

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK

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

Bản án số: 07/2025/HC-ST

Ngày 03-03-2025

*V/v: Kiện quyết định 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 tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Sâm.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lê Ngọc Tâm, ông Phạm Hữu Dụng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Khánh Chi – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

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

Ngày 03 tháng 03 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 203/2024/TLST-HC ngày 17/10/2024 về việc “Kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 238/2024/QĐXXST-HC ngày 19 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Đào Duy S; địa chỉ thường trú: A P, phường K, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Người bị kiện: UBND thành phố B, tỉnh Đắk Lắk

Địa chỉ: 01 Lý Nam Đế, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Đại T – Chức vụ: Phó Chủ tịch UBND thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện:

+ Ông Trương Văn C – Chức vụ: Giám đốc Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

+ Ông Võ Quang H – Chức vụ: Phó Giám đốc Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

- **Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:** Bà Nguyễn Thị Hồng D và bà Nguyễn Thị V; cùng địa chỉ: A P, phường K, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (đều vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

**** Theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng đại diện ủy quyền của người khởi kiện trình bày:***

Thửa đất số 1, tờ bản đồ số 106, diện tích 47,1m² đất ở tại đô thị, tại phường K, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk có nguồn gốc từ ông Nguyễn Đại C1 được UBND tỉnh Đ cấp đất theo diện đền bù giải tỏa năm 1998. Đến năm 1995 ông Nguyễn Đại C1 chuyển nhượng lại một phần diện tích đất cho bà Nguyễn Thị V (chồng ông Đào Văn T1) sử dụng. Sau đó cha mẹ tôi bà Nguyễn Thị V (chồng ông Đào Văn T1) cho lại tôi sử dụng. Đến ngày 24/6/2021 tôi được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ công nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo GCN QSD đất số DA 490769.

Khi Nhà nước thực hiện dự án đường P (từ đường C đến hết phường K) - Giai đoạn 1 gia đình tôi thống nhất với chủ trương của Nhà nước. Tuy nhiên tại Quyết định số 5791/QĐ-UBND ngày 05/9/2024 của UBND thành phố B về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Đường P (từ đường C đến hết phường K) – Giai đoạn 1 (đợt 9) thì UBND thành phố B không bồi thường về đất, không bồi thường về tài sản gắn liền với đất và không được bố trí tái định cư cho gia đình tôi là vi phạm quy định pháp luật. Bởi các lý do sau:

Về đất: UBND thành phố B căn cứ Điều 101 Luật đất đai 31/2024/QH15 của Quốc hội để không bồi thường 33,8m² đất cho gia đình tôi là không đúng với thực tế vì đất này là có nguồn gốc đất được UBND tỉnh cấp năm 1988 cho ông Nguyễn Đại C1 sau đó ông C1 chuyển nhượng lại cho 8 hộ, tại sao các hộ mua đất của ông Nguyễn Đại C1 lại được Nhà nước được bồi thường đất, còn tôi lại không được bồi thường đất. Hơn nữa, theo quy định tại Điều 137, Điều 138, Luật đất đai 31/2024/QH15 của Quốc hội quy định “*Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân*

cur đang sử dụng đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất...” thì tôi đủ điều kiện bồi thường về đất.

Về tài sản gắn liền với đất: UBND thành phố B căn cứ Điều 105 Luật đất đai 31/2024/QH15 của Quốc hội để không bồi thường tài sản, gắn liền với đất cho gia đình tôi là không đúng với thực tế vì 02 căn nhà và vật kiến trúc gia đình tôi xây dựng năm 2003 đến nay không có cơ quan có năng lực biện pháp ngăn chặn, nhắc nhở, hay xử phạt hành chính. Thực tế tại Quyết định phê duyệt phương án bồi thường có khẳng định nhà, tài sản, vật kiến trúc không bị xử lý ngăn chặn hành vi vi phạm pháp luật của cơ quan có thẩm quyền.

