai (sau đây gọi là hạn mức công nhận đất ở) thì toàn bộ diện tích thửa đất được công nhận là đất ở.

Trường hợp thửa đất có nhà ở mà diện tích thửa đất lớn hơn hạn mức công nhận đất ở thì diện tích đất ở được công nhận bằng hạn mức công nhận đất ở; trường hợp diện tích đất xây dựng nhà ở và các công trình phục vụ đời sống lớn hơn hạn mức công nhận đất ở thì công nhận diện tích đất ở theo diện tích thực tế đã xây dựng nhà ở và các công trình phục vụ đời sống đó;

Như vậy, thửa đất của gia đình tôi là do hiệu trưởng trường LTHG bố trí cho cán bộ (giáo viên) dùng để ở trước năm 1993, trước thời điểm quy hoạch đất giáo dục năm 1996 nên đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Căn cứ khoản 1 Điều 75 Luật đất đai 2013 quy định:

"Điều 75. 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) hoặc có đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật này mà chưa được cấp, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 77 của Luật này; người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam mà có Giấy chứng nhận hoặc có đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật này mà chưa được cấp."

Do đất của tôi đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên được bồi thường khi nhà nước thu hồi đất. Việc UBND thành phố B cho rằng thửa đất này tôi mượn nên không ban hành quyết định bồi thường về đất là không đúng.

Thứ hai, gia đình tôi sử dụng liên tục thửa đất này từ năm 1988 đến nay, không tranh chấp, không bị cơ quan quản lý đất đai xử phạt về việc sử dụng đất.

Căn cứ khoản 2, Điều 21 Nghị định 43/2014/NĐ-CP, ngày ....

"Thời điểm bắt đầu sử dụng đất ổn định được xác định căn cứ vào thời gian và nội dung có liên quan đến mục đích sử dụng đất ghi trên một trong các giấy tờ sau đây:

a) Biên lai nộp thuế sử dụng đất nông nghiệp, thuế nhà đất;

b) Biên bản hoặc quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong việc sử dụng đất, biên bản hoặc quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong việc xây dựng công trình gắn liền với đất;

c) Quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân đã có hiệu lực thi hành, quyết định thi hành bản án của cơ quan Thi hành án đã được thi hành về tài sản gắn liền với đất;

d) Quyết định giải quyết tranh chấp đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã có hiệu lực thi hành; biên bản hòa giải tranh chấp đất đai có chữ ký của các bên và xác nhận của đại diện Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất;

đ) Quyết định giải quyết khiếu nại, tố cáo của cơ quan nhà nước có thẩm quyền có liên quan đến việc sử dụng đất;

e) Thẻ Căn cước công dân hoặc Chứng minh nhân dân hoặc giấy khai sinh; giấy tờ nộp tiền điện, nước và các khoản nộp khác có ghi địa chỉ nhà ở tại thửa đất đăng ký. Trường hợp không khai thác được thông tin về cư trú trong Cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư thì bổ sung Giấy xác nhận thông tin về cư trú;

g) Giấy tờ về việc giao, phân, cấp nhà hoặc đất của cơ quan, tổ chức được Nhà nước giao quản lý, sử dụng đất;

h) Giấy tờ về mua bán nhà, tài sản khác gắn liền với đất hoặc giấy tờ về mua bán đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên liên quan;

i) Bản đồ, sổ mục kê, tài liệu điều tra, đo đạc về đất đai qua các thời kỳ;

k) Bản kê khai đăng ký nhà, đất có xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã tại thời điểm kê khai đăng ký."

Gia đình tôi đăng ký hộ khẩu thường trú, làm thủ tục khai sinh cho các con tại thửa đất số 10 từ năm 1993 đến khi bàn giao đất thực hiện Dự án. Trong quá trình sử dụng tôi đã nộp thuế nhà, đất, thuế phi nông nghiệp từ năm 1993 đến hết 2021.