Căn nhà 03 tầng xây dựng năm 2003. Kết cấu móng cột bê tông cốt thép+móng tường xây đá hộc, hệ khung bê tông cốt thép, bao che xây gạch có tô bả matit+sơn nước, nền gạch Ceramic KT (400x400), sàn bê tông cốt thép, mái tôn sóng vuông, diện tích nhà (12,1x5)m², diện tích nhà giải tỏa thực tế (3,05x5)m² ảnh hưởng đến sát cầu thang để thông lên các tầng.

Theo quy định tại Khoản 1, Điều 102, Luật đất đai 31/2024/QH15 của Quốc hội quy định bồi thường thiệt hại về nhà, nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất quy định *“Đối với nhà ở, công trình phục vụ đời sống gắn liền với đất của hộ gia đình, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài mà phải tháo dỡ hoặc phá dỡ khi Nhà nước thu hồi đất thì chủ sở hữu nhà ở, công trình đó được bồi thường bằng giá trị xây dựng mới của nhà ở, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương theo quy định của pháp luật có liên quan”*. Theo quy định trên UBND thành phố không tính bồi thường hết kết cấu căn nhà là trái quy định.

Về tái định cư: Diện tích đất thu hồi để thực hiện giai đoạn 1 của dự án là 33,8m², tuy nhiên diện tích đất thu hồi giai đoạn 2 của dự án là 10m², như vậy sau khi trừ đi diện tích đất quy hoạch giai đoạn 1 và giai đoạn 2 của đường Phan Huy C2, diện tích đất còn lại của gia đình là 37,1m² là quá nhỏ, không đủ hạn mức tách thửa theo quy định tại khoản 2, điều 220 Luật đất đai 31/2024/QH15 của Quốc hội quy định về việc *“Tách thửa đất, hợp thửa đất”*

Căn cứ Điểm a, Khoản 2, Điều 11, Nghị định 88/2024/NĐ-CP, ngày 15 tháng 7 năm 2024 của Chính Phủ quy định việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất quy định *“Trường hợp thu hồi hết đất ở hoặc phần diện tích đất ở còn lại của thửa đất sau khi thu hồi nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về diện tích tối thiểu tại khoản 2 Điều 220 của Luật Đất đai mà hộ gia đình, cá nhân không còn đất ở, nhà ở nào khác trên địa bàn xã,*

phường, thị trấn nơi có đất thu hồi thì được bồi thường bằng đất ở hoặc bằng nhà ở tái định cư” thì tôi đủ điều kiện tái định cư.

Hiện nay trên thửa đất thu hồi để thực hiện dự án có 05 nhân khẩu đang sinh sống, diện tích đất còn lại không đủ để gia đình sinh sống, sinh hoạt với số nhân khẩu như trên.

Để đảm bảo quyền lợi, tôi yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk hủy một phần Quyết định số 5791/QĐ-UBND ngày 05/9/2024 của UBND thành phố B về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ đối với hộ ông Đào Duy S và buộc UBND thành phố B phải ban hành Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với thửa đất số 1, tờ bản đồ số 106, phường K, thành phố B khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án cụ thể như sau:

- Buộc UBND thành phố B phải ban hành Quyết định thu hồi 33,8m² là đất ở đô thị thuộc một phần thửa đất số 1, tờ bản đồ số 106, phường K, thành phố B; ban hành Quyết định phê duyệt phương án bồi thường đối với 33,8m² là đất ở đô thị cho ông Đào Duy S.

- Buộc UBND thành phố B phải ban hành Quyết định phê duyệt phương án bồi thường toàn bộ kết cấu căn nhà 03 tầng với diện tích nhà (12,1x5)m² x 3 tầng, bồi thường căn nhà số B với diện tích (3,3x5)m² cho ông Đào Duy S.

- Buộc UBND thành phố Buôn Ma T2 phải giao 01 thửa đất tái định cư cho ông Đào Duy S theo quy định của pháp luật.

Người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện:

Về đất: Nguồn gốc sử dụng đất: Năm 1988 ông Nguyễn Đại C1 được UBND tỉnh Đ cấp đất theo diện đền bù giải tỏa. Đến năm 1995 ông Nguyễn Đại C1 chuyển nhượng lại một phần diện tích đất cho bà Nguyễn Thị V (chồng ông Đào Văn T1) sử dụng. Sau đó cha mẹ tôi bà Nguyễn Thị V (chồng ông Đào Văn T1) cho lại con là ông Đào Duy S sử dụng. Đến ngày 24/6/2021 ông Đào Duy S được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ công nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số giấy DA 490769, tại thửa đất số 1, tờ bản đồ số 106, diện tích 47,1m² đất ở tại đô thị, tại phường K, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Diện tích đất đo đạc thực tế theo trích lục bản đồ địa chính là 82,1m² tăng 35m² đất so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là khi Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ công nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không công nhận phần diện tích đất thuộc chỉ giới quy hoạch đường P, phường K. Thời điểm sử dụng đất năm 1988.

Diện tích đất thu hồi để thực hiện dự án là 33,8m² đất không được công nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc chỉ giới quy hoạch đường P, phường K.

Căn cứ Điều 101, Luật đất đai số 31/2024/QH15 của Quốc hội quy định “*Trường hợp không được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất...*”. Theo quy định trên đối với diện tích đất thu hồi 33,8m² không được công nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc chỉ giới quy hoạch đường P, phường K không đủ điều kiện bồi thường là đúng quy định.

Về nhà ở và vật kiến trúc:

02 căn nhà ông Đào Duy S xây dựng năm 2003 và vật kiến trúc xây dựng năm 2010 của ông Đào Duy S xây dựng trên đất không đủ điều kiện bồi thường về đất.

Căn cứ Điều 105, Luật đất đai số 31/2024/QH15 của Quốc hội quy định “*Trường hợp không được bồi thường tài sản gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất...*”, đối với 02 căn nhà ông Đào Duy S xây dựng năm 2003 và vật kiến trúc xây dựng năm 2010 xây dựng trên đất không được công nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc chỉ giới quy hoạch đường P, phường K không đủ điều kiện bồi thường là đúng quy định

Về tái định cư: UBND thành phố B thu hồi phần diện tích đất không được công nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc chỉ giới quy hoạch đường P, phường K để thực hiện dự án, không thu hồi đối với diện tích đất được Nhà nước công nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đào Duy S.

Đối với diện tích đất giai đoạn 2 của dự án, UBND thành phố B chưa có kế hoạch thu hồi, do vậy UBND thành phố B không xem xét giao đất tái định cư cho ông Đào Duy S là đúng quy định của pháp luật.

Từ những căn cứ trên, tôi đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xem xét không chấp nhận đơn khởi kiện của ông Đào Duy S.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng D và bà Nguyễn Thị V trình bày:

Bà D và bà V đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đào Duy S, đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đào Duy S.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người bị kiện trình bày: Nhất trí với lời khai của người bị kiện và không bổ sung gì thêm, đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật.

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

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng và đầy đủ các quy định của Luật tố tụng hành chính trong quá trình giải quyết vụ án.

- Về nội dung: **Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thấy rằng đơn khởi kiện của người khởi kiện là có căn cứ. Đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ đơn khởi kiện của người khởi kiện.**

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa; ý kiến trình bày của các bên đương sự, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục.

[1.1] Đối tượng khởi kiện, thẩm quyền giải quyết: Ông Đào Duy S khởi kiện yêu cầu hủy một phần Quyết định số 5791/QĐ-UBND ngày 05/9/2024 của UBND thành phố B về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ đối với hộ ông Đào Duy S đối với dự án: dự án Đường P (từ đường C đến hết phường K) – Giai đoạn 1 (đợt 9) và buộc UBND thành phố B phải ban hành lại Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với thửa đất số 1, tờ bản đồ số 106, phường K, thành phố B khi Nhà nước thu hồi đất theo đúng quy định pháp luật (sau đây viết tắt là Quyết định 5791). Quyết định 5791 là quyết định hành chính có tính cá biệt, làm phát sinh, thay đổi quyền và lợi ích và làm phát sinh nghĩa vụ đối với hộ gia đình ông Đào Duy S. Do đó, Quyết định 5791 là đối tượng khởi kiện của vụ án hành chính theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Luật tố tụng hành chính. Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng hành chính.