Căn cứ vào Biên bản xác minh vào lúc 8 giờ 00 ngày 03 tháng 11 năm 2022 thể hiện con trai tôi là cháu Lê Đức Anh đang sinh sống trực tiếp tại số nhà 254 LTK. Cháu Lê Anh Đ là thành viên hộ gia đình tôi. Do ngôi nhà tại 254 nhỏ mà gia đình tôi đông người nên phải ở nơi khác.

Tuy nhiên, UBND thành phố B xác định gia đình tôi không sử dụng đất tại thời điểm thông báo thu hồi đất năm 2021 là không đúng.

Thứ ba, căn cứ Báo cáo kết quả kiểm tra số 01/BC-KQ, ngày 14/11/2007 của Đoàn kiểm tra 1600 – UBND thành phố B kết luận có nội dung: "Khu đất của các hộ giáo viên ở nằm biệt lập với khuôn viên nhà trường, trường không quản lý và sử dụng phần đất này. Các hộ cơi nới, cải tạo lại ở trước thời điểm trường THCS PHTcó quy hoạch ngày 18 tháng 12 năm 1996, và có thời gian công tác cho ngành giáo dục và đào tạo lâu, có nhiều cống hiến cho ngành, hàng năm nộp thuế nhà đất, không nộp tiền thuê nhà. Hiện nay, không có đơn vị thực sự quản lý khu tập thể này."

Như vậy, thửa đất của gia đình tôi không còn thuộc quyền sử dụng của Trường PHT hay một cơ quan nào cả. Từ năm 1988 gia đình tôi là người trực tiếp sử dụng.

Nội dung trên đã được Đoàn kiểm tra 1600 của UBND thành phố B thừa nhận. Năm 2023, UBND thành phố B cũng ban hành Quyết định thu hồi đất của gia đình tôi chứ không phải thu hồi đất của Trường hay cơ quan nào khác. Điều này đi ngược lại với nội dung cho rằng đây là đất của nhà trường cho các hộ dân mượn.

Thứ tư, tại Quyết định số 7398/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ thì không bồi thường một phần ngôi nhà có diện tích 21,6m^2 (3,6 x 6). UBND thành phố B cho rằng đây là tài sản nhà nước. Phần nhà tập thể trước đây là nhà gỗ đã bị phá bỏ, toàn bộ ngôi nhà được gia đình tôi tạo lập năm 1992. Phần nhà ở này là một khối thống nhất của toàn bộ ngôi nhà. Tại các biên bản kiểm đếm và Bảng tính chi tiết ban hành kèm Quyết định số 7398/QĐ-UBND, ngày 28/12/2023 thể hiện ngôi nhà xây dựng năm 1992 (thời điểm tôi bắt đầu sử dụng). Mà sau khi tôi sử dụng thửa đất này thì không có cơ quan nhà nước nào xây nhà dựng trên phần đất này từ năm 1992 đến năm 2023.

Thứ năm, về phương án bồi thường hỗ trợ tái định cư

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 4 và Điều 5 Quyết định 14/2022/QĐ-UBND, ngày 15/3/2022 của UBND tỉnh Đắk Lắk quy định:

"b) Trường hợp thu hồi hết diện tích đất ở hoặc phần diện tích đất ở còn lại nhỏ hơn hạn mức tách thửa theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh mà hộ gia đình cá nhân không còn đất ở trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất bị thu hồi thì được giao 01 (một) thửa đất ở tại nơi tái định cư. Đối với địa phương có điều kiện về quỹ đất, trường hợp diện tích thu hồi lớn hơn diện tích một thửa đất tại nơi tái định cư thì căn cứ vào diện tích thu hồi và diện tích một thửa đất tại nơi tái định cư để giao số thửa tương ứng với diện tích thu hồ."

"Điều 5 Hỗ trợ tái định cư

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 (kể cả trường hợp xây dựng gắn liền đất nông nghiệp, đất nhận khoán, đất nhận liên kết, đất lấn, chiếm của các công ty nông, lâm nghiệp, đất nhận chuyển nhượng không đúng quy định...) nếu tại thời điểm thông báo thu hồi đất không có nhà ở, đất ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất ở thu hồi thì được xem xét giao 01 (một) thửa đất ở làm nhà ở có thu tiền sử dụng đất. Thửa đất giao tại nơi tái định cư là thửa đất có diện tích nhỏ nhất trong khu tái định cư".

Căn cứ vào phân tích tại phần thứ nhất, thứ hai và quy định của UBND tỉnh Đắk Lắk thì UBND thành phố B phải lập phương án tái định cư cho gia đình tôi kể cả khi thửa đất gia đình tôi đang ở không đủ điều kiện bồi thường.

Vì vậy, tôi yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk giải quyết vấn đề sau đối với người bị kiện:

Thứ nhất, tuyên bố hành vi không Bồi thường về đất, tài sản trên đất; Hỗ trợ di chuyển chỗ ở; Lập phương án tái định cư đối với Hộ bà Lê Thị Hồng V để thực hiện Dự án: Trường THCS PHT; Hạng mục Bồi thường giải phóng mặt bằng, xây dựng sân và tường rào phần mở rộng là trái luật;

Thứ hai, buộc Ủy ban nhân dân thành phố B phải ban hành bổ sung Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ đối với thửa đất số 10, mảnh trích đo số TĐ 01/2021, diện tích đất 53,9m^2 và tài sản trên đất cho hộ bà Lê Thị Hồng V cụ thể : Bồi thường về đất, tài sản trên đất; Hỗ trợ di chuyển chỗ ở; Lập phương án tái định cư theo quy định pháp luật.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thành phố B và người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp trình bày:

1. Về trình tự, thủ tục ban hành Quyết định số 7398/QĐ-UBND, ngày 28/12/2023 của UBND thành phố B:

Thành phần hồ sơ để ban hành Quyết định số 7398/QĐ-UBND gồm có:

- Quyết định số 8156/QĐ-UBND, ngày 23/9/2022 của UBND thành phố B về việc phê duyệt dự án: Trường THCS PHT; Hạng mục: Bồi thường giải phóng mặt bằng, xây dựng sân và tường rào phần mở rộng.

- Báo cáo kết quả kiểm tra số 01/BC-KQ, ngày 14/11/2007 của Đoàn kiểm tra được thành lập tại Quyết định số 1600/QĐ-UBND, ngày 24/8/2007 của thành phố B (Gọi tắt là Đoàn kiểm tra số 1600) về việc kiểm tra việc sử dụng đất của một số hộ dân tại khu vực đường LTT - TQK và một số hộ dân đường LTK liền kề với trường THCS PHT, phường TL, thành phố B.

- Công văn số 1327/UBND-VP, ngày 27/10/2008 của UBND thành phố B về việc xử lý kiến nghị của Đoàn kiểm tra số 1600.

- Quyết định số 14/2022/QĐ-UBND, ngày 15/03/2022 của UBND tỉnh Đắk Lắk ban hành quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk.

- Quyết định số 18/2023/QĐ-UBND, ngày 12/6/2023 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc ban hành Bảng giá xây dựng mới nhà ở, công trình xây dựng, vật kiên trúc địa bàn tỉnh Đắk Lắk.

- Thông báo số 1148/TB-UBND, ngày 04/11/2019 của UBND thành phố B về Kết luận của Lãnh đạo UBND thành phố tại buổi tiếp công dân đối với đại điện 12 hộ dân thường trú tại mặt đường LTK, khu vực quy hoạch mở rộng Trường THCS PHT, phường TL, TP B.

- Biên bản làm việc các ngành thuộc UBND thành phố B ngày 16/10/2019 về việc kiểm tra nguồn gốc, quá trình sử dụng đất thuộc phạm vi mở rộng trường THCS PHT, phường TL, TP B.

- Kế hoạch sô 187/KH-UBND, ngày 30/11/2021, UBND thành phố B về việc điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm, thực hiện dự án: Mở rộng trường THCS PHT, phường TL, thành phố B.

- Biên bản cuộc họp ngày 03/12/2021 giữa Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố với UBND, UBMTTQ phường TL, Ban tự quản tổ dân phố 4, Ban quản lý dự án đầu tư và xây dựng thành phố và 12 hộ dân có đất bị thu hồi tiền hành họp thông qua thông báo thu hồi đất, kế hoạch điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm, để thực hiện Dự án: Mở rộng trường THCS PHT, phường TL, thành phố B.