[1.2] Về thời hiệu khởi kiện: Ngày 05/9/2024 UBND thành phố B ban hành Quyết định số 5791/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ đối với hộ ông Đào Duy S đối với dự án: Đường P (từ đường C đến hết phường K) – Giai đoạn 1 (đợt 9); đến ngày 09/10/2024 ông Đào Duy S nộp đơn khởi kiện Quyết định số 5791 tại Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk là còn trong thời hiệu khởi kiện được quy định tại điểm a khoản 3 Điều 116 Luật tố tụng hành chính.

[1.3] Về sự có mặt của các đương sự: **Tại phiên tòa đại diện ủy quyền của người khởi kiện có đơn xin xét xử vắng mặt; người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan mặc dù đã được triệu**

tập đến phiên tòa nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Do đó, HĐXX xét xử vắng mặt những đương sự trên là đúng quy định tại khoản 2 Điều 157, Điều 158 của Luật Tổ tụng Hành chính.

[2] Về nội dung.

[2.1] Về trình tự thủ tục và thẩm quyền ban hành Quyết định 5791 của UBND thành phố B: Căn cứ vào các quy định tại Điều 83, Điều 86 và Điều 87 Luật đất đai 2024 thì UBND thành phố B ban hành quyết định 5791 phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án: Đường P (từ đường C đến hết phường K) – Giai đoạn 1 (đợt 9) là đúng trình tự thủ tục và đúng thẩm quyền.

[2.2] Xét nội dung Quyết định 5791 của UBND thành phố B, thấy rằng:

[2.2.1] Xét nguồn gốc đất: Năm 1988 ông Nguyễn Đại C1 được UBND tỉnh Đ cấp đất theo diện đền bù giải tỏa. Đến năm 1995 ông Nguyễn Đại C1 chuyển nhượng lại một phần diện tích đất cho bà Nguyễn Thị V (chồng ông Đào Văn T1) sử dụng. Sau đó bà Nguyễn Thị V (chồng ông Đào Văn T1) cho lại con là ông Đào Duy S sử dụng. Đến ngày 24/6/2021 ông Đào Duy S được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ công nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số giấy DA 490769, tại thửa đất số 1, tờ bản đồ số 106, diện tích 47,1m² đất ở tại đô thị, tại phường K, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Gia đình ông S quản lý và sử dụng đất ổn định, không tranh chấp với ai. Tổng phần diện tích gia đình ông S đang quản lý sử dụng là 82,1m², tăng 35m² đất so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là khi Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ công nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không công nhận phần diện tích đất thuộc chỉ giới quy hoạch đường P, phường K. Thời điểm sử dụng đất năm 1988 (bút lục 64). Do đó, đất có nguồn gốc rõ ràng.

[2.2] Xét yêu cầu bồi thường về đất của ông S, thấy rằng: Diện tích đất thu hồi để thực hiện dự án là 33,8m² đất không được công nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc chỉ giới quy hoạch đường P, phường K. Tuy nhiên, các cơ quan quản lý đất đai tại địa phương xác nhận thời điểm gia đình ông S sử dụng đất là năm 1988 (bút lục 64). Hơn nữa, gia đình ông S sử dụng đất ổn định, không tranh chấp với ai. Tại biên bản ngày 17/01/2006 tại UBND phường K (bút lục 66) có nội dung: ***“2. Ông chữ đã làm căn hộ số 13 (nhà gỗ), số A (nhà xây cấp 3) đến năm 1998 đã nhượng lại cho em gái là Nguyễn Thị V (có hợp đồng sang nhượng kèm theo), phần đất còn lại nằm cạnh đường liên thôn giao nhau với đường P thuộc thửa số 80, tờ bản đồ số 106 vẫn thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Đại C1”***. Năm 2003 hộ ông Đào Duy S xây dựng 02 căn nhà trên thửa đất số 1, tờ bản đồ số 106 (gồm nhà số A: Loại nhà xây 03 tầng và nhà số B: Loại nhà cấp 4).