- Biên bản xác minh ngày 03/11/2022 giữa Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố với UBND phường TL, Công an phường TL tiến hành xác minh chỗ ở của các hộ dân có đơn xin bố trí đất tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để xây dựng công trình: Mở rộng trường THCS PHT, phường TL, thành phố B.

- Biên bản làm việc ngày 23/6/2022 giữa Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố với UBND phường TL, Ban tự quản tổ dân phố 4, phường TL tiến hành xác định thời điểm xây dựng nhà, vật kiến trúc, mục đích sử dụng khi Nhà nước thu hồi đất để xây dựng công trình: Mở rộng trường THCS PHT, phường TL, thành phố B.

- Biên bản làm việc ngày 24/10/2022 giữa Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố phối hợp với UBND phường TL xác định diện tích tài sản, vật kiện trúc do hộ dân xây dựng cơi nới khi Nhà nước thu hồi đất để xây dựng công trình: Mở rộng trường THCS PHT, phường TL, thành phố B.

- Biên bản họp thẩm định ngày 30/12/2022 của Hội đồng thẩm định thuộc UBND thành phố B họp thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phương án số 563/PA-TTPTQĐ, ngày 21/ 12/2022 do Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố trình.

- Biên bản họp thẩm định ngày 14/12/2023 của Hội đồng thẩm định thuộc UBND thành phố B họp thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phương án số 511/PA-TTPTQĐ, ngày 14/12/2022 do Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố trình (Họp thẩm định bổ sung sau khi có chủ trương giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với 03 hộ dân và điều chỉnh giá bồi thường hỗ trợ về nhà, tài sản, vật kiến trúc theo Quyết định số 18/2023/QĐ-UBND, ngày 12/6/2023 của UBND tỉnh Đắk Lắk).

2. Về nội dung khởi kiện:

- Về đất: Hộ bà Lê Thị Hồng V được trường tiểu học LTHG (nay là trường THCS PHT) cho mượn nhà tập thể để ở từ năm 1988 (được ông Phạm Hồng Khánh nguyên Hiệu trưởng trường LTHG xác nhận) thửa đất số 10, mảnh trích đo TĐ 01/2021, thuộc địa số 254 LTK, phường TL, thành phố B có nguồn gốc của Nhà nước giao cho trường LTHG quản lý. Do đó, không đủ điều kiện bồi thường theo Điều 82 Luật đất đai năm 2013.

- Về nhà, tài sản, vật kiến trúc: Các tài sản, vật kiến trúc trên phần diện tích hộ dân tự cơi nới đã được hỗ trợ theo quy định tại khoản 2, Điều 15 và khoản 4, Điều 20 Quyết định số 14/2022/QĐ-UBND, ngày 15/3/2022 của UBND tỉnh Đắk Lắk. Các tài sản, vật kiến trúc thuộc sở hữu Nhà nước không được bồi thường, hỗ trợ (Căn cứ biên bản làm việc ngày 24/10/2022 giữa Trung tâm PTQĐ thành phố với UBND phường TL và quy định tại khoản 1, Điều 14, Nghị định số 47/2014/NĐ-CP, ngày 15/05/2014 của Chính phủ).

- Về bố trí đất tái định cư, chi phí di chuyển chỗ ở: Qua xác minh điều kiện nhà ở, đất ở trên địa bàn thành phố B thì bà Lê Thị Hồng V đang là chủ sử dụng thửa đất số 560, tờ bản đồ 70, xã CÊ với diện tích 197,6m², trong đó có 140m² đất ở và 57,6m² đất nông nghiệp.

Tại thời điểm UBND thành phố B ban hành Thông báo thu hồi đất ngày 30/11/2021 thì hộ bà Lê Thị Hồng V không trực tiếp ở trên thửa đất thu hồi thuộc địa chỉ số 254, LTK, thành phố B (theo biên bản xác minh ngày 03/11/2022 của UBND phường TL).

Căn cứ Điều 5, Quyết định số 14/2022/QĐ-UBND, ngày 15/3/2022 của UBND tỉnh Đắk Lắk, hộ dân không trực tiếp ở trên thửa đất, không thuộc đối tượng phải di chuyển chỗ ở nên không được xem xét hỗ trợ tái định cư bằng việc giao đất có thu tiền sử dụng đất, cũng như các chính sách, hỗ trợ đi kèm.

3. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk: Từ những căn cứ nêu trên, phương án bồi thường, hỗ trợ đối với hộ bà Lê Thị Hồng V được UBND thành phố B phê duyệt tại Quyết định số 7398/QĐ-UBND, ngày 28/12/2023 là đúng quy định pháp luật, việc khởi kiện đề nghị bồi thường về đất, bồi thường tài sản thuộc sở hữu Nhà nước, hỗ trợ đất tái định cư, chi phí di chuyển chỗ ở của bà Lê Thị Hồng V là không có cơ sở. Chủ tịch UBND thành phố B đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xem xét không chấp nhận nội dung khởi kiện của bà Lê Thị Hồng V. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Quang Trung, ông Lê Anh Đ trình bày:

Đồng ý với quan điểm, yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Hồng V.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện rút một phần yêu cầu tuyên bố hành vi không bồi thường về đất, tài sản trên đất và hỗ trợ di chuyển chỗ ở cho hộ bà Lê Thị Hồng V. Giữ nguyên yêu cầu tuyên bố hành vi không lập phương án hỗ trợ tái định cư, giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với Hộ bà Lê Thị Hồng V để thực hiện Dự án: Trường THCS PHT; Hạng mục bồi thường giải phóng mặt bằng, xây dựng sân và tường rào phần mở rộng là trái pháp luật. Buộc UBND thành phố B phải ban hành Quyết định bổ sung hỗ trợ tái định cư, giao đất có

thu tiền sử dụng đất cho hộ bà Lê Thị Hồng V thửa đất ở tái định cư có thu tiền sử dụng đất.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tại phiên toà:

- Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử, những người tiến hành tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Luật tố tụng hành chính.

- Về nội dung: Sau khi xem xét, phân tích, đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa, kết quả hỏi tại phiên tòa, đại diện VKSND tỉnh Đắk Lắk đề nghị Hội đồng xét xử:

+ Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 143 Luật tố tụng hành chính: Đình chỉ đối với các yêu cầu tuyên bố hành vi không bồi thường về đất, tài sản trên đất và hỗ trợ di chuyển chỗ ở cho hộ bà Lê Thị Hồng V do người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện; hộ bà Lê Thị Hồng V có quyền khởi kiện lại đối với các yêu cầu này nếu còn thời hiệu.

+ Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 193 Luật Tố tụng hành chính: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Hồng V. Tuyên bố hành vi không lập phương án tái định cư đối với Hộ bà Lê Thị Hồng V để thực hiện Dự án: Trường THCS PHT; Hạng mục Bồi thường giải phóng mặt bằng, xây dựng sân và tường rào phần mở rộng là trái pháp luật. Buộc UBND thành phố B phải ban hành Quyết định bổ sung hỗ trợ tái định cư có thu tiền sử dụng đất cho hộ bà Lê Thị Hồng V.

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 xét thấy:

[1] Về thẩm quyền, thời hiệu khởi kiện:

Ngày 28/12/2023, UBND thành phố B ban hành Quyết định số 7398/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án: Trường THCS PHT; Hạng mục Bồi thường giải phóng mặt bằng, xây dựng sân và tường rào phần mở rộng. Ngày 26/12/2024, bà Lê Thị Hồng V khởi kiện quyết định hành chính, hành vi hành chính là trong thời hiệu khởi kiện quy định tại điểm a khoản 2 Điều 116 Luật tố tụng hành chính và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng hành chính.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét điều kiện được bồi thường về đất ở:

Ngày 28/12/2023, UBND thành phố B ban hành Quyết định số 7409/QĐ–UBND về việc thu hồi 53,9m^2 đất của hộ bà Lê Thị Hồng V, thuộc toàn bộ thửa đất số 10, mảnh trích đo bản đồ địa chính số TĐ 01/2021 tại phường TL, thành phố B để

thực hiện dự án trường THCS PHT; hạng mục: Bồi thường giải phóng mặt bằng, xây dựng sân trường và phần tường rào mở rộng.