Ngày 15/11/2005 UBND tỉnh Đ ban hành Quyết định số 61/2005/QĐ-UBND về việc ban hành chỉ giới đường đỏ, kích thước mặt cắt ngang Quốc lộ A, thành phố B (trong đó có quy hoạch 33,8m² thuộc thửa đất số thửa đất số 1, tờ bản đồ số 106 của gia đình ông S) vào chỉ giới quy hoạch giao thông đường P (bút lục 92).

Năm 2010 gia đình ông S tiếp tục xây dựng các công trình phục vụ sinh hoạt gồm công + cửa, hầm rút và sân xi măng để phục vụ sinh hoạt.

Đến ngày 24/6/2021 ông Đào Duy S được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ công nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số giấy DA 490769, tại thửa đất số 1, tờ bản đồ số 106, diện tích 47,1m² đất ở tại đô thị.

Mặt khác, tại Công văn số 5870/CV-UBND ngày 05/11/2024 của UBND thành phố B xác định: ***“Từ thời điểm ngày 03/5/2002, UBND tỉnh Đ ban hành chỉ giới quy hoạch lần đầu tại Quyết định số 61/2005/QĐ-UBND đến ngày 05/9/2024 UBND thành phố B chưa ban hành Quyết định thu hồi đất, quyết định phê duyệt phương án bồi thường đối với thửa đất số 1, tờ bản đồ số 106, tại phường K, thành phố B của ông Đào Duy S”***

Như vậy, tính đến thời điểm trước khi Nhà nước thu hồi đất của ông S để thực hiện dự án: Đường P (từ đường C đến hết phường K) – Giai đoạn 1 (đợt 9) thì diện tích 33,8m² thuộc thửa đất số thửa đất số 1, tờ bản đồ số 106 của gia đình ông S (chưa được cấp GCN QSD đất) thực tế chưa thu hồi đất ngoài thực địa và chưa ban hành quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thực hiện thu hồi đất theo quy định từ thời điểm năm 1998 đến ngày 05/9/2024, hộ ông S vẫn sử dụng đất ổn định không có tranh chấp. Xét quy hoạch sử dụng đất đến năm 2021 thành phố B thì vị trí đất ông S thuộc quy hoạch là đất ở đô thị, nay mục đích sử dụng đất phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được cấp thẩm quyền phê duyệt (do một phần thửa đất đã được cấp GCN QSD đất, mục đích sử dụng đất là đất ở tại đô thị năm 2021). Theo quy tại khoản 3 Điều 48 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai quy định: ***“Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà trước đây Nhà nước đã có quyết định quản lý trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước, nhưng trong thực tế Nhà nước chưa quản lý thì hộ gia đình, cá nhân đó được tiếp tục sử dụng, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”***.

Tại khoản 1 Điều 2 Luật đất đai năm 1993 có quy định ***“1- Người sử dụng đất ổn định, được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận thì được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”***.

Như vậy, hộ ông S đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất bị thu hồi $33,8\text{m}^2$ thuộc thửa đất số thửa đất số 1, tờ bản đồ số 106. Do đó, Chủ tịch UBND thành phố B ban hành Quyết định 5791 không bồi thường đối với diện tích $33,8\text{m}^2$ thuộc thửa đất số thửa đất số 1, tờ bản đồ số 106 cho gia đình ông Đào Duy S là trái pháp luật nên cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S tuyên hủy Quyết định 5791 của UBND thành phố B, buộc UBND thành phố B phải bồi thường đối với $33,8\text{m}^2$ là đất ở đô thị cho ông Đào Duy S là phù hợp với quy định tại điểm d khoản 3, Điều 95 Luật đất đai 2024; khoản 1 Điều 5 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

[2.2] Về bồi thường toàn bộ kết cấu căn nhà 03 tầng với diện tích nhà $(12,1 \times 5)\text{m}^2 \times 3$ tầng, bồi thường căn nhà số B với diện tích $(3,3 \times 5)\text{m}^2$:

Tại biên bản kiểm đếm tài sản ngày 04/6/2024 của hộ gia đình ông S và sơ đồ thu hồi đất thể hiện trên diện tích $33,8\text{m}^2$ đất bị thu hồi của gia đình ông S có một căn nhà số B diện tích $(3,3 \times 5)\text{m}^2$ và một phần căn nhà số A (bị tháo dỡ 2/3 phòng khách). Xét thấy cả hai căn nhà trên đều xây dựng hợp pháp vào năm 2003 (thời điểm này chưa yêu cầu giấy phép xây dựng, và khi xây dựng không bị xử phạt vi phạm hành chính). Hơn nữa, căn nhà số B bị thu hồi toàn bộ còn căn nhà số A (căn nhà 03 tầng) bị tháo dỡ một phần phòng khách của căn nhà. Bên cạnh đó, quá trình giả quyết vụ án phía người bị kiện không cung cấp được tài liệu chứng cứ để chứng minh cho việc việc tháo dỡ một phần phòng khách của căn nhà số A không làm ảnh hưởng đến kết cấu của căn nhà. Do đó, lời trình bày của người khởi kiện cho rằng việc tháo dỡ một phần phòng khách sẽ làm ảnh hưởng đến toàn bộ kết cấu của căn nhà số A là có căn cứ, cần chấp nhận.

Bên cạnh đó, tại điểm a khoản 2 Điều 102 Luật đất đai 2024 có quy định:

“a) Đối với nhà, công trình xây dựng bị tháo dỡ hoặc phá dỡ toàn bộ hoặc một phần mà phần còn lại không bảo đảm tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật thì bồi thường bằng giá trị xây dựng mới của nhà, công trình xây dựng có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng;”

Như vậy yêu cầu khởi kiện này của người khởi kiện là có căn cứ, cần buộc UBND thành phố B phải bồi thường toàn bộ kết cấu căn nhà 03 tầng với diện tích nhà $(12,1 \times 5)\text{m}^2 \times 3$ tầng và bồi thường căn nhà số B với diện tích $(3,3 \times 5)\text{m}^2$ theo quy định của pháp luật.

[2.3] Đối với yêu cầu tái định cư: Tại Quyết định số 8668/QĐ-UBND ngày 10/10/2022 của UBND thành phố B phê duyệt dự án đường P với chiều ngang mặt

đường là 24 m (giai đoạn 01 thực hiện xây dựng mặt đường + vỉa hè là 20). Tại giai đoạn 1 của dự án hộ gia đình ông Đào Duy S bị thu hồi 33,8m² đất, gồm các tài sản gắn liền trên đất là toàn bộ căn nhà số B, một phần căn nhà số A, sân, cổng, hầm rút (đều là các công trình phục vụ sinh hoạt hằng ngày của gia đình ông S). Theo quy hoạch giai đoạn 2 của dự án đường P dự kiến hộ ông S bị thu hồi diện tích 10 m². Như vậy, sau khi thu hồi đất của hai giai đoạn 1 và 2 thì hộ ông S bị thu hồi tổng diện tích 43,8m², diện tích đất còn lại là 37,1 m² không đảm bảo diện tích tách thửa tối thiểu là 40 m² theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 9 Quyết định số: 07/2022/QĐ-UBND ngày 21/01/2022 của UBND tỉnh Đ (nay là điểm a khoản 2 Điều 9 Quyết định số: 41/2024/QĐ-UBND ngày 23/10/2024 của UBND tỉnh Đ). Hơn nữa, sau khi thực hiện giai đoạn 1 của dự án thì mặc dù hộ ông S còn 47,1 m² (đủ diện tích tách thửa tối thiểu), nhưng sau khi trừ đi diện tích đất bị hạn chế quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 76 Luật đất đai 2024 thì không đủ diện tích tách thửa tối thiểu. Trong khi đó, hộ gia đình ông S có 03 thế hệ cùng sinh sống trên diện tích đất bị thu hồi và ngoài diện tích đất Nhà nước thực hiện thu hồi có ảnh hưởng đến nhà ở, qua xác minh thì gia đình ông Đào Duy S không còn nhà ở đất ở nào khác trên địa bàn phường K. Phần diện tích đất còn lại sau thu hồi giai đoạn 01 và sau khi trừ đi phần diện tích đất bị hạn chế quyền (không thể xây dựng nhà ở) chỉ còn lại là 37,1 m² là quá nhỏ không đảm bảo việc xây dựng N ở sinh hoạt cho gia đình ông S. Bên cạnh đó, theo như phân tích tại mục [2.1] thì hộ ông S đủ điều kiện được bồi thường về đất theo quy định tại Điều 95 Luật đất đai 2024.