Theo Báo cáo kết quả kiểm tra số 01 ngày 14/11/2007 của Đoàn kiểm tra 1600 thì hộ bà Lê Thị Hồng V được trường tiểu học LTHG cũ (nay là trường THCS PHT) cho mượn nhà tập thể để ở từ năm 1988 (được ông Phạm Hồng Khánh nguyên hiệu trưởng trường THCS LTHG xác nhận ngày 06/6/2007) tại thửa đất số 13, tờ bản đồ số 10, (nay là thửa đất số 10, mảnh trích đo TĐ 01/2021) thuộc địa chỉ 264 LTK, phường TL, thành phố B, đất có nguồn gốc của Nhà nước giao cho trường LTHG quản lý.

Công văn số 1327 ngày 27/10/2008 của Chủ tịch UBND thành phố B về việc xử lý kiến nghị của Đoàn kiểm tra 1600 có nêu: "Đối với khu tập thể của Trường THCS PHT: Tiến hành giải tỏa, thu hồi đất và bố trí tái định cư cho các hộ đang ở tập thể tại khu vực trên".

Biên bản làm việc ngày 16/10/2019 và Báo cáo số 244/BC-TNMT ngày 16/10/2019 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố B về việc kiểm tra nguồn gốc, quá trình sử dụng đất thuộc phạm vi mở rộng Trường THCS PHT tại phường TL thể hiện: Nguồn gốc sử dụng đất của Trường THCS PHT: Tiếp quản cơ sở giáo dục cũ sau năm 1975. Tờ kê khai đăng ký quyền quản lý, sử dụng Nhà đất thuộc Trụ sở làm việc thuộc sở hữu Nhà nước kèm Tờ trình của Trường THCS PHT; Sơ đồ thửa đất do Trung tâm kỹ thuật địa chính tỉnh Đắk Lắk lập năm 2003, thửa đất số 10 tờ bản đồ số 10, diện tích: 4.718,4m², của Trường THCS PHT bao gồm cả dãy nhà tập thể trên đường LTK.

Như vậy, mặc dù hộ bà Lê Thị Hồng V sử dụng nhà, đất ổn định từ năm 1988 nhưng nguồn gốc đất do được tiếp quản cơ sở giáo dục cũ sau năm 1975 và được các cơ sở giáo dục tiếp tục sử dụng. Nhà ở bà V sử dụng thuộc khu tập thể Trường THCS LTHG cho mượn để ở.

Tại đơn xin xác nhận của bà Lê Thị Hồng V lập ngày 06/6/2007 có xác nhận của ông Phạm Hồng Khánh – nguyên hiệu trưởng trường THCS PHT với nội dung bà V được nhà trường bố trí ở trên đất, không phải xác nhận của cơ quan, người có thẩm quyền quản lý Nhà nước về đất đai nên không phải cơ sở pháp lý để xác định nguồn gốc đất.

Bà V không có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 100 Luật đất đai năm 2013; Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ–CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; khoản 16 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày ngày 06 tháng 01 năm 2017 (Sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ–CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ). Thửa đất nói trên thuộc quy hoạch đất giáo dục nên theo quy định tại Điều 101 Luật Đất đai năm 2013, khoản 5 Điều 19 Nghị định số 43/2014/NĐ–CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì thửa đất số 10, mảnh trích đo TĐ

01/2021 tại phường TL, thành phố B do hộ bà Lê Thị Hồng V đang quản lý, sử dụng không đủ điều kiện được cấp GCNQSD đất.

[2.2] Xét yêu cầu ban hành Quyết định bổ sung hỗ trợ tái định cư:

Theo quy định tại khoản 4 Điều 6 Nghị định 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì: "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".

Đồng thời, Điều 5 Quyết định số 14/2022/QĐ-UBND, ngày 15/3/2022 của UBND tỉnh Đắk Lắk ban hành quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk quy định:

"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 (kể cả trường hợp xây dựng gắn liền đất nông nghiệp, đất nhận khoán, đất nhận liên kết, đất lấn, chiếm của các công ty nông, lâm nghiệp, đất nhận chuyển nhượng không đúng quy định...) nếu tại thời điểm thông báo thu hồi đất không có nhà ở, đất ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất ở thu hồi thì được xem xét giao 01 (một) thửa đất ở làm nhà ở có thu tiền sử dụng đất. Thửa đất giao tại nơi tái định cư là thửa đất có diện tích nhỏ nhất trong khu tái định cư."

Kết quả xác minh ngày 03/11/2022 thể hiện: Hộ bà Lê Thị Hồng V có địa chỉ tại số 254 LTK, phường TL, thành phố B, tuy bà V không ở trên đất nhưng con trai bà V là ông Lê Đức Anh – là người trong hộ bà V đang trực tiếp sinh sống trên thửa đất. Quá trình giải quyết vụ án, bà V cung cấp được các biên lai thu tiền sử dụng đất trong quá trình sử dụng đất. Bà V cho rằng do người đông, nhà chật nên một số thành viên phải đi ở nơi khác là phù hợp với kết quả xác minh điều kiện đất ở trên địa bàn thành phố B, hiện ở xã CÊ. Xét hộ bà V không còn nơi ở nào khác tại phường TL và bà V vẫn đang là người quản lý, sử dụng đất tại thời điểm thu hồi, đang có nhà ở trên đất bị thu hồi nên phải di chuyển chỗ ở và không có đất ở nào trên địa bàn phường có đất bị thu hồi nên thuộc diện được hỗ trợ tái định cư. UBND thành phố cho rằng hộ bà V không thuộc đối tượng bị thu hồi đất, không ở trên đất tại thời điểm thu hồi nên không được hỗ trợ tái định cư là không phù hợp với các quy định trên. Do đó, cần chấp nhận yêu cầu này của người khởi kiện.

[2.3] Đối với yêu cầu bồi thường về đất, chi phí di chuyển, hỗ trợ tiền thuê nhà và bồi thường tài sản trên đất: Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền khởi kiện tự nguyện rút các yêu cầu này. Do đó, căn cứ điểm b khoản 1 Điều 143 Luật tố tụng hành chính, cần đình chỉ đối với các yêu cầu tuyên bố hành vi không

bồi thường về đất, tài sản trên đất và hỗ trợ di chuyển chỗ ở cho hộ bà Lê Thị Hồng V theo quy định của pháp luật.

[3] Từ những đánh giá, phân tích trên, có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Hồng V, buộc UBND thành phố B ban hành bổ sung Quyết định bổ sung tái định cư, giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đối với hộ bà Lê Thị Hồng V là phù hợp.

[4] Về án phí:

Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận một phần nên bà V không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm. Người bị kiện phải chịu án phí hành chính sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 30; khoản 4 Điều 32; điểm a khoản 2 Điều 116; điểm b khoản 1 Điều 143; Điều 157; Điều 158; khoản 2 Điều 173; điểm b khoản 2 Điều 193 Luật Tố tụng hành chính;

Áp dụng Điều 75, Điều 82, Điều 100 Luật đất đai năm 2013; Điều 5, Điều 8, Điều 9 Quyết định số 14/2022/QĐ-UBND, ngày 15/3/2022 của UBND tỉnh Đắk Lắk; Khoản 2 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện bà Lê Thị Hồng V:

- Tuyên bố hành vi không lập phương án tái định cư đối với Hộ bà Lê Thị Hồng V để thực hiện Dự án: Trường THCS PHT; Hạng mục Bồi thường giải phóng mặt bằng, xây dựng sân và tường rào phần mở rộng là không đúng quy định của pháp luật.

- Buộc Uỷ ban nhân dân thành phố B ban hành Quyết định bổ sung hỗ trợ tái định cư, giao đất có thu tiền sử dụng đất, chi cho hộ bà Lê Thị Hồng V theo quy định của pháp luật.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện về việc bồi thường về đất ở, tài sản trên đất và hỗ trợ di chuyển chỗ ở của bà Lê Thị Hồng V.

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

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo Bản án 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 hợp lệ.

Nơi nhận: **TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk (02 bản);
- Cục THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP, HCTP.

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(Đã ký)

Nguyễn Duy Thuấn