Tại khoản 4 Điều 111 Luật đất đai có quy định:

“4. Hộ gia đình, cá nhân có đất ở, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế đang sử dụng đất ở, đang sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất tại Việt Nam khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường về đất ở theo quy định tại Điều 95 của Luật này thì được bồi thường bằng giao đất ở hoặc nhà ở tại khu tái định cư hoặc tại địa điểm khác phù hợp.

Trường hợp trong hộ gia đình có nhiều thế hệ hoặc có nhiều cặp vợ chồng cùng chung sống trên một thửa đất ở bị thu hồi nếu đủ điều kiện để tách thành từng hộ gia đình riêng theo quy định của pháp luật về cư trú hoặc có nhiều hộ gia đình có chung quyền sử dụng 01 thửa đất ở bị thu hồi mà diện tích đất ở được bồi thường không đủ để giao riêng cho từng hộ gia đình thì được xem xét hỗ trợ để giao đất ở có thu tiền sử dụng đất hoặc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở cho các hộ gia đình còn thiếu.”

Do đó, cần buộc UBND thành phố B giao cho gia đình ông S 01 lô đất tái định cư theo quy định của pháp luật là phù hợp với thực tế khách quan của vụ án.

[3] Từ nhận định trên, HĐXX xét thấy yêu cầu khởi kiện của ông Đào Duy S là có căn cứ cần chấp nhận.

[4] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của ông Đào Duy S được chấp nhận nên ông S không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm.

Cần buộc Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk phải chịu án phí hành chính sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 1 Điều 30; khoản 4 Điều 32; điểm b khoản 1 Điều 143; Điều 157; Điều 158; Điều 164; khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 193 Luật tổ tụng hành chính;

Áp dụng khoản 1 Điều 2 Luật Đất đai năm 1993; khoản 3 Điều 48 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;

Áp dụng Điều 76; Điều 83; Điều 86; Điều 87; Điều 95; Điều 102; Điều 111 Luật đất đai 2024; khoản 1 Điều 5 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

Áp dụng Điều 5 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

Áp dụng Điều 32 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

[2] Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đào Duy S.

- Hủy một phần Quyết định số 5791/QĐ-UBND ngày 05/9/2024 của UBND thành phố B về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ đối với hộ ông Đào Duy S và buộc UBND thành phố B phải ban hành Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với thửa đất số 1, tờ bản đồ số 106, phường K, thành phố B khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án cụ thể như sau:

+ Buộc UBND thành phố B phải ban hành Quyết định thu hồi 33,8m² là đất ở đô thị thuộc một phần thửa đất số 1, tờ bản đồ số 106, phường K, thành phố B và ban hành Quyết định phê duyệt phương án bồi thường đối với 33,8m² là đất ở đô thị cho ông Đào Duy S.

+ Buộc UBND thành phố B phải ban hành Quyết định phê duyệt phương án bồi thường toàn bộ kết cấu căn nhà 03 tầng với diện tích nhà $(12,1 \times 5)m^2$ x 3 tầng, bồi thường căn nhà số B với diện tích $(3,3 \times 5)m^2$ cho ông Đào Duy S.

+ Buộc UBND thành phố Buôn Ma T2 phải giao 01 thửa đất tái định cư cho ông Đào Duy S theo quy định của pháp luật.

[3] Về án phí:

Ông Đào Duy S không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Đào Duy S 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2023/0014109 ngày 15/10/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk phải chịu 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) án phí hành chính sơ thẩm.

[4] Về quyền kháng cáo:

Đương sự, người đại diện hợp pháp cho 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, người đại diện hợp pháp cho đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn là 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk (02);
- Cục THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Các đương sự;
- Lưu HS

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Nguyễn Ngọc Sâm

